

Komercyjne tymczasowe użytkowanie przestrzeni jako narzędzie kreowania współczesnego środowiska mieszkaniowego – szanse i zagrożenia

Commercial temporary use of space as a tool of creating modern housing environment – threats and opportunities

Streszczenie

Tymczasowe użytkowanie to strategia aktywizacji pustostanów i nieużytków stanowiąca interesujące rozwiązanie dla oddolnych inicjatyw, jak również dla władz miejskich i deweloperów. Wdrażane jest jako prefaza docelowej inwestycji, by wzbudzić zainteresowanie mieszkańców i wykreować atrakcyjny dla potencjalnych klientów wizerunek. Pionierskie w kontekście poznańskim i wciąż mało opisane w kontekście polskim komercyjne tymczasowe użytkowanie przestrzeni może skutkować zarówno pozytywnymi, jak i negatywnymi rezultatami. Celem artykułu jest krytyczna analiza przykładu badawczego Koszar Kultury w Poznaniu w odniesieniu do CREAM – jego wiedeńskiego odpowiednika. Metoda analizy porównawczej, wsparta kwerendą bibliograficzną i wizytą studialną pozwoliły na wskazanie szans i zagrożeń związanych z przeprowadzonym procesem oraz wypracowanie rekomendacji służących kreacji przyjaznego, inkluzywnego środowiska mieszkaniowego w ramach działań rewitalizacyjnych.

Abstrakt

Temporary use of space is a strategy of activating the space of abandoned buildings or urban wasteland areas via a variety of bottom-up and top-down initiatives proposed by local communities, municipal authorities and developers. Implemented as a preliminary stage of a target investment project, temporary use of space is intended to spark the interest of the inhabitants and create an attractive image for potential clients. In the area of Poznan, it is a pioneering strategy, that has yet not been thoroughly studied in the Polish context. The strategy entails both positive and negative phenomena. It is the intention of this article to critically analyse a case study of Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques] in comparison to a similar initiative in Vienna, i.e. CREAM project. Comparative analysis, combined with a bibliographic query of literature and a site visit, has enabled us to identify opportunities and threats of temporary use of space and to work up recommendations how to create friendly and inclusive residential housing via revitalisation activities.

Słowa kluczowe: komercyjne tymczasowe użytkowanie, rewitalizacja, Koszary Kultury, CREAM, tereny poprzemysłowe

Key words: commercial temporary use of space, revitalisation, Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques], CREAM, post-industrial site

1. WSTĘP

Nieużytki i pustostany to nieodzowny element cykliczności życia miasta i jego społeczno-ekonomicznych fluktuacji. Dynamika funkcjonowania tak skomplikowanego organizmu wręcz determinuje wymiennosc funkcji i elastycznosc dzialania, dlatego jako uzytkownicy miasta jesteśmy przyzwyczajeni również do jego stanu przejściowego. Jednak zauważalnie zwiększona liczba pustych lokali usługowych, zdegradowanych obiektów i zarośniętych działek może być oznaką kryzysu. Niewykorzystane, niszczące zasoby negatywnie

1. INTRODUCTION

Wastelands and vacancies are an indispensable element of the cyclical nature of the city's life and its socio-economic fluctuations. The dynamics of such a complex organism even determines the interchangeability of functions and flexibility of operation, which is why, as city users, we are also used to its transitional state. However, a noticeably increased amount of empty service premises, degraded facilities and overgrown plots of land can be a sign of a crisis.

* Zuzanna Kasperczyk, mgr inż. arch., studentka Szkoły Doktorskiej, Wydział Architektury, Politechnika Poznańska / Zuzanna Kasperczyk, engineer architect, MSc, student of a Doctoral studies, Faculty of Architecture, Poznan University of Technology, <https://orcid.org/0000-0002-4464-0048>, e-mail. zuza.kasperczyk@gmail.com

** Dominika Pazder, dr hab. inż. arch., prof. PP, Wydział Architektury, Politechnika Poznańska / Dominika Pazder, architectural engineer, habilitated PhD, professor at Poznan University of Technology, Institute of Architecture and Spatial Planning, Poznan University of Technology, <https://orcid.org/0000-0002-0071-3540>, e-mail. dominika.pazder@put.poznan.pl

wpływają na żywotność miasta, efektywność gospodarczą i jego wizerunek.

W narracji polityki miejskiej „pustki” przez lata uznawane były za negatywną cechę krajobrazu miejskiego. Były to dosłownie nieużytki (ang. *wastelands*), tereny nieużyteczne, zmarnowane skoro wciąż nie udało się znaleźć dla nich zastosowania (Colomb, 2012). Znaczne zmiany w ich postrzeganiu nastąpiły wraz z rosnącą ilością pustostanów, spowodowaną m.in. dezindustrializacją, globalizacją, dominacją polityki neoliberalnej (Matoga, 2019; Madanipour, 2017a; Olbińska, 2020), rewolucją medialną (Ricci, 2017, Olbińska, 2020), zjawiskiem kurczenia się miast (Honeck, 2017; Wehle-Strzelecka i Strzelecka-Seredyńska, 2021) czy suburbanizacją (Madanipour, 2017a; Nemeth, Langhorst, 2013; Olbińska, 2020) oraz po kryzysie ekonomicznym w 2008 roku (Martin et al., 2020). Sytuacja wymagała strategii recyklingu i ponownego wykorzystania przestrzeni (Galdini, 2020), co przy rosnącej świadomości obywatelskiej mieszkańców doprowadziło do wielu oddolnych inicjatyw aktywizacji pustostanów i tzw. oddolnej rewitalizacji (Sagan, 2017; Rogatka, 2019; Drozda, 2019; Przywojska, 2016). Takie rozwiązanie stanowiło bezpłatne utrzymanie nieruchomości i przeciwdziałanie dalszej degradacji (Bragaglia, Rossignolo, 2021), było stymulacją rozwoju gospodarczego oraz wkładem w życie społeczne poprzez tworzenie nowych, publicznie dostępnych przestrzeni (Colomb, 2012), co wzbudziło zainteresowanie władz miejskich i inwestorów narzędziem tymczasowego użytkowania.

W artykule opisano narzędzie tymczasowego użytkowania i jego zastosowanie na terenach uprzednio zainwestowanych (*brownfields*). Coraz częściej łączone jest z rewitalizacją jako sposób na aktywizację społeczno-przestrzenną zdegradowanych obszarów, zmianę ich wizerunku, a w efekcie integrację z otaczającą tkanką. Specyficznym rodzajem tymczasowego użytkowania jest komercyjne tymczasowe użytkowanie inicjowane przez deweloperów jako prefaza docelowej inwestycji. Celem artykułu jest krytyczna analiza Koszar Kultury jako pierwszego w Poznaniu komercyjnego tymczasowego użytkowania, w odniesieniu do modelowego przykładu – CREAM w Wiedniu. Metoda analizy porównawczej, wsparta kwerendą bibliograficzną i wizytą studialną na terenie poznańskiego *case study* pozwoliły na wskazanie szans i zagrożeń związanych z procesem oraz wypracowanie rekomendacji jak działać, by tego typu inicjatywy wpłynęły na kreację przyjaznego, inkluzywnego środowiska mieszkaniowego, a w dłuższej perspektywie przyczyniły się do rewitalizacji zdegradowanego obszaru.

2. TYMCZASOWE UŻYTKOWANIE JAKO NARZĘDZIE REWITALIZACJI

W 2015 roku wraz z uchwaleniem ustawy o rewitalizacji¹ obszar zdegradowany został zdefiniowany jako obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych, środowiskowych, przestrzennie-funkcyjnych lub technicznych (co najmniej jednego z nich). Fenomen występowania pustostanów i nieużytków wpisuje się w definicję obszaru zdegradowanego, a ich nagromadzenie na danym obszarze może być wręcz

Unused, decaying resources have a negative impact on the city's vitality, economic efficiency and its image. Municipal policies have so far negatively assessed abandoned brownfields deeming them a negative feature of urban landscape and literally calling them "wasteland areas" with no useful purpose in the urban fabric. However, perception of such areas has had to change due to their increasing numbers - the phenomenon triggered among others by: deindustrialisation, globalisation, dominance of neoliberalism (Matoga, 2019; Madanipour, 2017a; Olbińska, 2020), mass media revolution (Ricci, 2017, Olbińska, 2020), urban shrinkage (Honeck, 2017; Wehle-Strzelecka, Strzelecka-Seredyńska, 2021) or suburbanisation (Madanipour, 2017a; Nemeth, Langhorst, 2013; Olbińska, 2020) as well as the economic crisis in 2008 (Martin et al., 2020). In view of foregoing, abandoned structures called for some strategy of recycling and reusing (Galdini, 2020). The increasing awareness of civic societies have resulted in many bottom-up initiatives to activate and revitalise wastelands (Sagan, 2017; Rogatka, 2019; Drozda, 2019; Przywojska, 2016). These initiatives meant that maintenance of buildings proved costless and prevented any further degradation of the structures concerned (Bragaglia, Rossignolo, 2021). They, moreover, stimulated business growth, contributed to activation of social life via creation of new public spaces (Colomb, 2012), which attracted the attention of municipal authorities and investors to the concept of temporary use of space. This article presents a tool of temporary use of space and its application for brownfield areas, which is often combined with revitalisation. The concept can prove an efficient solution for social and spatial activation of degraded areas, for upgrading their image and, in effect, their integration with the surrounding fabric. A more specific type of temporary use of space is commercial temporary use of space, typically initiated by developers as a preliminary stage of the target investment project. It is the aim of this article to critically analyse the Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques] project in comparison to its model example - CREAM in Vienna. Comparative analysis, a bibliographic query of literature and a site visit at the case study premises in Poznan have enabled us to identify opportunities and threats of temporary use of space and to define recommendations how to come up with the ideas that can contribute to the creation of friendly and inclusive residential housing, and that can foster further revitalisation activities in the longer time frame perspective.

2. TEMPORARY USE AS A REVITALIZATION TOOL

In 2015, with the adoption of the Revitalization Act¹, degraded area was defined as an area of a commune in a crisis state due to the concentration of negative social phenomena plus economic, environmental, spatial-functional or technical issues (at least one of them). The phenomenon of vacancy and wasteland fits in the definition of a degraded area, and their

sygnałem o konieczności przeprowadzenia rewitalizacji. Według ustawy niezamieszkałe tereny poprzemysłowe, powojenne lub pokolejowe, na których występują opisywane negatywne zjawiska również mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji, jeśli działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym. Pojawienie się ustawy, a wraz z nią konkretnych wytycznych i strategii wobec obszaru zdegradowanego i wyodrębnionego z niego obszaru rewitalizacji, jest dowodem na bardziej kompleksowe podejście do problemu. Tymczasowe użytkowanie przestrzeni, które łączy działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, bez wątpienia wpisuje się w główne cele rewitalizacji. Według Lehtovuori i Ruoppila (2017) tymczasowe użytkowanie może przyczynić się do korzystnych zmian w przestrzeni miasta z trzech powodów. Po pierwsze, tymczasowe, eksperymentalne działania mogą być postrzegane jako innowacje przestrzenne i społeczne, które prowadzą do wytwarzania nowych rodzajów przestrzeni, zastosowań i sposobów organizacji. Po drugie, ułatwiają nowym aktorom udział w rewitalizacji i transformacji miast – pozwalają dojść do głosu osobom i grupom, które były do tej pory pomijane. Udział nowych aktorów to szansa na większy pluralizm, zwiększenie różnorodności, aktywizację osób dotkniętych opisywanymi w ustawie negatywnymi zjawiskami społecznymi, przeciwdziałanie wykluczeniu oraz integrację. Po trzecie, tymczasowe użytkowanie może stanowić świadomą politycznie alternatywę dla kapitalistycznego modelu wytwarzania przestrzeni i zarządzania miastem. Badacze wskazują jednak na istotne napięcie między dwiema perspektywami: tymczasowego użytkowania jako narzędzia planowania i zarządzania miejskiego albo jako oddolnego procesu o konotacjach politycznych i emancypacyjnych. Ten podział ukazuje dwie społeczno-kulturowe pozycje: planisty/dewelopera i aktywisty/użytkownika oraz związane z nimi zupełnie różne odczucia: nadziei wobec potencjału tkwiącego w narzędziu tymczasowego użytkowania oraz niepewności o ciągłość i przyszłość stworzonego przez siebie projektu (Lehtovuori, Ruoppila, 2017). Andres (2013) opisuje to napięcie jako kontrast między *weak planning* a *master planning* oraz *place shaping* a *place making*. Tymczasowe użytkowanie, które intensyfikuje się w czasach kryzysu (zwiększona liczba pustostanów, ograniczone możliwości ekonomiczne najemców, konieczność oddolnego zaspokajania potrzeb społeczno-kulturalnych, na które brakuje publicznych pieniędzy) i zaciera granice między działalnością formalną a nieformalną wpisuje się w zjawisko słabego planowania (ang. *weak planning*). Zakłada defensywne, elastyczne, innowacyjne i oddolne podejście, które nie jest uzależnione od sytuacji rynkowej. Odgórne planowanie (ang. *master planning*), które opiera się na trwałości, stabilności, liniowości i kontroli (Urban Catalyst, 2003) i jest z natury ofensywne, nie ma możliwości tak szybkiego reagowania. Podczas gdy działania inwestycyjne miasta i deweloperów są wstrzymane, władza i możliwość kształtowania przestrzeni zostają przekazana tymczasowym użytkownikom (Andres, 2013). Jeśli tymczasowe kształtowanie miejsca (ang. *place shaping*)

accumulation in a given space may even be a signal of the need for revitalization. According to the Act, uninhabited post-industrial, post-military or post-railway terrains, where the described negative phenomena occur, may also be included in the revitalization area, if the planned activities can contribute to counteracting negative social phenomena. The adoption of the act, with its specific guidelines and strategies for the degraded area and the revitalization area delimited from it, is a proof of more comprehensive approach to the problem. Temporary use of space, which combines activities for the benefit of the local community, space and economy, undoubtedly fits in with the main goals of revitalization.

According to Lehtovuori and Ruoppila (2017), temporary use can contribute to beneficial changes in the city space for three reasons. First, temporary experimental activities can be viewed as spatial and social innovations that lead to the production of new types of spaces, uses and ways of organization. Secondly, they make it easier for new actors to participate in the revitalization and transformation of cities - they allow people and groups that have so far been overlooked to gain a voice. The participation of new actors is an opportunity for greater pluralism, increasing diversity, activation of people affected by the negative social phenomena described in the Act, counteracting exclusion and integration. Third, temporary use can provide a politically conscious alternative to the capitalist model of space production and city management. However, researchers point to a significant tension between two perspectives: temporary use as a tool for urban planning and management, or as a bottom-up process with political and emancipatory connotations. This division shows two socio-cultural positions: the planner / developer and the activist / user and the completely different feelings related to them: hope for the potential of a temporary use tool and uncertainty about the continuity and future of one's own project (Lehtovuori, Ruoppila, 2017). Andres (2013) describes this tension as a contrast between weak planning and master planning as well as place shaping and place making. Temporary use, which intensifies in times of crisis (increased vacancy rates, limited economic opportunities for tenants, the need for bottom-up fulfillment of socio-cultural needs for which there is a lack of public money) and blurs the boundaries between formal and informal activities, is part of the phenomenon of weak planning. It assumes a defensive, flexible, innovative and bottom-up approach that is not dependent on the market situation. Master planning, which is based on persistence, stability, linearity and control (Urban Catalyst, 2003) and is inherently offensive, cannot respond as quickly. While the investment activities of the city and developers are suspended, the power and ability to shape the space are transferred to temporary users (Andres, 2013). If place shaping arouses adequate interest in the area and provides credible ideas for its development, then it is likely to be

wzbudzi odpowiednie zainteresowanie obszarem i dostarczy wiarygodnych pomysłów na jego rozwój, wówczas prawdopodobnie zostanie wchłonięte przez planowanie odgórne (Lehtovuori, Ruoppila, 2017). Napięcia i konflikty pojawiają się w sytuacji, gdy władza przesuwają się od użytkowników kształtujących miejsce do formalnych decydentów (Andres, 2013). Pojawia się pytanie, czy i w jakim stopniu wezmą oni pod uwagę funkcję i rolę tymczasowych użytkowników. Komerccjalizacja tymczasowych inicjatyw często zamiast do rewitalizacji przyczynia się do neoliberalizacji i wykorzystania kapitału kulturowego ich pomysłodawców (Vivant, 2020). Nie można jednak z góry zakładać, że dana inicjatywa stanie się instrumentem rewitalizacji albo neoliberalizacji. Rezultaty zastosowania tymczasowego użytkownika bezpośrednio zależą od intencji jej inicjatorów (Bragaglia, Caruso, 2020). Według Madanipoura (2017b) lokalne władze, prywatni inwestorzy i mieszkańcy mogą mieć zupełnie inne pomysły i oczekiwania wobec tej strategii. Uwzględnienie aktorów inicjujących i promujących tymczasowe użytkowanie pozwala lepiej przewidzieć jego skutki oraz wpływ na rewitalizację zdegradowanego obszaru (Bragaglia, Caruso, 2020). Chcąc uchwycić relację tymczasowego użytkownika z rewitalizacją, biorąc pod uwagę intencje inicjatorów, Bragaglia i Caruso (2020) stworzyły klasyfikację tymczasowego użytkownika. Wyodrębniły trzy kategorie:

1. MUR (*micro urban regeneration*) – drobne oddolne inicjatywy,
2. VUR (*vision for urban regeneration*) – odgórne narzędzie wprowadzające systemowe rozwiązanie kwestii pustostanów i tymczasowego użytkownika, część długoterminowej strategii,
3. NL (*neoliberal logic*) – tymczasowe użytkowanie w celu poprawy wizerunku i atrakcyjności przekształceń, cel tymczasowego użytkownika może, ale nie musi być zgodny z celem długoterminowym inwestorów.

Celem kolejnych rozdziałów będzie analiza kategorii "NL" jako komercyjnego tymczasowego użytkownika terenów uprzednio zainwestowanych oraz jego wpływu na rewitalizację i jakość tworzonego za jego pomocą środowiska mieszkaniowego.

3. KOMERCYJNE TYMCZASOWE UŻYTKOWANIE TERENÓW UPRZEDNIO ZAINWESTOWANYCH (BROWNFIELDS)

Wspólną cechą przestrzeni atrakcyjnych dla tymczasowego użytkownika jest ich status funkcjonalny – są to miejsca całkowicie lub prawie całkowicie pozbawione funkcji (De Smet, 2013), m.in. tereny poprzemysłowe, pokolejowe, powojenne. Tereny uprzednio zainwestowane (*brownfields*) są zarówno istotnym wątkiem w strategiach rewitalizacji, jak i atrakcyjną przestrzenią dla deweloperów. Stanowią rozległe obszary w centralnych lokalizacjach (Duda, Trębacz, 2021) z dużym potencjałem społecznym, inwestycyjnym i funkcjonalnym. Adaptacja tego typu przestrzeni daje szansę na dogęszczenie zabudowy oraz stworzenie wielofunkcyjnych dzielnic w obrębie istniejących jednostek urbanistycznych (Twardoch, 2019; Wehle-Strzelecka, Strzelecka-Seredyńska, 2021).

absorbed by top-down planning (Lehtovuori, Ruoppila, 2017). Tensions and conflicts arise when power shifts from users shaping the place to formal decision-makers (Andres, 2013). The question is whether and to what extent they will take into account the role of temporary users. Commercialization of temporary initiatives often, instead of revitalization, contributes to neoliberalization and the use of the cultural capital of their originators (Vivant, 2020). However, it cannot be assumed in advance that a given initiative will become an instrument of revitalization or neoliberalization. The results of the application of temporary use directly depend on the intentions of its initiators (Bragaglia, Caruso, 2020). According to Madanipour (2017b), local authorities, private investors and residents may have completely different ideas and expectations of this strategy. Taking into account the actors initiating and promoting temporary use allows for better prediction of its effects and the impact on the revitalization of a degraded area (Bragaglia, Caruso, 2020).

In order to capture the relationship of temporary use with revitalization taking into account the intentions of the initiators, Bragaglia and Caruso (2020) created a classification of temporary use. They distinguished three categories:

1. MUR (micro urban regeneration) – small bottom-up initiatives,
2. VUR (vision for urban regeneration) – a top-down tool introducing a systemic solution to vacancy and temporary use, part of a long-term strategy,
3. NL (neoliberal logic) – temporary use to improve the image and attractiveness of transformations, the purpose of temporary use may or may not be in line with the long-term goal of investors.

The aim of the following chapters will be to analyze the "NL" category as commercial temporary use of brownfields and its impact on the revitalization and quality of the housing environment.

3. COMMERCIAL TEMPORARY USE OF BROWNFIELDS AREAS

Space attractive for temporary use is characterised by its functional status – it is almost totally functionless (De Smet, 2013), e.g. post-industrial areas, abandoned railroad routes, closed military facilities. Brownfield sites are both an important thread in revitalization strategies and an attractive space for developers. The sites concerned are usually centrally located (Duda, Trębacz, 2021) and show a high social, functional and economic potential. Their adaptation poses a chance for a successful condensation of development and creation of multi-functional quarters within the existing urban planning units (Twardoch, 2019; Wehle-Strzelecka, Strzelecka-Seredyńska, 2021).

De Smet (2013) distinguishes two time perspectives of wasteland use:

- 1) "pure" temporary use in places with no future function defined
- 2) "interim use" (Colomb, 2017; Matoga, 2019) on

De Smet (2013) wyróżnia dwie perspektywy czasowe wykorzystania nieużytków:

- 1) „czyste” tymczasowe użytkowanie w miejscach, które nie mają jeszcze określonej przyszłej funkcji,
- 2) użytkowanie przejściowe (ang. *interim use*) (Colomb, 2017; Matoga, 2019) na terenie, który ma określoną przyszłą funkcję, ale jej realizacja została opóźniona. Powodem może być przedłużający się proces planistyczny (uchwalenie nowego planu miejscowego, zmiana planu miejscowego) lub administracyjny (problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę, pozwolenia konserwatorskiego), komplikacje finansowe, nieoczekiwane problemy techniczne (De Smet, 2013), silne nieporozumienia między stronami lub niekorzystna sytuacja na rynku nieruchomości (Andres, 2013) i przewidywane zwiększenie rentowności przy późniejszym rozpoczęciu prac.

Jeśli mówimy o braku przyszłej funkcji, sami użytkownicy stopniowo przekształcają przestrzeń, a ochrona i rewitalizacja istniejących struktur jest zapewniona poprzez faktyczne użytkowanie bez zamiaru tworzenia docelowej, zdefiniowanej formy (Bosak et al., 2019). Jednak to *interim use* jest najczęściej stosowane przez deweloperów, którzy realizują tymczasowe użytkowanie na działce, wobec której mają już konkretne plany (Madanipour, 2017a; Matoga, 2019; De Smet, 2013; Bragaglia, Caruso, 2020; Andres, 2013; Bragaglia, Rossignolo, 2021). W tym kontekście tymczasowe użytkowanie jest narzędziem generowania przychodu lub chociaż minimalizowania strat w okresie przejściowym oraz strategią marketingową mającą wpływ na zainteresowanie docelową inwestycją, a co za tym idzie większy ostateczny zysk. Dominacja przesłanek ekonomicznych i wykorzystywanie tymczasowych użytkowników jako „środka do celu”, a nie alternatywnego rozwiązania (Colomb, 2012) jest obiektem zastrzegającej się krytyki (Tonkiss, 2013; Madanipour, 2017a; Colomb, 2012; Bragaglia, Caruso, 2020; Matoga, 2019; Hernberg, 2021; Vivant, 2020). Podnoszona jest kwestia dobierania określonych typów funkcji, wspierania prekariatu (Madanipour, 2017a; Bragaglia, Caruso, 2020), nierównego rozkładu sił (Bragaglia, Caruso, 2020; Matoga, 2019; Tonkiss, 2013) oraz korzystania z wytworzonego przez tymczasowych użytkowników kapitału kulturowego bez odpowiedniego wynagrodzenia im tego wkładu (Madanipour, 2017a). Należy jednak podkreślić, że chociaż prywatny inwestor jest zorientowany na korzyści rynkowe, może również wspomagać proces rewitalizacji i generować innowacje społeczne (Bragaglia, Caruso, 2020). Mogą być one skutkiem ubocznym tymczasowej aktywizacji przestrzeni, ale również celowym zabiegiem – poziom standardów tworzenia nowych dzielnic mieszkaniowo-usługowych rośnie, tak jak wymagania konsumentów, na które deweloperzy muszą reagować.

3. ANALIZA MODELOWEGO PRZYKŁADU – CREAU W WIEDNIU

Wybrany modelowy przykład komercyjnego tymczasowego użytkowania można odnaleźć w Wiedniu, w dzielnicy Leopoldstadt, na terenie Viertel Zwei. Obszar jest

the areas of defined future functions which implementation has been delayed. The reason may be a prolonged planning (introducing a new local plan, changing the local plan) or administrative process (problems with obtaining a building permit, conservation permit), financial complications, unexpected technical problems (De Smet, 2013), strong misunderstandings between the parties or unfavorable situation on the real estate market (Andres, 2013) and the expected increase in profitability at a later start of works.

In a situation where there is no defined future function of space, the users gradually transform the space up to their needs, and the existing structures are protected and revalued through their actual use, at the same time there are no specific plans to design any target form in future (Bosak et al., 2019). Yet, the developers most frequently resort to the *interim use*, i.e. temporarily use the lot, with respect to which they have particular, specific plans (Madanipour, 2017a; Matoga, 2019; De Smet, 2013; Bragaglia, Caruso, 2020; Andres, 2013; Bragaglia, Rossignolo, 2021). In this context, the temporary use of land can become a tool of generating income or at least minimising the losses in the interim period and a marketing strategy to attract the attention of the public to the target investment project and to capitalise on increased final profits. Dominance of financial factors and taking advantage of temporary users as a “means of achieving the goal” rather than proposing an alternative solution (Colomb, 2012) have been the subject of growing criticism (Tonkiss, 2013; Madanipour, 2017a; Colomb, 2012; Bragaglia, Caruso, 2020; Matoga, 2019; Hernberg, 2021, Vivant, 2020). The critical voices in particular point out a selection of specific types of functions, supporting the precariat (Madanipour, 2017a; Bragaglia, Caruso, 2020), uneven distribution of capacities (Bragaglia, Caruso, 2020; Matoga, 2019; Tonkiss, 2013) and taking advantage of the cultural capital generated by the temporary users without remunerating them adequately to their contribution (Madanipour, 2017a). It must be, however, emphasized that private investors, even if focused on market opportunities, can also support the process of revitalisation and foster social innovations (Bragaglia, Caruso, 2020). The phenomena may be a side effect of temporary activation of space but also a planned act - standards of new housing and commercial districts are rising, and so are the expectations of the consumers that the developers need to meet.

3. ANALYSIS OF THE MODEL EXAMPLE - CREAU IN VIENNA

The selected model example of temporary use of space is located in Vienna, in the district of Leopoldstadt, the Viertel Zwei quarter. The land is the property of Value One Development² and by 2026 it is planned to be transformed into a multi-functional residential and commercial quarter for 15,000 users³. The Viertel Zwei area houses the Standardbred racecourse and historical stables, some of which required protection and renovation works in compliance with

własnością Value One Development² i do 2026 roku ma stać się wielofunkcyjną dzielnicą mieszkaniowo-usługową dla 15 000 osób³. Na terenie Viertel Zwei znajduje się tor wyścigów kłusaków oraz zabytkowe stajnie, z których część wymagała ochrony i renowacji według wytycznych konserwatorskich (Matoga, 2019). W pozostałych stajniach deweloper zdecydował się wdrożyć projekt tymczasowego użytkownika, zarządzany przez prywatną agencję NEST. Tak powstało CREAM⁴, które działało od 2016 do 2018 roku, oferując przestrzeń dla artystów, rzemieślników oraz na imprezy kulturalne. Matoga (2019) szczegółowo opisuje relacje między poszczególnymi aktorami oraz cele i korzyści przeprowadzonego tymczasowego użytkownika dla każdego z nich. Jest to m.in. właściciel terenu (Value One Development), pośrednik/kurator (agencja tymczasowego użytkownika NEST) oraz poszczególni tymczasowi użytkownicy. Według Matogi (2019) wspólną motywacją każdego z wymienionych aktorów jest maksymalizacja zysku, dla właściciela istotne jest również zwiększenie atrakcyjności nieruchomości, dla pośrednika kwestie społeczne, a dla indywidualnych najemców własna realizacja. W takiej strukturze współpracy występuje silnie hierarchiczny model zarządzania, regulowany prawnie przez zawarte przez nich umowy, co ogranicza lub nawet uniemożliwia elastyczne podejście cechujące oddolne inicjatywy tymczasowego użytkownika oraz alternatywne artystyczne działania. Brak lub niewielkie wsparcie miasta dla agencji tymczasowego użytkownika oraz dla samych użytkowników sprawia, że współpraca między aktorami w zasadzie niewiele różni się od typowej relacji biznesowej. Projekt CREAM w Wiedniu jest symptomatyczny dla komercyjnego tymczasowego użytkownika inicjowanego przez prywatnych inwestorów (Matoga 2019; Bragaglia, Caruso, 2020). Deweloper inicjując tymczasowe użytkowanie ściąga uwagę opinii publicznej na zamknięty do tej pory teren, buduje relacje z sektorem kreatywnym i zyskuje potencjalnych klientów docelowej inwestycji. W jednej z broszur reklamowych⁵ CREAM jest opisywane jako narzędzie rewitalizacji i sposób na prototypowanie przyszłych zastosowań. Dzielnica rzeczywiście żyje i przyciąga swoją atrakcyjną przestrzenią publiczną okolicznych mieszkańców, ale składa się głównie z luksusowych biurowców i apartamentowców, więc trudno tu mówić o integracji społecznej kluczowej w rewitalizacji. Jeśli deweloper skorzysta z wypracowanych przez CREAM rozwiązań, to prawdopodobnie przeniesie je do zaadaptowanych zabytkowych stajni, w których ma znajdować się przestrzeń kulturalno-handlowa. W miejscu tymczasowego użytkownika budują się dwa wieżowce z "lifestylowym" hotelem, przestrzenią biurową i luksusowymi mieszkaniami.⁶

4. CASE STUDY: KOSZARY KULTURY W POZNANIU

Koszary Kultury⁷ to inicjatywa tymczasowego użytkownika zlokalizowana na terenie powojkowym⁸ między ulicami Matejki, Grunwaldzką i Ułańską w Poznaniu. Działka znajduje się na obszarze rewitalizacji zdelimitowanym w Gminnym Programie Rewitalizacji⁹ i obowiązuje na niej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego¹⁰. Teren należy do zespołu urbanistyczno-architektonicznego

the conservator's guidelines (Matoga, 2019). As regards the remaining stables, the developer decided to implement therein a project of temporary use, called "NEST", managed by a private agency. This is the story how CREAM⁴ originated and operated from 2016 to 2018, offering space to artists or craftsmen and serving as a cultural venue.

Matoga (2019) describes in detail the relationships between individual actors as well as the goals and benefits of temporary use for each of them. It is i.a. land owner (Value One Development), agent / curator (NEST temporary use agency) and individual temporary users. According to Matoga (2019), the common motivation of each of the above-mentioned actors is to maximize profit, for the owner it is also important to increase the attractiveness of the property, for the agency - social issues, and for individual tenants - personal development. In such a cooperation structure, there is a strongly hierarchical management model, legally regulated by contracts, which limits or even prevents the flexible approach of bottom-up temporary use initiatives and alternative artistic activities. The city's lack or little support for temporary use agencies and for the users themselves means that cooperation between actors is basically not much different from a typical business relationship. CREAM project in Vienna represents a model example of commercial temporary use of space, initiated by private investors (Matoga 2019; Bragaglia, Caruso, 2020). A developer, by initiating temporary use of space, attracts the attention of the public to a dilapidated area, builds relations with 'creative industries' and acquires potential clients for the target investment. One of the advertising brochures⁵ presents CREAM as a tool of revitalisation and promotion of original future space use. The quarter indeed throbs with life and attracts inhabitants of the neighbouring areas with its interesting public space offer, however, it is mainly developed with high class office and deluxe apartment tower blocks, thus, social integration - a key factor in revitalisation - can hardly be feasible. Should the developer implement the solutions worked up for the needs of CREAM project, then, most probably the cultural and commercial venue will be moved to the adapted historical stables. In the place of temporary use of space, the target investment envisages the construction of two tower blocks to serve the functions of a trendy hotel, office space and luxury apartments.⁶

4. CASE STUDY – KOSZARY KULTURY [Arts & Culture Baraques] PROJECT IN POZNAN

Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques] Project⁷ is a temporary use initiative of a post-military site⁸ situated between the following streets in Poznan: Matejki, Grunwaldzka and Ułańska. The lot is located within a revitalisation zone, whose borderlines were delimited in the 2017 Municipal Revitalisation Programme.⁹ The local zoning plan¹⁰, adopted in 2019, comprises the superior planning guidelines for the area. The urban planning layout and the architectural design of the post-military complex was registered in the register of historical monuments by the virtue of the decision no.

najstarszych dzielnic miasta wpisanego do rejestru zabudowy decyzją nr A239. W 2020 roku belgijskie firmy Revive i BPI Real Estate Poland kupiły teren od Międzynarodowych Targów Poznańskich i planują realizację nowej dzielnicy mieszkaniowo-usługowej.

4.1. ANALIZA KONTEKSTU PLANISTYCZNEGO

Gminny Program Rewitalizacji dla Miasta Poznania zakłada cztery cele strategiczne wynikające ze szczegółowej diagnozy obszaru zdegradowanego: I. Zatrzymanie procesu depopulacji, II. Wzmocnienie aktywności gospodarczych, kulturalnych i społecznych, III. Przywrócenie ciągłości struktur urbanistycznych i estetyki przestrzeni miejskiej, IV. Poprawę klimatu akustycznego i jakości powietrza oraz siedem celów szczegółowych. Do *brownfields* odwołuje się bezpośrednio cel szczegółowy 5., który zakłada: „wykorzystanie terenów poprzemysłowych, powojсковych i pokolejowych dla odwrócenia procesów depopulacji, wzbogacenia struktury społecznej mieszkańców oraz pozyskania nowych lokalizacji dla aktywności gospodarczej i infrastruktury społecznej”. Kierunkami działań zaproponowanymi w GPR są: 5.1 Wypracowanie społecznie uzgodnionej koncepcji zagospodarowania terenów; 5.2 Uzgadnianie modelu realizacji inwestycji w układzie miasto-inwestorzy-społeczność lokalna; 5.3 Wyposażanie terenów w niezbędną infrastrukturę społeczną i techniczną. Są to zapisy podkreślające konieczność społecznej i przestrzennej integracji wyłączonego do tej pory z użytku terenu z otaczającą tkanką za pomocą metod partycypacji i współpracy międzysektorowej.

Wątek tymczasowego zagospodarowania pojawia się kilkakrotnie w GPR w negatywnej odsonie m.in. jako „niekorzystne elementy funkcjonalno-przestrzenne” czy „elementy wprowadzające bezład przestrzenny”, jednak widać również sygnały zmiany podejścia zarówno do nieużytków, jak i samej strategii. Projekt REFILL - URBACT III¹¹ zrealizowany w latach 2016-2018 we współpracy z zagranicznymi partnerami polegał na wdrażaniu i promocji tymczasowego zagospodarowania i użytkowania pustych przestrzeni, m.in. przestrzeni pofabrycznych, nieużytków oraz pustych budynków o funkcjach użytkowych.

W przywołanych zapisach Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania widać szczególnie nacisk na współdecydowanie i partnerstwo w tworzeniu wizji aktywizacji i integracji przestrzeni poprzemysłowych, powojсковych i pokolejowych. Są to tereny, które są zlokalizowane centralnie i dobrze skomunikowane, dzięki czemu mogą stać się alternatywą mieszkaniową dla przeprowadzki na peryferia lub poza miasto, a co za tym idzie przyczynić się do ograniczenia procesu depopulacji Poznania. Można zauważyć również otwieranie się na strategię tymczasowego użytkowania jako metody rewitalizacji.

4.2. KOSZARY KULTURY JAKO KOMERCYJNE TYMCZASOWE UŻYTKOWANIE

Koszary Kultury to tymczasowe użytkowanie zainicjowane przez właścicieli terenu we współpracy z Ferment Kolektiv¹² – poznańską firmą marketingowo-edukacyjną.

A239. In 2020 the site was sold by the International Fairs in Poznan to two Belgian firms - Revive and BPI Real Estate Poland - that are planning the construction of a new residential and commercial quarter.

4.1. ANALYSIS OF THE PLANNING CONTEXT

The Municipal Revitalization Program for the City of Poznań assumes four strategic goals resulting from a detailed diagnosis of a degraded area: I. Stopping the depopulation process, II. Strengthening economic, cultural and social activities, III. Restoring the continuity of urban structures and the aesthetics of urban space, IV. Improving the acoustic climate and air quality and seven specific goals. Goal 5 refers directly to brownfield areas and assumes: “the use of post-industrial areas, abandoned railroad routes, closed military facilities to counteract the depopulation processes, to diversity the social structure of the local community and to acquire new locations for business operations and social facilities. The Municipal Revitalisation Programme proposes the following directions of actions: 5.1 Working up an area development concept in the agreement with the local community; 5.2 Agreeing on a model of the investment project implementation by and between the city authorities, investors and local community; 5.3 Providing the site with the indispensable social and technical infrastructure. These provisions stress the need of social and spatial integration of a wasteland area with the surrounding urban tissue to be implemented via the participatory planning method and cross-sectoral cooperation.

The Municipal Revitalisation Programme several times refers to the issue of temporary use of space, assessing it negatively, i.e. “adverse functional and spatial elements” or “elements underlying spatial disorder”, however, a certain change in the approach to wasteland areas and to the strategy of their temporary use can be sensed. REFILL - URBACT III¹¹ Project, implemented in the years 2016 through 2018, in cooperation with foreign partners, consisted in the promotion of temporary development and use of wasteland areas, among others the space of a closed manufacturing plant, wasteland lots and abandoned utility buildings. The above-mentioned Municipal Revitalization Program for the City of Poznań shows a particular emphasis on co-decision and partnership in creating a vision of activation and integration of post-industrial, post-military and post-railway spaces. These are areas that are centrally located and well-connected, so they can become a residential alternative to moving to the periphery or outside the city, and thus contribute to reducing the depopulation of Poznań. There is also a visible opening up to temporary use strategies as a revitalization method.

4.2. KOSZARY KULTURY [Arts & Culture Baraques] PROJECT AS AN EXAMPLE OF TEMPORARY USE OF SPACE

The temporary use of the site of Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques] was initiated by the land owner in cooperation with Ferment Kolektiv¹² – a firm from Poznań that provides marketing and educational services. The lot planned to accommodate a future

Działka pod przyszłą inwestycję mieszkaniowo-usługową ma ponad 6,5 ha i jest częściowo zabudowana chronionymi obiektami dawnych koszar wojskowych. Znaczną część terenu stanowi płatny parking Międzynarodowych Targów Poznańskich, który mimo zmiany właściciela wciąż pełni swoją funkcję. Na działalność Koszar Kultury wybrano jej niewielki fragment w południowo-zachodnim narożniku w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych stajni/magazynów. Żaden z obiektów nie został jednak udostępniony tymczasowym użytkownikom – wszystkie planowane aktywności działy się pod gołym niebem. Od lipca do końca grudnia 2021 roku na terenie Koszar Kultury odbyło się wiele wydarzeń społeczno-kulturalnych, w tym gry i zabawy dla dzieci, joga, kino plenerowe. Przestrzeń była też komercyjnie wynajmowana na koncerty i warsztaty. Wydarzenia cieszyły się sporą popularnością, stronę Koszar na facebooku¹³ obserwuje 3116 użytkowników (stan na 29.03.2022). W broszurach reklamowych Koszary Kultury są opisywane jako „nowa przestrzeń twórczego fermentu”¹⁴, „recykling” terenu, „współpraca sektorów kultury, edukacji i biznesu”. Jest mowa o oddawaniu przestrzeni mieszkańcom na realizację ich pomysłów¹⁵, integracji, budowaniu nowej lokalnej społeczności. W kontekście przyszłej zabudowy autorzy tekstów marketingowych podkreślają, że nie będzie to tylko dzielnica mieszkaniowa, a przestrzeń wielofunkcyjna (zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), że zależy im na wpisaniu się w zastaną tkanę, wykształceniu nowej tożsamości, poszerzeniu sąsiedztwa. Typologia komercyjnego tymczasowego użytkownika koordynowanego przez zatrudnioną do tego firmę ma

investment project that envisages residential and commercial development has an area of 6.5 hectares and is partly developed with old military barracks, protected for their historical value. The major part of the lot is used as a pay and display car park for the Poznan International Fairs, a facility that, despite a change of the owner, continues to serve its previous function. Only a small section, in the south and western corner of the lot, was selected for the purpose of Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques] Project. Yet, none of the building facilities were made available to the temporary users of that space, all the events were organised in the 'open air' formula. From July to the end of December 2021, ¹³ the site of Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques] was the venue of many social and cultural events, including games for the children, yoga classes and an open air cinema. The space was also commercially used for concerts and workshops. The events attracted a large audience, as at 29.03.2022, the FB of Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques]¹⁴ was observed by 3,116 users. Promotional brochures advertise Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques] as “new space for thought provoking activities”¹⁵, “recycling” of space, “cooperation of culture, education and business”. They further mention the concept of giving space into use to implement thereon the bottom-up initiatives,¹⁶ to integrate and build new local communities. In the context of the future development, the authors emphasize that it will not only be a residential district, but a multifunctional space (in accordance with the provisions of the local spatial development plan), that they want to integrate new buildings with the existing tissue, expand the neighborhood and develop

II. 1. Koszary Kultury – dzień otwarcia, lipiec 2021, materiały prasowe, zdjęcie: Łukasz Gryko

III. 1. Koszary Kultury – opening day, July 2021, press kit, author: Łukasz Gryko





Il. 2. Koszary Kultury – niskobudżetowe elementy małej architektury, marzec 2022, zdjęcie Zuzanna Kasperczyk

Ill. 2. Koszary Kultury – low-cost street furniture, march 2022, author: Zuzanna Kasperczyk

z założenia niewiele wspólnego z oddolnymi działaniami i udostępnianiu przestrzeni mieszkańcom. Jest to raczej forma animacji terenu poprzez organizację wydarzeń o konkretnym profilu. Oddolne propozycje mogą zaistnieć, jeśli zostaną zweryfikowane przez operatora lub przestrzeń zostanie komercyjnie udostępniona prywatnym osobom lub podmiotom. Jakkolwiek nie można odebrać realizowanym w ramach Koszar Kultury wydarzeniom atrakcyjności, o tyle stosowana narracja i użyte do ich przeprowadzenia niskobudżetowe elementy małej architektury (il. 2) sugerowały oddolny, sąsiedzki charakter, z którym miały niewiele wspólnego.

Ciekawym wątkiem jest również fakt, że Koszary Kultury to nie jedyne tymczasowe użytkowanie na terenie przyszłej inwestycji belgijskich deweloperów. Nieporównywalnie większe w skali i zyskach jest podtrzymanie istniejącej do tej pory funkcji płatnego parkingu (il. 3). Martin, Hincks i Deas (2020) ukazują ten dualizm, dzieląc tymczasowe użytkowanie na *ordinary* (zwykłe, przeciętne – parkingi, reklamy/billboardy, rusztowania, kontenery) i *extraordinary* (niezwykłe, ponadprzeciętne – wystawy, kawiarnie, plaże miejskie, *urban gardening*). Zapisy w broszurach marketingowych o udostępnianiu terenu, „który od dawna był nieużywany” jest pewnym nadużyciem – mieszkańcy Poznania doskonale znają ten teren, ale rzeczywistość od zdecydowanie mniej atrakcyjnej komercyjnie strony.

a new identity. In terms of typology, temporary use of space, managed by a contracted thereto firm, has little in common with bottom-up initiatives and giving space into use to the inhabitants. Temporary use of space shall be rather seen as revival of an area via organisation thereon of specific types of events. Bottom-up initiatives may also be implemented within an area used temporarily if they have been approved by the space manager or if such space is made available against a fee to private persons or entities. Attractiveness of the events organised within the premises of Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques] cannot be denied, yet, the advertising narrative and low-cost street furniture (Il. 2) used clearly suggest that the events stemmed from bottom-up initiatives of the local community members, which is not true. The fact that Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques] Project is not the only example of temporary use of the space that in further time perspective shall be developed with the target investment project planned by the two Belgian developers is worth noting. The pay and display car park function has been continued and the car park (Ill. 3), as compared to Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques] Project, occupies a much larger area and generates higher profits. Martin, Hincks and Deas (2020) observed such dualism of space use, which they divided into *ordinary temporary use* (car parks, advertising boards/billboards, scaffolding,



II. 3. Koszary Kultury – strefa płatkowego parkingu, marzec 2022, zdjęcie: Zuzanna Kasperczyk

III. 3. Koszary Kultury – car park, march 2022, author: Zuzanna Kasperczyk

4.3. WNIOSKI Z ANALIZY PORÓWNAWCZEJ

Porównując Koszary Kultury z CREAM widać wiele zbieżności: inicjatorem jest deweloper, zostaje zatrudniony pośrednik, poprzednia funkcja terenu to zabytkowe stajnie w atrakcyjnych, centralnych lokalizacjach, na obu terenach ma w przyszłości powstać zabudowa mieszkaniowo-usługowa. W obu przypadkach użytkowanie przejściowe (ang. *interim use*) ma być szansą na realizację działań kulturalnych, które przyciągną mieszkańców i zainteresują ich przyszłą inwestycją. Narracja marketingowa obu inwestycji jest bardzo podobna – chodzi o integrację mieszkańców i lepsze wpisanie nowej zabudowy w kontekst społeczno-przestrzenny. Doświadczenia wiedeńskie pokazują, jak tymczasowe użytkowanie jest odległe od docelowej inwestycji nie tylko stylistycznie i ekonomicznie, ale również czasowo. Trudno mieć nadzieję, by zbudowana w czasie tymczasowego użytkowania (2016-2018) społeczność przetrwała do 2026 w oczekiwaniu na nową lokalizację. Pozytywnym aspektem projektu Viertel Zwei w Wiedniu jest rzeczywista integracja przestrzenna z miastem oraz szeroki wachlarz atrakcyjnych przestrzeni publicznych. Pozostaje mieć nadzieję, że docelowy projekt w Poznaniu również będzie otwarty dla mieszkańców (sąsiednie Osiedle Ułańskie i City Park są osiedlami grodzonymi).

5. WNIOSKI

Komercyjne tymczasowe użytkowanie to strategia wykorzystywana przez deweloperów do zwiększenia widoczności przyszłej inwestycji oraz zdobycia potencjalnych

containers) and *extraordinary* temporary use (exhibitions, cafés, city beaches, urban gardening). Marketing materials tend to use exaggerations when stating that the long abandoned area was given into use of the inhabitants, obviously most of Poznanians would know that area but rather as commercially non-attractive land.

4.3. CONCLUSIONS FROM THE COMPARATIVE ANALYSIS

Comparison of Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques] Project and CREAM has found many similarities: a project initiated by a developer, a project manager hired, the area previously served as stables that are now historical buildings situated in central and attractive locations, the target investment envisages the residential and commercial development. In both cases, temporary use of space as a cultural venue poses a chance to attract inhabitants and to spark their interest in the target investment. Similar marketing narratives present both investments as aspiring to integrate the inhabitants and to optimally suit the social and spatial context. The Vienna example shows that temporary use of space largely diverges from the target investment not only in terms of style and business, but also in terms of time. It is hardly feasible for a community integrated during the temporary use of space (2016-2018) to last until 2026 waiting for the investment completion. Yet, Viertel Zwei project in Vienna has actually integrated the space with the city by offering a wide range of attractive public spaces, which is the project asset. We may, thus, hope that the project in Poznan will also be an open venue for

II. 4. Komercyjne tymczasowe użytkowanie - szanse i zagrożenia, autor: Zuzanna Kasperczyk

KOMERCYJNE TYMCZASOWE UŻYTKOWANIE	
SZANSE	ZAGROŻENIA
<ul style="list-style-type: none"> zmiana postrzegania nieużytków, otwarcie zamkniętej części miasta, zmiana wizerunku tej przestrzeni, tymczasowe użytkowanie jako narzędzie komunikacji: omawianie i prototypowanie przyszłych planów, pozytywna wersja miasta kreatywnego: kreatywne zarządzanie przestrzenią, kultura jako narzędzie integracji, wspieranie lokalnych firm i inicjatyw, inna retoryka wobec dzielnicy mieszkaniowej: zamiast osiedla grodzonego przestrzeń, która jest otwarta dla mieszkańców nawet przed budową, osiedle jako fragment miasta, sugestie tworzenia przestrzeni publicznej, inspiracja dla mieszkańców do realizacji podobnego projektu w swoim otoczeniu 	<ul style="list-style-type: none"> działanie służące jedynie marketingowi, narracja nieodzwierciedlająca rzeczywistości, ograniczenia czasowe <i>interim use</i> (zjawisko <i>"on demand" community</i> (Ferreri, 2019)), firma pośrednicząca działająca jak animator, a nie koordynator realnych, ciekawych działań, falszywa sugestie innowacyjności: brak wpływu mieszkańców na docelową inwestycję, falszywa sugestie dostępności: otwarte na mieszkańców tymczasowe użytkowanie może przerodzić się w osiedle grodzone, falszywa sugestie integracji: centralna lokalizacja i prywatna inwestycja predestynuje wysokie ceny mieszkań, a w efekcie jednorodny profil mieszkańca, - gentryfikacja

II. 4. Commercial temporary use of space - opportunities and threats, author: Zuzanna Kasperczyk

COMMERCIAL TEMPORARY USE OF SPACE	
OPPORTUNITIES	THREATS
<ul style="list-style-type: none"> changed perception of wasteland areas; opening a closed part of the city, changing the image of this space,; temporary use of space as a tool of communication: discussing and prototyping future plans; positive image of a creative city concept: creative space management, culture as a tool of integration; supporting local firms and initiatives; another approach to the residential housing estate - instead of space enclosed with a fence, space that is open to the inhabitants even before the commencement of construction, a housing estate as part of the town, a suggestion of creating a public space; inspiration for the inhabitants to implement similar projects in their districts 	<ul style="list-style-type: none"> an activity that serves only marketing purpose, a narrative that does not reflect reality, time limits of <i>interim use</i> - (<i>"on demand" community phenomenon</i> (Ferreri, 2020)); the agent acts as an event animator rather than a coordinator of interesting activities; a false suggestion of innovation: no influence of local inhabitants on the target investment, a false suggestion of accessibility: temporary use open to residents may turn into a gated housing estate; a false suggestion of integration: central location and private investment pre-determine high prices of apartments and homogeneous type of the client (potential inhabitant); - gentrification

klientów. By oprócz zysków ekonomicznych, generowała również korzyści społeczno-przestrzenne, a w dłuższej perspektywie przyczyniła się do rewitalizacji terenów uprzednio zainwestowanych, musi być odpowiednio zaplanowana i przeprowadzona ze świadomością związanych z nią szans i zagrożeń.

Jednym z głównych problemów komercyjnego tymczasowego użytkowania jest stosowanie narracji nieodzwierciedlającej rzeczywistości. Opisane poniżej rekomendacje to wytyczna jak sprawić, by komercyjne tymczasowe użytkowanie było możliwie korzystne dla wszystkich stron oraz rzeczywiście wdrażało przynależne tej strategii cechy innowacyjności, dostępności i integracji.

REKOMENDACJE

1. Wdrożenie tymczasowego użytkowania na etapie tworzenia planu miejscowego oraz realizacja warsztatów i konsultacji społecznych dają szansę na prototypowanie rozwiązań i korzystne zapisy w mpzp.
2. Zapis w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o zakazie tworzenia osiedli grodzonych może zagwarantować, że tymczasowe użytkowanie przerodzi się w przestrzeń publiczną na terenie docelowej inwestycji.

the inhabitants (the neighbouring housing estates: Osiedle Ułańskie and City Park are enclosed areas).

5. CONCLUSIONS

Commercial temporary use of space is a strategy applied by developers to generate publicity and attract potential clients. To be financially profitable and to render social and functional benefits, and in the long-term perspective, to contribute to the revitalisation of brownfield areas, the project of temporary use of space must be properly planned and implemented, considering its opportunities and threats.

Unfortunately temporary use of space is advertised through narratives that diverge from facts. The below presented recommendations are intended to provide guidelines how to temporarily use space for the mutual benefit of all the stakeholders and how to make it truly incorporate the features of innovation, accessibility and integration.

RECOMMENDATIONS

1. Implementation of temporary use of space at the stage of the local zoning plan adoption and organisation of workshops and social consultations pose a chance for pioneering solutions and favourable provisions included in the local zoning plan that can facilitate positive spatial changes.

3. Współpraca miasta z inwestorem nad programem dostępności (przeznaczenie części mieszkań dla seniorów, na wynajem instytucjonalny) może być szansą na stworzenie różnorodnej społeczności i realne wpisanie się w kontekst społeczny.
4. Udostępnienie przestrzeni realnym oddolnym inicjatywom jest dla nich wsparciem ekonomicznym i marketingowym oraz szansą na wytworzenie autentycznego „twórczego fermentu”.
5. Wdrożenie tymczasowego użytkowania, które będzie zachowane w docelowej inwestycji np. centrum kultury, świetlica, bazar. To ogromna szansa na prototypowanie rozwiązań, ale przede wszystkim budowanie społeczności, które nie są ograniczone czasowo, co może być świetną społeczną bazą dla nowopowstałego osiedla.
6. Objęcie najbardziej obiecujących tymczasowych użytkowników jakąś formą ochrony ze strony miasta (De Smet, 2013; Lehtovuori, Ruoppila, 2017), np. udostępnienie im innego miejsca lub dofinansowanie wynajmu komercyjnego w docelowej inwestycji.

Tymczasowe użytkowanie to wciąż dość nowe zjawisko, słabo opisane szczególnie w kontekście polskim. By służyło budowaniu inkluzywnego środowiska mieszkaniowego, aktywizacji społeczno-przestrzennej zdegradowanych obszarów, a w efekcie wspierało proces rewitalizacji, musi na pierwszym miejscu stawiać społeczność i jej potrzeby. Jedną z nich jest coraz bardziej widoczna potrzeba współuczestniczenia i kokreacji najbliższego otoczenia (Cudny, 2020), którą narzędzie tymczasowego użytkowania może pomóc realizować. Inicjowanie tego typu działań przez komercyjne podmioty to sygnał zmiany podejścia do budowania osiedli mieszkaniowych ze stricte infrastrukturalnego w bardziej holistyczne. Zyski społeczne to efekty długookresowe (Pazder, 2018), w które warto inwestować.

2. Proper provisions included in local zoning plans that ban enclosed housing estates might ensure that space used on temporary basis will turn into truly public space within the premises of the target investment.
3. Cooperation between municipal authorities and the investor with respect to the affordability programme (allocation of some apartments for the seniors and some for institutional leases) may successfully facilitate the creation of a diverse community and address the needs of the factual social context.
4. Making space available to bottom-up initiatives supports them financially and poses a chance for their publicity and for the creation of authentic space for thought provoking activities.
5. Implementation of solutions that enable the continuation of the temporary use of space within the framework of the target investment, e.g. centre of culture, community hall, bazaar. This is a great opportunity to pioneer solutions but above all to build a permanent community that may lay solid foundations for the newly erected housing estate.
6. Protecting the most promising temporary users of space by way of official acts of municipal authorities (De Smet, 2013; Lehtovuori, Ruoppila, 2017), e.g. allowing them to continue to use the space on preferential terms and conditions or granting them a subsidy for the commercial lease within the framework of the target investment.

Temporary use of space is quite a new trend, there is little information thereon in Polish branch specific literature. So that temporary use of space could create inclusive housing environment, activate socially and spatially degraded areas, and in effect, effectively facilitate the revitalisation process, the community and its needs have to be first addressed. One of them is the increasingly visible need for participation and co-creation of the immediate environment (Cudny, 2020), which the temporary use tool can help to fulfill. Initiating such activities by commercial entities is a signal of change in approach to building housing estates from strictly infrastructure to more holistic. Social benefits are the long-term effects (Pazder, 2018) that are worth investing in.

PRZYPISY / ENDNOTES

- ¹ ACT of October 9, 2015 on revitalization, Journal Of Laws of 2015, item 1777.
- ² <https://www.value-one.com/de> (access: 25.04.2022).
- ³ https://www.value-one.com/de/Projekte/Viertel-Zwei_project_320 (access: 25.04.2022).
- ⁴ <http://www.creau.at/> (access: 25.04.2022).
- ⁵ <https://www.viertel-zwei.at/wp-content/uploads/2020/09/Zweitung06-280x420-WEB-1.pdf> (access: 25.04.2022).
- ⁶ https://www.value-one.com/de/Projekte/Weitblick_project_308 (access: 25.04.2022).
- ⁷ <https://koszarykultury.pl> (access: 25.04.2022).
- ⁸ In 1884-1885 military barracks were constructed and used by 2nd Hussar Regiment, in the interwar period - the 15th Poznań Uhlan Regiment. The site had been used by the Polish Armed Forces until the end of the 1980s, next it served the warehousing function for the military hospital and later for the Poznan International Fairs. 8 original buildings have survived. The information comes from the website: <https://www.lazarz.pl/?id=2&nr=9315> (access: 25.04.2022).
- ⁹ Resolution NO. XVII/269/VIII/2019 of the Poznań City Council of 24 September 2019, concerning the local zoning plan for spatial development around “the streets of Grunwaldzka and Ułańska” in Poznań.
- ¹⁰ The Municipal Revitalisation Programme for the city of Poznan, Appendix to the Resolution no. LVIII/1091/VII/2017 of the Poznań City Council of 5 December 2017.

¹¹ <https://urbact.eu/Refill> (access: 25.04.2022).

¹² <https://ferment.com.pl> (access: 25.04.2022).

¹³ Koszary Kultury [Arts & Culture Baraques] plan to resume their operations in May 2022 (information obtained by the author from the enterprise coordinator).

¹⁴ <https://www.facebook.com/koszarykultury> (access: 25.04.2022).

¹⁵ <https://koszarykultury.pl/dla-mediow/> (access: 25.04.2022).

¹⁶ <https://koszarykultury.pl> (access: 25.04.2022).

BIBLIOGRAFIA / REFERENCES

- [1] Andres, L., 2013. Differential spaces, power hierarchy and collaborative planning: a critique of the role of temporary uses in shaping and making places. *Urban Studies*, 50(4), s. 759–775.
- [2] Bosák, V. i in., 2019. Temporary use and brownfield regeneration in post-socialist context: from bottom-up governance to artists exploitation. *European Planning Studies*, DOI: 10.1080/09654313.2019.1642853.
- [3] Bragaglia, F., Caruso, N., 2020. Temporary uses: a new form of inclusive urban regeneration or a tool for neoliberal policy? *Urban Research & Practice*, DOI: 10.1080/17535069.2020.1775284.
- [4] Bragaglia, F., Rossignolo, C., 2021. Temporary urbanism as a new policy strategy: a contemporary panacea or a trojan horse? *International Planning Studies*, DOI: 10.1080/13563475.2021.1882963.

- [5] Colomb, C., 2012. Pushing the urban frontier: temporary uses of space, city marketing, and the creative city discourse in 2000s Berlin. *Journal of Urban Affairs*, volume 34, number 2, s. 131-152.
- [6] Colomb, C., 2017. The Trajectory of Berlin's 'Interim Spaces': Tensions and Conflicts in the Mobilisation of 'Temporary Uses' of Urban Space in Local Economic Development. W: J. Henneberry red. *Transience and Permanence in Urban Development*. John Wiley & Sons, s. 131-149.
- [7] Cudny, A., 2020. Wpływ kapitału społecznego mieszkańców na kształtowanie przestrzeni wspólnych w środowisku mieszkaniowym, *Środowisko Mieszkania*, 31, s. 42-54.
- [8] De Smet, A., 2013. The role of temporary use in urban (re)development: examples from Brussels, *Brussels Studies*, Number 72.
- [9] Drozda, Ł., 2019. *Urbanistyka oddolna. Koszmar partycypacji a wytwarzanie przestrzeni*. Warszawa: Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, s. 47.
- [10] Duda, M., Trębacz, P., 2021. Regeneracja struktury przestrzennej terenów po-kolejowych na przykładzie warszawskiej Pragi, *Środowisko Mieszkania*, 34, s. 44-57.
- [11] Ferreri, M., 2019. Learning from temporary use and the making of on-demand communities in London's Olympic "fringes". *Urban Geography*, DOI: 10.1080/02723638.2019.1679527.
- [12] Galdini, R., 2020. Temporary uses in contemporary spaces. A European project in Rome. *CITIES* 96, DOI: 10.1016/j.cities.2019.102445.
- [13] Hernberg, H., 2021. 'Holding Properties Vacant Is Resource Stupidity': Towards a Typology of Roles in the (Inter)mediation of Urban 'Temporary Use'. *Planning Practice & Research*, DOI: 10.1080/02697459.2021.2001730.
- [14] Honeck, T., 2017. From squatters to creatives. An innovation perspective on temporary use in planning. *Planning Theory & Practice*, 18:2, s. 268-287, DOI: 10.1080/14649357.2017.1303536.
- [15] Lehtovuori, P., Ruoppila, S., 2017. Temporary Uses Producing Difference in Contemporary Urbanism. W: J. Henneberry red. *Transience and Permanence in Urban Development*. John Wiley & Sons, s. 47-63.
- [16] Madanipour, A., 2017a. Temporary use of space: Urban processes between flexibility, opportunity and precarity. *Urban Studies* 1-17, DOI: 10.1177/0042098017705546.
- [17] Madanipour, A., 2017b. Ephemeral Landscape and Urban Shrinkage. *Landscape Research* 42 (7), s. 795-805, DOI:10.1080/01426397.2017.1355445.
- [18] Martin, M., Hincks, S., Deas, I., 2020. Temporary use in England's core cities: Looking beyond the exceptional. *Urban Studies Journal Limited*, DOI: 10.1177/0042098019898076.
- [19] Matoga, A., 2019. Governance of temporary use. *Proceedings of the Institution of Civil Engineers – Urban Design and Planning* 172(4), s. 159-168, DOI: 10.1680/jurdp.18.00052.
- [20] Nemeth, J., Langhorst, J., 2013. Rethinking urban transformation: Temporary uses for vacant land. *J. Cities*, DOI: 10.1016/j.cities.2013.04.007.
- [21] Olbińska, K., 2020. *Planowanie procesów rewitalizacji miast. Teoria a praktyka*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, s. 40.
- [22] Pazder, D., 2018. *Obszary kreatywności creative syntax jako czynnik ożywiania śródmieść. Wybrane zagadnienia*. Poznań: Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, s. 215-216.
- [23] Przywojska, J., 2016. *Rewitalizacja miast. Aspekt społeczny*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, s. 17.
- [24] Ricci, M., 2017. The swinging cities of the eternal present. *City, Territory and Architecture* 4:2, DOI 10.1186/s40410-016-0058-5.
- [25] Rogatka, K., 2019. *Rewitalizacja i gentryfikacja w wymiarze społecznym*. Toruń: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, s. 64.
- [26] Sagan I., 2017. *Miasto. Nowa kwestia i nowa polityka*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, s. 107-109.
- [27] Tonkiss, F., 2013. Austerity urbanism and the makeshift city. *City Vol. 17*, No. 3, DOI: 10.1080/13604813.2013.795332.
- [28] Twardoch, A., 2019. *System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*. Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, s. 304.
- [29] Urban Catalyst, 2003. *Strategies for temporary uses: potential for development of urban residual areas in European metropolises*. Berlin: Studio Urban Catalyst.
- [30] Vivant, E., 2020. From margins to capital: The integration of spaces of artistic critique within capitalist urbanism. *Journal of Urban Affairs*, DOI: 10.1080/07352166.2020.1811115.
- [31] Wehle-Strzelecka, S., Strzelecka-Seredyńska, M., 2021. Kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wpisującej się w zasady ochrony terenu i pozyskiwania rezerw przestrzeni we współczesnym mieście, *Środowisko Mieszkania*, 34, s. 90-95.

ŹRÓDŁA INTERNETOWE / ONLINE RESOURCES

- [1] <https://www.value-one.com/de> (dostęp: 25.04.2022).
- [2] https://www.value-one.com/de/Projekte/Viertel-Zwei-projekt_320 (dostęp: 25.04.2022).
- [3] <http://www.creau.at/> (dostęp: 25.04.2022).
- [4] <https://www.viertel-zwei.at/wp-content/uploads/2020/09/Zweitung06-280x420-WEB-1.pdf> (dostęp: 25.04.2022).
- [5] https://www.value-one.com/de/Projekte/Weitblick_project_308 (dostęp: 25.04.2022).
- [6] <https://koszarykultury.pl> (dostęp: 25.04.2022).
- [7] <https://www.lazarz.pl/?id=2&nr=9315> (dostęp: 25.04.2022).
- [8] <https://urbact.eu/Refill> (dostęp: 25.04.2022).
- [9] <https://ferment.com.pl> (dostęp: 25.04.2022).
- [10] <https://www.facebook.com/koszarykultury> (dostęp: 25.04.2022).
- [11] <https://koszarykultury.pl/dla-mediow/> (dostęp: 25.04.2022).