UCHWAŁA NR XXXII/665/13

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie zmiany Uchwały nr XXXII/724/09 Rady Miasta Tychy z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tychy edycja III (aktualizacja) z późniejszymi zmianami

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy uchwala:

§ 1

Dokonuje się zmiany w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Tychy – edycja III (aktualizacja) będącym załącznikiem do Uchwały nr XXXII/724/09 Rady Miasta Tychy z dnia 25 czerwca 2009 r. poprzez dodanie do niego załącznika nr 1 pn. „Obszar rewitalizacji „C" – Wilkowyje".

§ 2

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Prezydent Miasta Tychy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXXII/665/13
z dnia 27 czerwca 2013 r.

Obszar rewitalizacji „C" – Wilkowyje"

Zasięg terytorialny rewitalizowanego obszaru

Na podstawie analizy obecnej sytuacji miasta oraz obszaru zawartego pomiędzy ul. Mikołowską (numery 89 – 227) a ulicami Wiejską, Wierzbową, Szkolną, Leśną, Obywatelską, Browarową do linii kolejowej i z powrotem do DK 44, a także wyników badań i analiz za lata 2009-2012, przy udziale różnych podmiotów współuczestniczących w opracowywaniu Programu, w tym:

- Wydziału Działalności Gospodarczej UM Tychy i danych zawartych w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej),
- Wydziału Spraw Obywatelskich UM Tychy,
- Komendy Miejskiej Policji w Tychach,
- Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Tychach,
- Powiatowego Urzędu Pracy w Tychach,

zidentyfikowano trzeci obszar, który ze względu na opisane poniżej cechy oraz walory powinien zostać poddany rewitalizacji oraz ujęty w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Tychy.

Obszar ten nazwano obszarem C, podobnie jak dwa dotychczasowe obszary określono jako A i B.

Obszar C, położony w południowej części dzielnicy Wilkowyje, odbiega nieco charakterem od pozostałych dwóch obszarów zaproponowanych w LPR Miasta Tychy do prowadzenia działań rewitalizacyjnych – nie jest w odróżnieniu od nich obszarem intensywnej i gęstej zabudowy (blokowiska, osiedla). Dominuje w nim zabudowa ekstensywna, a także jednorodzinna. Występują w nim jednak niekorzystne zjawiska społeczno-gospodarcze na tle historycznego przebiegu procesów społeczno-gospodarczych, które stanowią swoisty dysonans w połączeniu z walorami kulturotwórczymi i gospodarczymi. Te walory reprezentuje zabytkowa, poprzemysłowa zabudowy Browaru Obywatelskiego (wymienionego w pkt 1.1. *Strefy szczególnej ochrony i o istotnym znaczeniu dla miasta* Lokalnego Programu Rewitalizacji) oraz turystycznym potencjałem łącznie samego Browaru (zarówno jako produkt Szlaku Zabytków Techniki, jak i samoistny produkt turystyczny), jak i położonych obok niego Lasów Kobiórskich.

Problemy te, określone w dalszej części opracowania, wymagają działań o charakterze tak społecznym, jak i infrastrukturalno-przestrzennym – szeroko zakrojonych działań o charakterze równoważącym rozwój tego obszaru na wzór działań z przełomu XIX i XX wieku (idea miasta-ogrodu, zrównoważonego rozwoju urbanistycznego i społecznego). Tylko w ten sposób możliwym będzie wykorzystanie unikatowego potencjału obszaru C.

Możliwości rozwoju tkwiące w proponowanym obszarze powinny zostać wykorzystane, zwłaszcza biorąc pod uwagę mocne cechy proponowanych projektów w zakresie rewitalizacji Browaru Obywatelskiego i terenów do niego przyległych, takich jak:

- jednolita własność oraz spójna koncepcja rozwoju funkcji kulturowych, turystycznych i gospodarczych Browaru oraz terenów do niego przyległych;
- unikatowość (w wymiarze geograficznym) oraz marketingowy wymiar proponowanych przedsięwzięć, które poprzez swoje oddziaływanie gospodarcze i w zakresie rynku pracy wpływać będą na rozwiązywanie problemów społecznych;
- korzystne położenie obszaru z gospodarczego punktu widzenia – bliskość DK44;

- potencjał kreowania nowego, dynamicznego wizerunku miasta Tychy, w oparciu o nowy, specyficzny produkt lokalny (jednak o szerszej niż lokalna, skali oddziaływania rynkowego i marketingowego).

Należy też brać pod uwagę, iż w wyniku wpisania Browaru na Szlak Zabytków Techniki oraz współpracy właścicieli w dziedzinie edukacji, turystyki, kultury „powstały" nowe okoliczności – atuty obszaru:

- włączenie w proces komercjalizacji Browaru funkcji o charakterze społecznym, edukacyjnym, turystycznym i rozrywkowym;
- partycypacja w „marketowaniu" walorów kulturowych obszaru i budowie jego potencjału (bazując na planowanych do rozpoczęcia działaniach z zakresu rewitalizacji przestrzennej) szeregu instytucji i podmiotów, takich jak Urząd Marszałkowski, Śląska Organizacja Turystyczna, Muzeum Miejskie w Tychach, Miejskie Centrum Kultury.

Tym samym Program rewitalizacji koncentrować się będzie zarówno wokół obszaru centralnego miasta, w którym ogniskują się zarówno wszystkie główne problemy miasta i jego najważniejsze centrotwórcze, rozwojowe szanse (obszar B), jak i na północny-zachód od niego (obszar C).

Lokalizację obszaru C przedstawiono na rysunek 2 kolorem niebieskim.

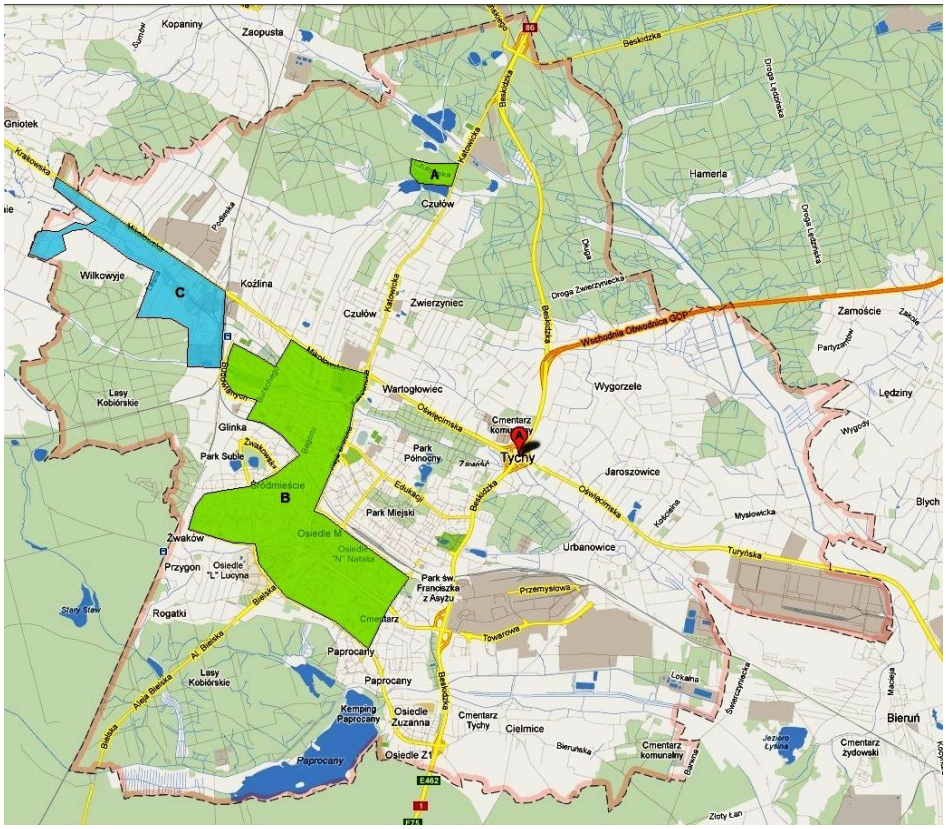
Przy określeniu obszaru rewitalizacji brano pod uwagę informacje z lat 2010-2012 w zakresie:

- poziomu degradacji terenu,
- poziomu degradacji infrastruktury technicznej oraz budynków,
- poziomu bezrobocia, ubóstwa i przestępczości oraz trudne warunki mieszkaniowe, a także zjawiska związane z transformacją poprzemysłowego obszaru koncentrującego się w przypadku obszaru C wokół Browaru Obywatelskiego,
- przedsiębiorczości mieszkańców, poziomu aktywności gospodarczej oraz jej struktury (obecnej i potencjalnej),
- wartości kulturotwórczej obszaru oraz jego potencjału turystycznego (turystyka biznesowa, turystyka przemysłowa, turystyka miejska kulturowa).

Lokalizacja obszarów dotychczas wskazanych do rewitalizacji na terenie miasta Tychy:

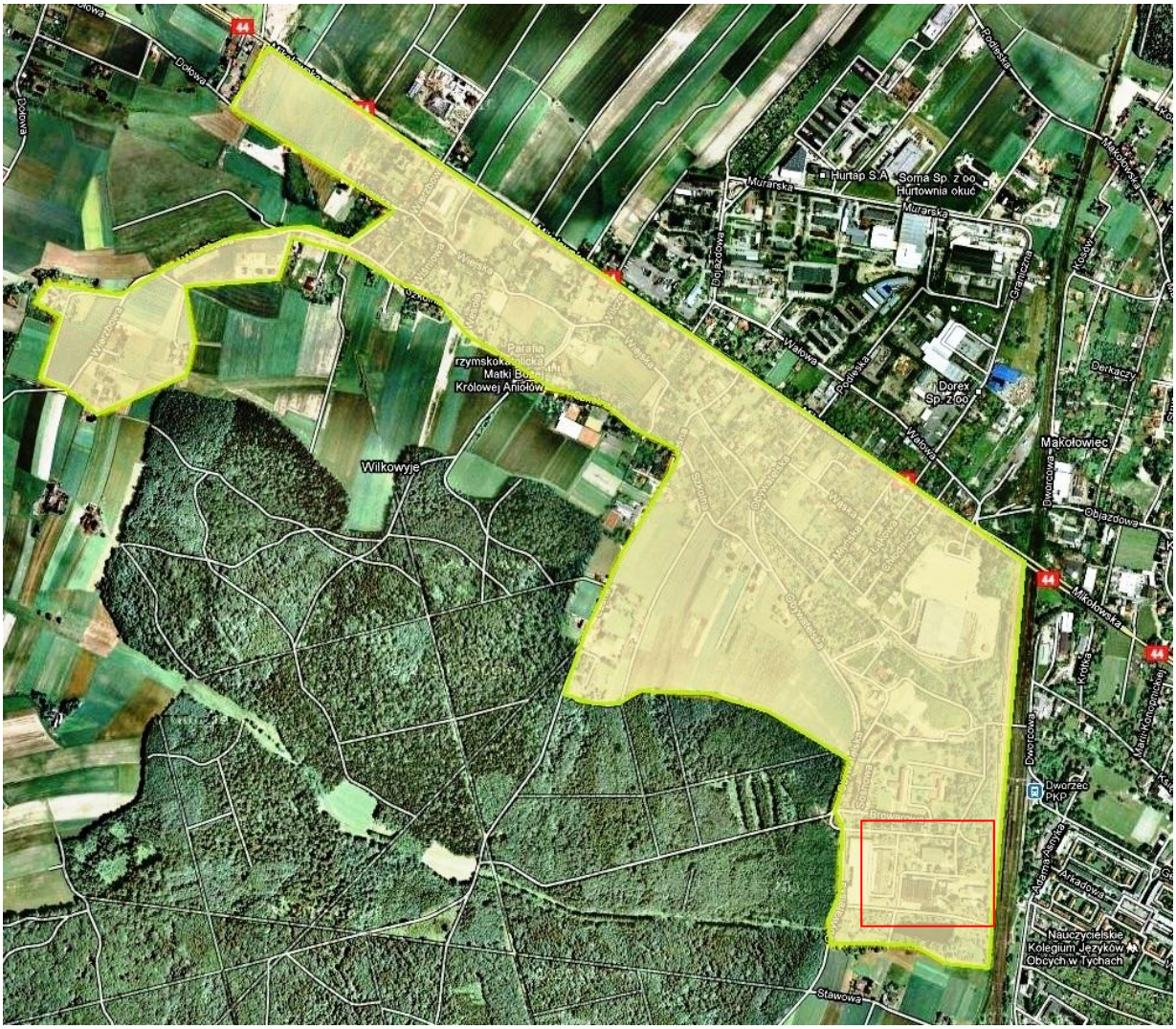


Rysunek 1. Dotychczasowe obszary rewitalizacji w Tychach



Rysunek 2. Proponowane obszary rewitalizacji w Tychach

Źródło: LPR Miasta Tychy na lata 2007-2013, opracowanie własne



Rysunek 3. Lokalizacja na terenie miasta Tychy obszaru C proponowanego do rewitalizacji oraz Browar Obywatelski

Źródło: opracowanie własne

Opis i uzasadnienie

Uzasadnienie wyboru obszaru przedstawiono w poniższym zestawieniu tabelarycznym.

Obszar	Zasięg terytorialny obszarów	Uzasadnienie wyboru obszaru rewitalizacji
C: Południowe Wilkowyje	Obszar zawarty jest pomiędzy: ulicami Mikołowską nr 89 – 227 oraz ulicami Wiejską, Wierzbową, Szkolną, Leśną, Obywatelską, Browarową do linii kolejowej i do DK 44 Obszar C zawiera ulice: • Mikołowską 89-227 • Wiejską • Wierzbową • Szkolną • Wrzosową • Wiśniową • Wesołą • Wilczą • Leśną • Obywatelską • Wąską • Młyńską • Łąkową • Chłodniczą • Sosnową • Browarową.	Walory i mocne strony: – teren historycznej zabudowy Browaru Obywatelskiego o wysokich walorach kulturotwórczych, – duży i niewykorzystany potencjał rozwojowy (gospodarczy, turystyczny, kulturowy, rozrywkowy) obszaru zabytkowej zabudowy – otoczenie Lasów Kobiórskich, tworzące swoiste zaplecze dla szeregu funkcji turystycznych i okołoturystycznych – obszar odmienny od pozostałych, wymagający kompleksowych działań w zakresie prewencji zagrożeń i dysfunkcji społecznych a zarazem bardziej intensywnych działań o charakterze inwestycyjnym, mocno skoncentrowanych na najbardziej wartościowych obiektach obszaru – unikatowość (w wymiarze geograficznym) oraz marketingowy wymiar postulowanej rewitalizacji przestrzennej, która poprzez swoje oddziaływanie gospodarcze i w zakresie rynku pracy wpływać będzie na rozwiązywanie problemów społecznych obszaru – korzystne położenie obszaru z gospodarczego punktu widzenia – bliskość DK44 – potencjał kreowania nowego, dynamicznego – także poprzemysłowego i historycznego wizerunku miasta Tychy, w oparciu o nowy, specyficzny produkt o zasięgu ponadregionalnym (o szerszej niż lokalna, skali oddziaływania rynkowego i marketingowego) – efekty związane z włączeniem obszaru C do Szlaku Zabytków Techniki Województwa Śląskiego – ruch turystyczny jako generator odbiorców swoistej oferty usługowej rewitalizowanego obszaru – potencjał wielu środowisk oraz instytucji, jaki może zostać wykorzystany przy okazji prowadzenia działalności około szlakowej Słabości: – brak wykorzystania potencjału przyrodniczo-kulturowego obszaru C z uwagi na dotychczasowy brak środków na kompleksową rewitalizację obiektów Browaru – niezadowalający stan w zakresie skomunikowania obszaru z miastem (bariera w postaci linii kolejowej) – brak odpowiedniego wykreowanej, przyjaznej przestrzeni publicznej w obszarze C, w tym przestrzeni z myślą o dzieciach i młodzieży – niedostateczny rozwój infrastruktury społeczno-edukacyjnej dla dzieci oraz brak oferty spędzania wolnego czasu dla młodzieży (boiska, obiekty sportowe itp.) – nasilanie się niekorzystnych zjawisk społecznych na tle schyłku niegdyś dominującej funkcji ekonomicznej obszaru – zubożenie społeczeństwa i wzrost korzystających z pomocy społecznej, niezaradność życiowa i ekonomiczna rodzin dawnych robotników Zagrożenia: – ryzyko degradacji zabytkowego kompleksu wskutek zaniechania jego wykorzystania i użytkowania na szereg funkcji: gospodarczych, społecznych (kulturalnych, edukacyjnych, turystycznych) – pogłębiające się nierówności społeczne i poszerzanie obszarów ubóstwa, rosnące nierówności w sytuacji dochodowej i poziomie życia społeczności lokalnej

Charakter i możliwości tkwiące w wykorzystaniu gospodarczym oraz społecznym Browaru i jego otoczenia odróżniają obszar C od obszaru A (Osada w Czułowie). Jednocześnie jednak widać sporo cech wspólnych i przyczyn negatywnych zjawisk społecznych. Negatywne cechy środowiska mieszkalnego starej zabudowy współwystępują z wyższą niż w innych częściach miasta liczbą osób, żyjących „na garnuszku opieki społecznej" lub na granicy ubóstwa. Obszar C stał się swoistą enklawą mocno zarysowanych dysfunkcji społecznych (między rozproszoną zabudową jednorodzinną a zabudową socjalną i zabudową poprzemysłową), co wynika również z faktu, że na jednym terytorium zgrupowano ludzi o podobnych problemach.

O ile istotnym problemem w mieście oraz w obszarze rewitalizacji B jest zagospodarowanie przestrzeni zajmowanych przez budynki wielorodzinne („blokowiska"), zamieszkałe przez rodziny podlegające procesowi ubożenia, o tyle w obszarze C przyczyn zjawisk kryzysowych należy upatrywać przede wszystkim w braku społecznego, gospodarczego wykorzystania poprzemysłowej i historycznej (zabytkowej) zabudowy, której proces degradacji oraz wyłączenie z funkcji ekonomicznych oddziałuje negatywnie – społecznie i ekonomicznie – na otoczenie (podlegające procesom pauperyzacji).

O wyborze danego obszaru zdecydowały w szczególności poniższe cechy:

- wysoki poziom ubóstwa i wykluczenia,
- niekorzystne trendy demograficzne,
- wysoki poziom przestępczości i wykroczeń,
- zaniedbanie i ogólny niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego.

Obszar C cechuje, na tle obszaru A i B, szczególnie wysoki odsetek osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej (jednostkowe dane dla ulicy Mikołowskiej, Leśnej czy Browarowej należą do najwyższych w mieście).

Pomoc społeczna

Mieszkania socjalne w obszarze C (dane na 31.12.2012)

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba mieszkań socjalnych	Liczba lokatorów
1	Browarowa 4	69	303
2	Leśna 69	40	91
3	Mikołowska 172	6	26
4	Szkolna 70	4	25

Źródło: MZBM Tychy

Liczba lokali socjalnych w porównaniu z rokiem 2011 wzrosła o 2,5%, natomiast liczba ich lokatorów o 8,3%.

Pomoc socjalna w obszarze C

Lp.	Adres nieruchomości	Objęci pomocą			
		2009	2010	2011	2012
1	Mikołowska 89-227	127	159	131	142
2	Wiejska	3	4	7	7
3	Wierzbowa	-	-	1	1
4	Wrzosowa	-	-		
5	Wiśniowa	-	-		
6	Szkolna	5	7	5	5
7	Wesoła	-	-		
8	Wilcza	-	-		
9	Leśna	38	40	35	38
10	Obywatelska	3	3	1	
11	Wąska	-	-		
12	Młyńska	2	0	1	1
13	Łąkowa	-	-	2	
14	Chłodnicza	-	-	1	1
15	Sosnowa	-	-		1
16	Browarowa	25	32	38	44

Źródło: MOPS Tychy

Na tle powyższych danych widoczny jest wzrost liczby biorców pomocy społecznej w latach 2009-2010 i 2011 – 2012. Co istotne, na terenie obszaru C, przy ul. Mikołowskiej 122, zlokalizowana jest noclegownia MOPS. Jej podopieczni są stałymi klientami MOPS Tychy.

Przestępczość

Dane dotyczące przestępczości za poprzednie lata wskazują, iż zjawiska kryzysowe koncentrują się przy ulicach Leśnej i Browarowej, gdzie jest najwięcej mieszkań socjalnych. W stosunku do średniej zaludnienia odpowiadającej 1,1% populacji miasta, wskaźnik liczby przestępstw jest w tym roku dokładnie dwukrotnie wyższy aniżeli średnia (2,2%). Największe problemy w obszarze C generują budynki socjalne przy ul. Leśnej 59 oraz Browarowej 4.

W opinii PKP Tychy przestępczość w tym obszarze dotyczy nie tylko dorosłych, ale też dzieci i młodzieży. W ostatnich latach wzrosła liczba nieletnich sprawców najcięższych przestępstw. Szczególnie groźna jest tendencja wzrostowa przestępczości dzieci. Nieletni sprawcy pochodzą najczęściej z rodzin rozbitych, żyjących w ubóstwie, niezdolnych do zaspokajania elementarnych potrzeb materialnych i wychowawczych dzieci.

Przestępczość w obszarze C

Liczba przestępstw na terenie obszaru C			
2009	2010	2011	2012
101	98	101	108

Źródło: Komenda Miejska Policji w Tychach

Według danych uzyskanych z Komendy Miejskiej Policji w Tychach w 2009 i 2010 roku liczba przestępstw wynosiła 101 i 98. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizowany liczba przestępstw wynosiła odpowiednio 65,41 i 64,47 czynu, co znacznie przewyższa wskaźnik dla całego województwa śląskiego (wskaźnik ten dla regionu wynosi 39,3). Wyznaczony obszar spełnia więc kryterium wymienione w Wytycznych Ministra Rozwoju Regionalnego i daje podstawę do wsparcia w ramach działań z zakresu mieszkalnictwa. Podobnie kształtowała się sytuacja w latach 2011 i 2012, gdy wskaźnik wzrósł do 65,61.

Odrębnie kształtuje się dodatkowa statystyka wykroczeń i innych konfliktów z prawem, których w samych latach 2011 i 2012 naliczono odpowiednio 113 i 140 (wzrost o 23,9%). Według pracowników Komendy Miejskiej Policji w Tychach wytypowany obszar do rewitalizacji charakteryzuje się dużą ilością ludzi, wchodzących w konflikt z prawem, w tym którzy popełnili kilka przestępstw.

Struktura ludności i bezrobocie

Obszar C wykazuje także cechy schyłkowe, jeśli idzie o strukturę ludności – podczas gdy w Tychach występuje niewielki dodatni przyrost naturalny oraz stabilizuje się liczba ludności, w rejonie C liczba ta spadła na przestrzeni lat 2009-2010 o 1,6%. Z kolei w porównaniu lat 2011 i 2012 widać wzrost liczby zamieszkującej ten obszar z 1560 osób do 1702 osób (wzrost o 9,1%). Widać też wyraźnie znaczący wzrost liczby dzieci i młodzieży (w tym wskutek przyrostu naturalnego) o 12,95%.

Liczba i struktura ludności w obszarze C – rok 2011

Lp.	Adres nieruchomości	Struktura ludności				
		0-17 lat	18-39 lat	40-60 lat	61-65 lat	66 lat i więcej
1	Mikołowska 89-227	50	**90**	83	12	33
2	Wiejska	30	**51**	43	6	10
3	Wierzbowa	18	**24**	23	6	8
4	Wrzosowa	2	1	**4**	1	2
5	Wiśniowa	3	**9**	8	-	2
6	Szkolna	26	62	**68**	5	20
7	Wesoła	3	**9**	2	1	1
8	Wilcza	1	1	**2**	1	-
9	Leśna	26	45	**66**	5	3
10	Obywatelska	11	**17**	15	-	10
11	Wąska	15	**30**	21	3	4
12	Młyńska	4	12	**13**	1	4
13	Łąkowa	12	**18**	15	2	5
14	Chłodnicza	9	16	**22**	1	3
15	Sosnowa	23	**32**	26	6	7
16	Browarowa	99	**126**	99	6	7
	RAZEM	**332**	**543**	**510**	**56**	**119**
	%	**21,28%**	**34,81%**	**32,69%**	**3,59%**	**7,63%**

Liczba i struktura ludności w obszarze C – rok 2012

Adres nieruchomości	Struktura ludności				
	0-17 lat	18-39 lat	40-60 lat	61-65 lat	66 lat i więcej
Obszar C zbiorczo	375	**564**	515	95	153
%	**22,03%**	**33,14%**	**30,26%**	**5,58%**	**8,99%**

Źródło: Wydział Spraw Obywatelskich UM Tychy / Referat Ewidencji Ludności

Przyczyn tego stanu rzeczy należy upatrywać w lokalizacji w obszarze C dużej ilości mieszkań socjalnych (aż 116 mieszkań z 411 osobami w roku 2011, i 445 osób w 119 lokalach w roku 2012 - tj. aż 26,35% populacji obszaru) – obszar C w opinii MOPS i MZBM staje się jedną z niewielu w Tychach enklaw biedy oraz nieporadności społeczno-ekonomicznej mieszkańców. Jednocześnie należy zaobserwować niepokojący problem bezrobocia w roku 2009, 2010 i 2011 bezrobocie w obszarze C niemal nie występuje (odpowiednio 8, 21 i 33 osób bezrobotnych), podczas gdy w roku 2012 odnotowano ich już aż 128 (tj. skok o ponad 387%).

Obrazu degradacji tej części dzielnicy Wilkowyje dopełnia stała obecność przedstawicieli tzw. marginesu społecznego, zwłaszcza osób nadużywających alkoholu, bez stałego zajęcia.

Osoby bezrobotne w obszarze C – dane przekrojowe z lat 2009-2012

Lp.	Adres nieruchomości	Osoby bezrobotne (zarejestrowane)			
		2009	2010	2011	2012
1	Mikołowska 89-227	2	12	7	43
2	Wiejska	1	-	1	1
3	Wierzbowa	-	1	-	1
4	Wrzosowa	-	-	-	1
5	Wiśniowa	-	-	-	-
6	Szkolna	-	1	1	5
7	Wesoła	-	-	-	-
8	Wilcza	-	-	-	-
9	Leśna	2	6	7	23
10	Obywatelska	-	-	-	1
11	Wąska	2	1	-	3
12	Młyńska	-	-	-	1
13	Łąkowa	1	-	-	1
14	Chłodnicza	-	-	2	3
15	Sosnowa	-	-	-	5
16	Browarowa	-	-	15	40

Źródło: PUP Tychy

Problemem obszaru jest nie tylko rosnący ostatnio bardzo gwałtownie wskaźnik rejestrowanego bezrobocia, ale zauważalna niechęć do pracy bezrobotnych grup mieszkańców, głównie osób młodych. Są to ludzie najczęściej długotrwale bezrobotni z wykształceniem zawodowym lub podstawowym (pobierają jednak zasiłki z pomocy społecznej[1]).

W dzielnicy zamieszkiwanej przez ok. 1700 osób aż 240 z nich korzysta z pomocy społecznej. W większości rodzin dochód nie przekracza kryterium pomocy społecznej. MOPS Tychy ocenia, iż są to rodziny dysfunkcyjne, ze względu na trudne warunki mieszkaniowe, biedę, bezrobocie, uzależnienia, przestępczość, przemoc, niewydolność i zaniedbania wychowawcze i opiekuńcze, bierność, roszczeniowość, a także syndrom wyuczonej bezradności.

Według pracowników socjalnych wytypowany obszar do rewitalizacji charakteryzuje się dużą ilością ludzi ubogich, słabo wykształconych, rodzin rozbitych, korzystających z pokolenia na pokolenie z pomocy społecznej, a także wzrastającą liczbę młodzieży, która styka się w swoich domach z alkoholem, przemocą, brakiem zainteresowania i chętnie sięga po używki.

Tym samym wskaźnik osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej zarejestrowanych w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, zamieszkujących obszar rewitalizowany osiągnął wartość – 131,47 osób w roku 2009, a w 2010 roku 161,18 osób, a w latach 2011 i 2012 – 142,31 oraz 141,01.

Wskaźnik dla województwa śląskiego w przeliczeniu na 1000 mieszkańców jest niższy i wynosi 52 osoby. Wyznaczony obszar spełnia więc kolejne kryterium wymienione w Wytycznych Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących rewitalizacji i mieszkalnictwa, co potwierdza zasadność podjęcia działań rewitalizacyjnych w tym obszarze.

[1] Znacząco wyższa liczba pobierających zasiłki z pomocy społecznej aniżeli liczba osób bezrobotnych.

Podsumowanie analizy społecznej

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że wyznaczony obszar charakteryzuje się wysokim stopniem zdegradowania pod względem społecznym. Brak rozwiązania problemu grozi pogłębieniem się symptomów kryzysu i objęciem negatywnymi zjawiskami pozostałej części dzielnicy. Ponadto bliskie sąsiedztwo centrum miasta powinno przemawiać za podjęciem działań rewitalizacyjnych w obszarze C. Leży to w interesie całości polityki rozwoju Tychów.

Kumulacja w jednym obszarze tak wielu problemów powoduje degradację społeczną i pogłębienie patologii w wielu rodzinach. Umacnia to poczucie braku perspektyw, izolację i zanik w środowisku pozytywnych wzorców postępowania – szczególnie dla dzieci i młodzieży. Należy zwrócić również uwagę, że infrastruktura związana z rozwojem dzieci i młodzieży jest w obszarze C bardzo słabo rozwinięta. Brakuje miejsc, gdzie mogłyby one spędzać czas wolny (boisk, swietlic środowiskowych) czy nawet uczyć się pozytywnych wzorców postępowania.

Jest to o tyle istotne, iż grupa w wieku do 17 lat, kiedy kształtują się wzorce dorosłego postępowania, jest grupą rosnącą, tj. której populacja się powiększa. Późniejsze problemy z bezrobociem osób wchodzących na rynek pracy też powinny skłaniać do realizacji bardziej aktywnej polityki pracy z dzieckiem / młodzieżą w wybranych miejscach miasta, w tym w obszarze C i A.

Bardzo niepokojący ze społecznego punktu widzenia jest też proces utrwalenia się ubóstwa. Może on bowiem prowadzić w konsekwencji do dziedziczenia złego statusu życiowego, marginalizacji społecznej, a w skrajnych przypadkach wręcz do degradacji biologicznej. Biorąc pod uwagę dane z 4 ostatnich lat, a ponadto ich dynamikę czy obserwując trendy społeczne, warto zadać pytanie, czy ten efekt już nie ma miejsca na obszarze Osady i Wilkowyj?

W świetle wyżej wyszczególnionych deficytów i zagrożeń, omawiany teren nosi wszystkie znamiona obszaru kryzysowego, którego sytuacja społeczno – ekonomiczna stanowi realne zagrożenie dla pożądanego rozwoju ogólnomiejskiej przestrzeni miasta Tychy i jego społeczności lokalnej.

Sytuacja ta, jest również zagrożeniem dla sprawnego spełniania przez miasto swej funkcji, zgodnej z planami i strategiami europejskimi, narodowymi i regionalnymi. Zakres deficytów i zagrożeń obszaru, powoduje, że stanowi on obszar kryzysowy, wymagający interwencji rewitalizacyjnej, polegającej na realizacji szeroko zakrojonych działań, skierowanych na jego kompleksową odnowę i rozwój.

Walory obszaru – Browar Obywatelski

Browar Obywatelski jest zlokalizowany na zachód od dworca kolejowego, na terenach zakupionych w 1895 roku przez spółkę piwowarską „Brieger Aktien Brauerei Gesellschaft". Zakład rozpoczął produkcję piwa w 1898 roku. Szybko stał się on konkurencją dla Browaru Książęcego w Tychach – wówczas największego tego typu obiektu w Europie. W 1899 roku Browar Obywatelski zawarł z Browarem Książęcym konwencję w sprawie jednolitych cen piwa w detalu. Rywalizacja skończyła się definitywnie w roku 1918, kiedy to doszło do wykupienia 90% akcji Browaru Obywatelskiego przez zarząd książęcy pszczyński- głównego właściciela Browaru Książęcego. W wyniku wykupu akcji zakład przeszedł pod zarząd księcia pszczyńskiego, a od 1 września 1936 roku, podobnie jak Browar Książęcy w dzierżawę przymusowego zarządcy księcia von Pless. Dnia 1 lutego 1939 roku wraz z Browarem Książęcym i Browarem Piwa Słodowego w Siemianowicach Śląskich, wszedł w skład spółki akcyjnej „Książęce Browary S.A. w Tychach". Do dzisiaj zachowany jest układ urbanistyczny zespołu.

Zespół zabudowy dawnego Browaru Obywatelskiego tworzą:

1) zespół dawnej słodowni,
2) kompleks dawnej zabudowy warzelni, maszynowni, fermentacji, leżakowni, obciągu i myjni beczek,
3) budynek byłej bednarni,
4) warsztat mechaniczny (obecnie szkutniczy),
5) stara rozdzielnia elektryczna,
6) dawna młutownia,
7) dawna dyrekcja i kasyno,
8) kompleks byłych stajni, garaży i stolarni,
9) portiernia,
10) studnia głębinowa.

Browar został wpisany do rejestru zabytków decyzją Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków A/80/03 z dnia 28.02.2003 roku.



Rysunek 4. Lokalizacja Browaru w mieście



Rysunek 5. Zabudowa Browaru wraz z kolonią robotniczą (po lewej stronie torów) oraz zabytkowe osiedle A (po prawej)

O potędze browaru stanowi fakt, że w okresie międzywojennym roczna produkcja piwa na jego terenie wynosiła od 40 do 50 hektolitrów rocznie. Obiekt nie ucierpiał znacząco podczas działań wojennych, co pozwoliło na jego szybkie uruchomienie zaraz po wojnie. Dużą rolę w tym procesie odegrali byli pracownicy browaru, którzy zaangażowali się w jego odbudowę. Produkcję słodu wznowiono już w roku 1945, a pięć lat później znów zaczęto produkować tam piwo. W lutym 1945 roku browar został upaństwowiony. Do roku 1949 podlegał on Browarowi Książęcemu, następnie, do roku 1950, działał jako samodzielne przedsiębiorstwo podlegające Państwowemu Zjednoczeniu Przemysłu Piwowarskiego w Zabrzu. Po okresie przynależności do Tyskich Zakładów Piwowarskich od 1951 do 1975, Browar Obywatelski był własnością Górnośląskich Zakładów Piwowarskich. W styczniu 1980 roku stał się częścią Zakładów Piwowarskich w Tychach. 13 lipca 1992 roku browary tyskie stały się jednoosobową spółką Skarbu Państwa - Browary Tyskie Górny Śląsk S.A.

Browar Obywatelski został zamknięty w roku 1999 i przeszedł w ręce prywatne.

Kolonia robotnicza

Zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Browaru (ul. Browarowa). Wybudowana została w 1889 roku dla pracowników Browaru Obywatelskiego, w 1918 roku wraz z browarem przeszła pod zarząd księcia pszczyńskiego. Zachowany został układ planu osiedla wraz z zabytkową zabudową. Budynki wchodzące w skład kolonii są murowane, częściowo otynkowane, z detalem wykonanym z cegły, podpiwniczone, parterowe z użytkowym poddaszem.

Budynek przy ul. Browarowej 6 wraz z parkiem

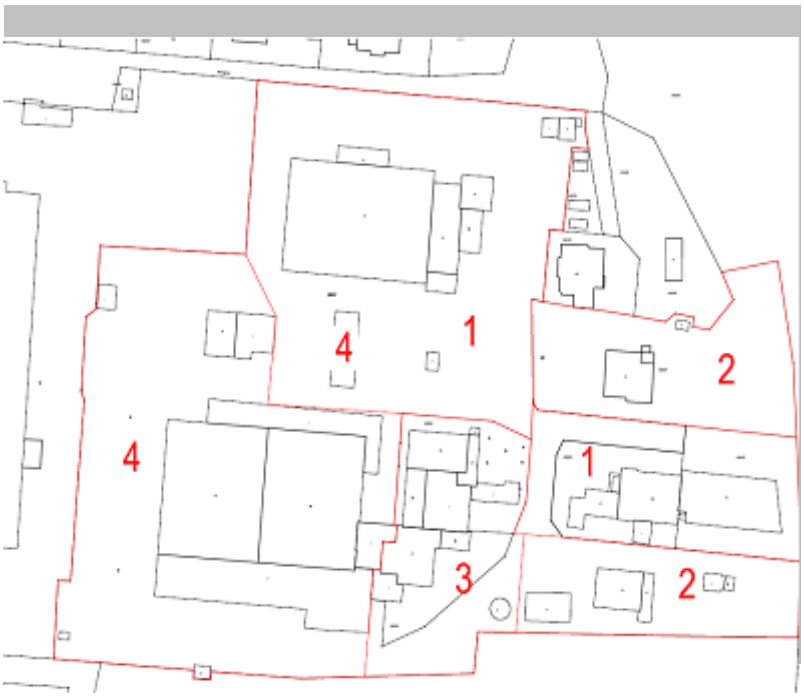
Wybudowany w 1905 roku jako willa dyrektora browaru. Później pełnił funkcję kasyna. Po II wojnie światowej połączony został z sąsiednim budynkiem (również z 1905 roku) w jedną całość funkcjonalną.

Poniżej wskazano mapę kompleksu wraz z określeniem kolejności, w jakiej poszczególne obiekty planuje się przeznaczać pod nowe funkcje społeczno-gospodarcze. Uzupełnieniem informacji – kart zadań są wizualizacje i rysunki obszaru Browaru.



Rysunek 6. Usytuowanie poszczególnych budynków Browaru

L.p.	Nazwa budynku	Powierzchnia
1	Słodownia	8606,90
2	Bednarnia	328,96
3	Warsztat	314,17
4	Portiernia	51,49
5	Budynek administracji	760,00
6	Magazyn	647,00
7	Garaże	926,70
8	Młutownia	330,86
9	Studnia	-
10	Warzelnia	1259,10
11	Maszynownia	627,10
12	Kotłownia	218,70
13	Leżakownia	6174,90
	Razem	**20.245,88**
	Powierzchnia działek łącznie	**37.295,00**



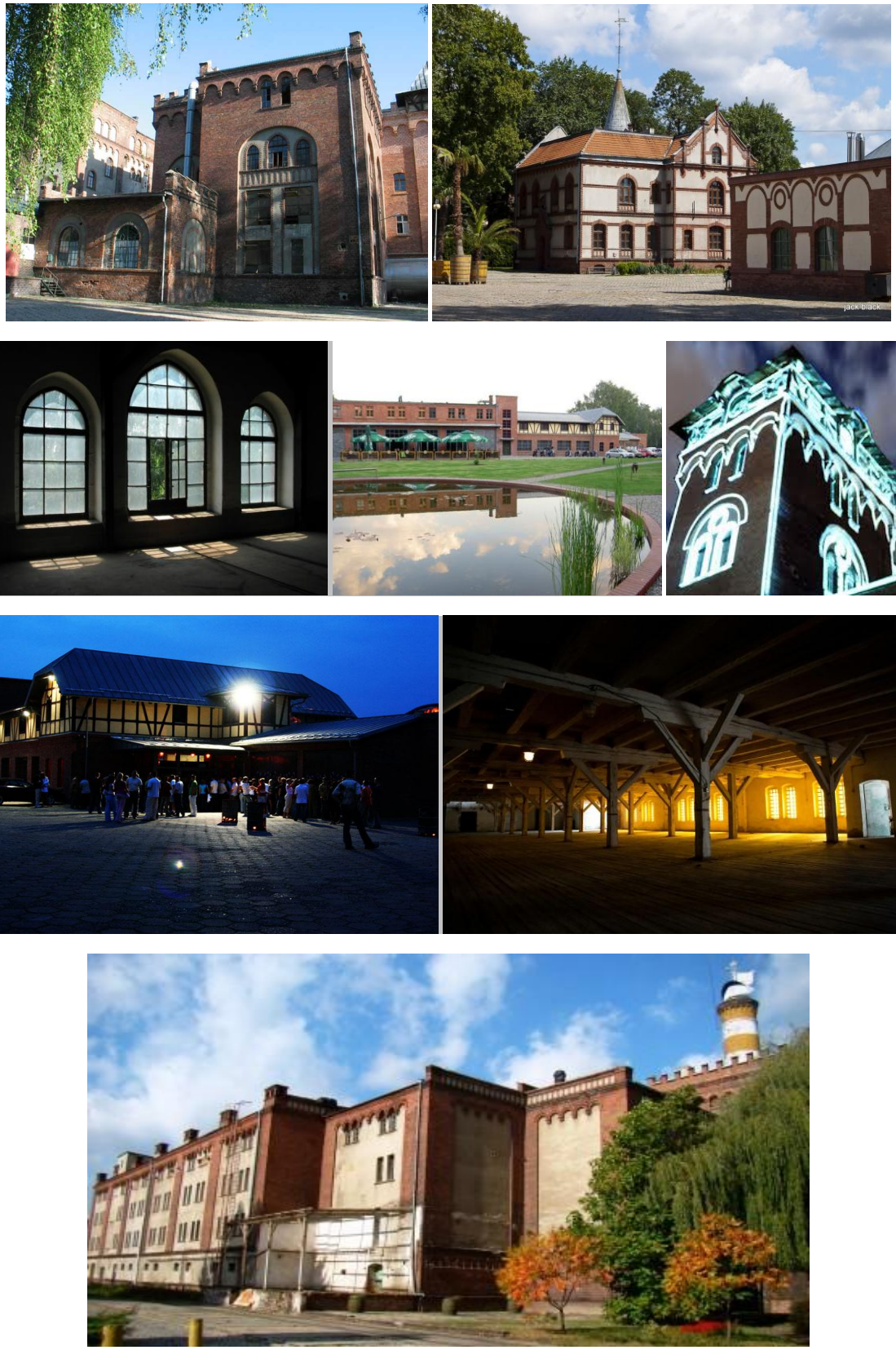
Rysunek 7. Proponowana kolejność prac rewitalizacyjnych.

Proponowane etapy rewitalizacji kompleksu Browaru Obywatelskiego:

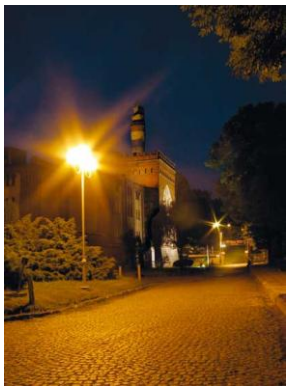
Etap 1: Słodownia, bednarnia, magazyn i garaże (klub muzyczny i restauracja), otoczenie z forum
Etap 2: Budynek administracyjny, młotownia, otoczenie
Etap 3: Warsztat, warzelnia, maszynownia, kotłownia, studnia
Etap 4: Leżakownia i warsztat.

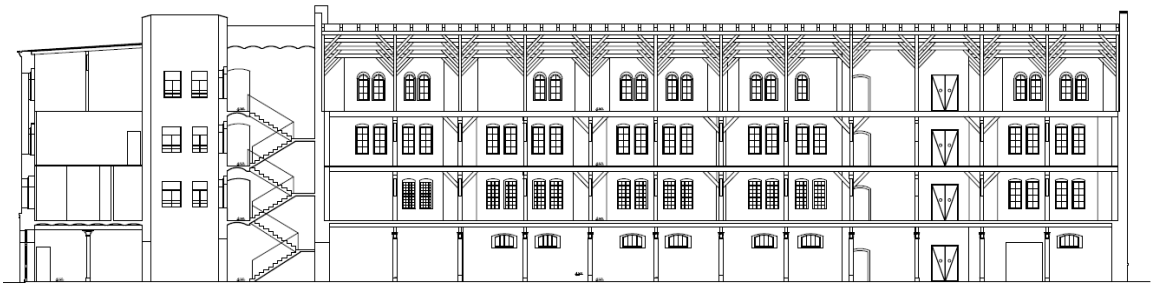


Rysunek 8. Pocztówka z okresu działalności Browaru



Rysunek 9 - 16. Widok na walory – zabudowę i wnętrza Browaru

20







24

Rysunek 17 – 19 i 21 – 23. Widok na walory – zabudowę i wnętrza Browaru

Rysunek 20 i 24. Rzuty obecne i docelowe obiektu Słodowni



Rysunek 25 - 26. Wizualizacja atrium – przebudowa budynku słodowni



Rysunek 27 - 28. Wnętrza budynku magazynów i garaży (nr 6 i 7) zaadaptowane na restaurację Con Amorei klub muzyczny

Karty przedsięwzięć

Poniżej przedstawiono informacje o planowanych przedsięwzięciach w ramach kart informacyjnych zgodnych z formatem przyjętym w LPR Miasta Tychy.

KARTA PROJEKTU NR 1

Podmiot wnioskujący /realizator projektu	**Memo Sp. z o.o. / Movi Sp. z o.o.**
Nazwa projektu	**Utworzenie parku nowoczesnych technologii w dziedzinie IT i projektowania graficznego**
Miejsce realizacji projektu- lokalizacja projektu	Browar Obywatelski – słodownia
Prawo dysponowania gruntem/budynkiem	Własność Viktor Mokwa, władanie Memo Sp. z o.o.
Planowany termin realizacji projektu	2013 - 2014
Szacunkowy koszt projektu	23,4 mln zł
Źródła finansowania projektu	Środki zewnętrzne możliwe do uzyskania – JESSICA, działanie 1.3. RPO WSL Środki własne beneficjenta, kredyt bankowy
Opis projektu	Projekt dotyczy adaptacji Słodowni na funkcje komercyjne - parku naukowo-technologicznego innowacyjnych technologii IT oraz w dziedzinie grafiki. Park będzie działał na rzecz transferu technologii oraz rozwoju usług specjalistycznych w dziedzinie: oprogramowania i technologii informacyjno-komunikacyjnych, multimediów, marketingu, usług technicznych, wspólnych działań z MSP na rzecz innowacji, tworzenia systemów wymiany doświadczeń i najlepszych praktyk, tworzenia sieci współpracy MSP i sektora naukowego, powiązanego z ww. usługami specjalistycznymi. Celowi temu służyć będzie uruchomienie na terenie Parku laboratoriów i pracowni na rzecz rozwoju działalności i badań w ww. sferach działalności działających tu MSP. Zakres technicznych zmian w obiekcie obejmuje prace w zakresie: - wyburzenia części ścian i stropów wskazanych w ekspertyzie budowlanej, wymurowanie nowych elementów konstrukcyjnych, w tym odtworzenia części stropów i ich wzmocnienie, wykonania 4 nowych klatek wyjścia ewakuacyjnego; - dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych, uwzględniając jego zabytkowy charakter; - wykonanie strefy wejściowej wraz z windami i powierzchniami ekspozycyjnymi; - wykonania atrium z doświetlającym wnętrza biur i laboratoriów świetlikiem w dachu; - zabezpieczenia konstrukcji szkieletowej przed ogniem; - wykonanie zaplecza sanitarnego obiektu – łazienek i wc wraz z nowymi instalacjami; - dostosowania obiektu do norm ppoż., w tym m.in. wykonaniem instalacji ppoż., sygnalizacyjnych, uziemienia, nowej instalacji elektrycznej; - wymiany deskowania i łacenia, ocieplenie dachu i wykonanie nowego pokrycia z obróbką; - demontażu starych instalacji oraz wykonania instalacji sanitarnych: wodnej, kanalizacyjnej, ppoż. (hydrantowej, mgły wodnej, sygnalizacji ppoż., odgromowej), wykonania nowej kotłowni gazowej, instalacji grzewczo-wentylacyjnej, nowej sieci elektrycznej, oświetleniowej, niskoprądowej, alarmowej, monitoringu, antywłamaniowej, kontroli dostępu, nagłośnienia a także niezbędnych przyłączy; - wydzielenia i adaptacji pomieszczeń na piętrach z podziałem na części biurowe (pod wynajem) oraz laboratoria w zakresie IT, projektowania graficznego, prototypowania i testowania, technik audiowizualnych, obróbki obrazu, dźwięku, w tym mappingu; - ogólnej konserwacji: czyszczenia i wzmocnienia elewacji, uzupełnienia ubytków i przemurowania, wymiany stolarki wg warunków konserwatorskich i odtworzenia części otworów okiennych; - wykonania utwardzeń wokół budynku wraz z miejscami parkingowymi, aranżacji terenu; - aranżacji wnętrza hallu i recepcji oraz sali konferencyjnej (multimedialnej),
Cel projektu i uzasadnienie wpisania zadania/projektu do Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tychy	Projekt realizowany będzie w południowej części dzielnicy Wilkowyje, która cechuje się szeregiem niekorzystnych zjawisk społecznych i przestrzennych. Obszar ten należy do jednych z najwartościowszych w całym mieście i wymaga intensywnych i kompleksowych działań rewitalizacyjnych. Ujęcie zadania w LPR Miasta Tychy stanowi konieczny element ubiegania się wnioskodawcy o środki pomocowe w inicjatywie JESSICA dla ww. zadania. Celem bezpośrednim projektu będzie wielofunkcyjne wykorzystanie zabytkowego budynku słodowni wraz z otoczeniem na potrzeby innowacyjnej działalności gospodarczej. Celem pośrednim będzie z kolei zaangażowanie i przyciągnięcie do obiektu i kompleksu szeregu nowych użytkowników.
Wskaźniki monitorowania	**Planowane produkty:** - liczba miejsc parkingowych – ok. 280 (na potrzeby reszty obiektów i całego Browaru) -liczba obiektów przystosowanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych –1 szt. -liczba obiektów małej architektury – do określenia na etapie projektu bud.-wyk.. **Planowane rezultaty:** - liczba osób korzystających z infrastruktury objętej wsparciem – ok. 10 tys. / rok, - powierzchnia zrewitalizowanych obszarów – budynki 8484m2, teren ok: 1,3ha.

KARTA PROJEKTU NR 2

Podmiot wnioskujący /realizator projektu	**Memo Sp. z o.o. / Movi Sp. z o.o.**
Nazwa projektu	**Zaplecze Parku IT – część restauracyjna i biurowa oraz okołoturystyczna**
Miejsce realizacji projektu- lokalizacja projektu	Browar Obywatelski – obiekt garaży, magazynu i teren Browaru
Prawo dysponowania gruntem/budynkiem	Własność Viktor Mokwa, władanie Memo Sp. z o.o.
Planowany termin realizacji projektu	2013 - 2014
Szacunkowy koszt projektu	Ok. 10,4 mln zł
Źródła finansowania projektu	Środki zewnętrzne możliwe do uzyskania – JESSICA Środki własne beneficjenta, kredyt bankowy, WFOŚiGW w Katowicach
Opis projektu	Projekt dotyczy modernizacji budynku garaży i magazynów (z funkcjonującą restauracją Con Amore i klubem muzycznym), polegającą na: • wymianie w obiekcie garaży stolarki okiennej i drzwiowej piętra i schodów • ociepleniu stropu obiektu garaży • konserwacji i iluminacji elewacji, izolacji fundamentów • przebudowie układu funkcjonalnego piętra i adaptacji na funkcje biurowo-wystawiennicze wraz z zapleczem sanitarnym i instalacjami oraz samodzielną kotłownią, a także remontem klatki schodowej • uruchomienie hot-spotu • modernizacji obiektu klubu muzycznego – budynku magazynów wraz z dostosowaniem do potrzeb ruchu turystycznego • uruchomieniem punktu informacji turystycznej na terenie Browaru, przygotowanie wystaw i materiałów pod kątem obsługi ruchu turystycznego • zagospodarowania terenu Browaru (m.in. zieleń, plac zabaw, mała architektura, system informacji o terenie, oświetlenie, aranżacja miejsca pod scenę itp.) Celem tego komponentu jest stworzenie zaplecza okołoturystycznego Browaru. Na terenie Browaru znajdzie się punkt informacji turystycznej Szlaku Zabytków Techniki, gdzie goście będą mogli uzyskać informacje, zwiedzić wystawę birofilską oraz obejrzeć interaktywny / multimedialny pokaz dotyczący historii Browaru. Planowana funkcja gastronomiczna (słodownia, Con Amore) będzie przyciągać i zachęcać turystów do pozostania dłużej na terenie całego kompleksu. Na placu przy słodowni, na specjalnie przygotowanej do tego scenie, odbywać się będą imprezy artystyczne, muzyczne i szereg innych wydarzeń. Charakter planowanego założenia urbanistycznego sprawia, że będzie ono swoistą atrakcją kulturową oraz turystyczną. Wzmocnienie funkcji turystycznej planowane jest także ze względu na planowane uruchomienie w ramach tego zadania wypożyczalni rowerów oraz połączenie Browaru z systemem miejskich ścieżek rowerowych. Sąsiedztwo Lasów Kobiórskich oraz przebieg w niedalekiej odległości szlaków rowerowych o randze regionalnej jest czynnikiem zwiększającym atrakcyjność turystyczną całego założenia. Całość obiektów dostępna będzie dla osób niepełnosprawnych.
Cel projektu i uzasadnienie wpisania zadania/projektu do Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tychy	Projekt realizowany będzie w południowej części dzielnicy Wilkowyje, która cechuje się szeregiem niekorzystnych zjawisk społecznych i przestrzennych. Jednocześnie obszar ten należy do jednych z najwartościowszych w całym mieście i wymaga intensywnych, a jednocześnie kompleksowych działań rewitalizacyjnych. Ujęcie zadania w LPR Miasta Tychy stanowi konieczny element ubiegania się wnioskodawcy o środki w ramach inicjatywy JESSICA, a jednocześnie stanowić może impuls do podjęcia – we współpracy z podmiotami publicznymi – realizacji projektów systemowych o charakterze społecznym. Celem bezpośrednim projektu będzie wykorzystanie zabytkowego budynku słodowni na potrzeby działalności gospodarczej (restauracja / bar) oraz obiektu garaży i magazynów na potrzeby rozwoju funkcji biurowej, kulturalnej, edukacyjnej oraz obsługi ruchu turystycznego. De facto samoistnym celem będzie waloryzacja przestrzeni i unikatowej spuścizny poprzemysłowej miasta i regionu. Celem pośrednim będzie z kolei wzbogacenie życia kulturowego miasta, zaangażowanie i przyciągnięcie do obiektu i kompleksu szeregu nowych użytkowników.
Wskaźniki monitorowania	**Planowane produkty:** -liczba obiektów przystosowanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych – 2 szt. -liczba obiektów małej architektury – do określenia na etapie projektu bud.-wyk.. **Planowane rezultaty:** - liczba osób korzystających z infrastruktury objętej wsparciem – ok. 15 tys. / rok, - powierzchnia zrewitalizowanych obszarów – budynki 1,2 tys. m2

KARTA PROJEKTU NR 3

Podmiot wnioskujący/realizator projektu	**Memo Sp. z o.o. / Movi Sp. z o.o.**
Nazwa projektu	**Rewitalizacja zabudowy Browaru Obywatelskiego -budynek młutowni oraz administracji**
Miejsce realizacji projektu- lokalizacja projektu	Browar Obywatelski
Prawo dysponowania gruntem/budynkiem	Własność Viktor Mokwa, władanie Memo Sp. z o.o.
Planowany termin realizacji projektu	2015-2016 (orientacyjny)
Szacunkowy koszt projektu	Szacowana wartość – 5 mln zł
Źródła finansowania projektu	Środki zewnętrzne możliwe do uzyskania – JESSICA II, RPO WSL 2014-2020 priorytet III lub IX Środki własne beneficjenta, kredyt bankowy
Opis projektu	Projekt dotyczy adaptacji dwóch budynków na funkcje komercyjne wraz z najbliższym otoczeniem. Przeznaczenie budynku młutowni to branża horeca i wystawiennicza, natomiast budynku administracyjnego – mieszana usługowa. Zakres technicznych zmian w obiektach obejmuje m.in. wymianę poszycia dachu, osuszanie fundamentów, izolacje pionowe i poziome, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, budowę nowych instalacji wewnętrznych, przebudowę przyłączy do budynku, wykonanie zagospodarowania terenu, w tym parkingów, oświetlenia, zieleni, elementów instalacji reklamowych itp. Celem tego komponentu jest wzmocnienie już działającej funkcji komercyjnej (działający klub muzyczny w budynku magazynu i garaży) na terenie obiektu oraz planowanej do uruchomienia nowej funkcji rozrywkowo-usługowej. Jednocześnie odbiorca funkcji społecznych (kulturalnych, edukacyjnych, turystycznych – zarówno odpłatnych, jak i darmowych) w wyniku realizacji tego zadania będzie miał zaoferowane szersze spektrum wydarzeń oraz produktów gastronomicznych. Skala przedsięwzięcia rewitalizacyjnego musi być na tyle spora, by mogła przyciągać szerokie grono użytkowników i stąd propozycja tworzenia profilowanych lokali gastronomicznych, zróżnicowanej oferty rozrywkowej, rekreacyjnej, podzielonej przez wnioskodawcę na etapy. Elementem społecznym etapu 1 jest: stworzenie wystawy plenerowej – parku tematycznego poświęconego historii browarnictwa na Śląsku oraz historii regionu. Postulowane jest wybudowanie – na terenie przyległym do Browaru (poza jego granicami) kompleksu boisk sportowych dla dzieci i młodzieży. Projekt ten jednak wymaga zaangażowania samorządu miejskiego i tyskich klubów sportowych (a na etapie eksploatacji – świetlic środowiskowych). Całość prac uwzględnia postulat dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych. Równocześnie, tak jak i etap 1, brane są pod uwagę kwestie oszczędności energii i zarządzania nią. Tym samym jej konsumpcja odbywała się będzie z wykorzystaniem OZE.
Cel projektu i uzasadnienie wpisania zadania/projektu do Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tychy	Projekt realizowany będzie w południowej części dzielnicy Wilkowyje, która cechuje się szeregiem niekorzystnych zjawisk społecznych i przestrzennych. Jednocześnie obszar ten należy do jednych z najwartościowszych w całym mieście i wymaga intensywnych, a jednocześnie kompleksowych działań rewitalizacyjnych. Ujęcie zadania w LPR Miasta Tychy stanowi element w procesie ubiegania się wnioskodawcy o środki pomocowe dla etapu I, pokazuje bowiem kompleksowość niezbędnych do podjęcia na obszarze Browaru działań oraz strategię postępowania, a jednocześnie stanowić może impuls do podjęcia – we współpracy z podmiotami publicznymi – realizacji projektów systemowych o charakterze społecznym. Celem bezpośrednim projektu będzie wykorzystanie zabudowy Browaru Obywatelskiego wraz z otoczeniem na potrzeby działalności gospodarczej, kulturalnej oraz obsługi ruchu turystycznego. Celem pośrednim będzie z kolei przyciągnięcie do obiektu i kompleksu szeregu nowych użytkowników i w efekcie synergii etapu I i II – wykreowanie nowego markowego produktu turystycznego i biznesowego na skalę regionalną i krajową.
Wskaźniki monitorowania	**Planowane produkty:** - liczba miejsc parkingowych – w ramach poprzednich etapów -liczba obiektów przystosowanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych – 2 szt., -liczba obiektów małej architektury – ok. 12 szt. **Planowane rezultaty:** - liczba osób korzystających z infrastruktury objętej wsparciem – ok. 3 tys. / rok, - powierzchnia zrewitalizowanych obszarów – ok. 822 m2 pow. budynków oraz 6372 m2 terenu.

KARTA PROJEKTU NR 4

Podmiot wnioskujący /realizator projektu	**Memo Sp. z o.o. / Movi Sp. z o.o.**
Nazwa projektu	**Rewitalizacja zabudowy Browaru Obywatelskiego wraz z otoczeniem – warzelnia, maszynownia i kotłownia oraz budynek studni**
Miejsce realizacji projektu- lokalizacja projektu	Browar Obywatelski
Prawo dysponowania gruntem/budynkiem	Własność Viktor Mokwa, władanie Memo Sp. z o.o.
Planowany termin realizacji projektu	2015-2016 (orientacyjny)
Szacunkowy koszt projektu	ok. 9 mln zł
Źródła finansowania projektu	Środki zewnętrzne możliwe do uzyskania – JESSICA II, RPO WSL 2014-2020 priorytet III lub IX Środki własne beneficjenta, kredyt bankowy, WFOŚiGW
Opis projektu	Projekt dotyczy adaptacji podzielonej na kilka funkcji kubatury obiektów oznaczonych na planie numerami 10-12 na funkcje komercyjne wraz z najbliższym otoczeniem. Przeznaczenie budynku to branża wystawiennicza, usługowa i innowacyjna. Zakres technicznych zmian w obiekcie obejmuje m.in. wymianę poszycia dachu i przebudowy układu wewnętrznego budynków, osuszanie fundamentów i ścian, izolacje pionowe i poziome, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, przeszklenia, budowę nowych instalacji wewnętrznych, przebudowę przyłączy do budynku, wykonanie zagospodarowania terenu, oświetlenia, zieleni, elementów instalacji reklamowych, multimedialnych itp. Celem tego komponentu jest wzmocnienie oraz uatrakcyjnienie już działającej funkcji komercyjnej na terenie obiektu oraz planowanej do uruchomienia nowej funkcji usługowej. Etap ten pozwoli wzbogacić ofertę dla odbiorcy szukającego oferty uzupełniającej, będącej przedmiotem etapów I i II. Wszystkie etapy stają się dla siebie funkcjami komplementarnymi. Biorąc pod uwagę zapotrzebowanie rynkowe oraz tendencje na nim się kształtujące, a ponadto rozwój polskiego rynku IT / multimediów / reklamy i marketingu, usług z zakresu ITC, właśnie pod ten segment zostaną zaadaptowane ww. obiekty. Elementem społecznym tego etapu, możliwym do zrealizowania (pod warunkiem przeznaczenia budynku bednarni na inkubator designu i młodych projektantów wnętrz), jest uruchomienie wystaw designu i rzeźby. Galeria sztuki będzie elementem kreowania nowego, spójnego z funkcjami turystycznymi, edukacyjno-kulturalnymi, ale także innowacyjnymi, wizerunku Browaru. Całość prac uwzględnia postulat dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych. Równocześnie, tak jak i etap 1, brane są pod uwagę kwestie oszczędności energii i zarządzania nią. Tym samym jej konsumpcja odbywała się będzie z wykorzystaniem OZE.
Cel projektu i uzasadnienie wpisania zadania/projektu do Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tychy	Projekt realizowany będzie w południowej części dzielnicy Wilkowyje, która cechuje się szeregiem niekorzystnych zjawisk społecznych i przestrzennych. Jednocześnie obszar ten należy do jednych z najwartościowszych w całym mieście i wymaga intensywnych, a jednocześnie kompleksowych działań rewitalizacyjnych. Ujęcie zadania w LPR Miasta Tychy stanowi element w procesie ubiegania się wnioskodawcy o środki pomocowe dla etapu I, pokazuje bowiem kompleksowość niezbędnych do podjęcia na obszarze Browaru działań oraz strategię postępowania, a jednocześnie stanowić może impuls do podjęcia – we współpracy z podmiotami publicznymi (miasto, agencje regionalne, ASP, ZPAF) – realizacji projektów systemowych o charakterze społecznym, kulturowym, edukacyjnym. Celem bezpośrednim projektu będzie wykorzystanie zabudowy Browaru Obywatelskiego wraz z otoczeniem na potrzeby działalności gospodarczej i społecznej. Celem pośrednim będzie z kolei przyciągnięcie do obiektu i kompleksu szeregu nowych użytkowników i w efekcie synergii etapów – wykreowanie nowego markowego produktu turystycznego na skalę regionalną i krajową.
Wskaźniki monitorowania	**Planowane produkty:** - liczba miejsc parkingowych – bez zmian, w ramach dotychczasowych -liczba obiektów przystosowanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych – 3 szt., -liczba obiektów małej architektury. **Planowane rezultaty:** - liczba osób korzystających z infrastruktury objętej wsparciem – ok. 3 tys. / rok, - powierzchnia zrewitalizowanych obszarów – ok. 1668 m2 pow. budynków oraz 3825 m2 terenu.

KARTA PROJEKTU NR 5

Podmiot wnioskujący /realizator projektu	**Memo Sp. z o.o. / Movi Sp. z o.o.**
Nazwa projektu	**Rewitalizacja zabudowy Browaru Obywatelskiego wraz z otoczeniem – leżakownia, bednarnia i warsztat**
Miejsce realizacji projektu- lokalizacja projektu	Browar Obywatelski
Prawo dysponowania gruntem/budynkiem	Własność Viktor Mokwa, władanie Memo Sp. z o.o.
Planowany termin realizacji projektu	2015-2016
Szacunkowy koszt projektu	Koszty możliwe do określenia po opracowaniu dokumentacji projektowej i kosztorysów inwestorskich. Szacowana wartość – ok. 16 mln zł
Źródła finansowania projektu	Środki zewnętrzne możliwe do uzyskania – JESSICA II, RPO WSL 2014-2020 priorytet I lub III Środki własne beneficjenta, kredyt bankowy, WFOŚiGW
Opis projektu	Projekt dotyczy adaptacji leżakowni (nr 13), bednarni (nr 2) oraz warsztatu (nr 3) na funkcje komercyjne wraz z najbliższym otoczeniem. Przeznaczenie budynku to branża, konferencyjna, biurowa, wystawiennicza, usługowa. Wysoce prawdopodobne jest przeznaczenie całości adaptowanych w tym etapie obiektów na potrzeby rozwoju Parku IT (patrz etap 1). Park, co zakłada się w jego biznesplanie, wymagał będzie kolejnej powierzchni w miarę rozwoju i komercjalizacji kolejnych powierzchni w obiekcie słodowni czy pomniejszych, nadających się do tego celu, obiektach. Zakres technicznych zmian w obiekcie obejmuje m.in. wymianę dachu i przebudowy układu wewnętrznego budynków (i ich połączenie przewiązką), ekspozycję najciekawszych elementów istniejącego układu konstrukcyjnego i funkcjonalnego obiektu leżakowni, osuszanie fundamentów i ścian, izolacje pionowe i poziome, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, przeszklenia, budowę nowych instalacji wewnętrznych, przebudowę przyłączy, wykonanie zagospodarowania terenu, oświetlenia i zieleni, elementów instalacji reklamowych, multimedialnych itp. Celem tego komponentu jest wzmocnienie oraz uatrakcyjnienie już działającej funkcji komercyjnej na terenie obiektu oraz planowanej do uruchomienia nowej funkcji usługowej. Jednocześnie – na równi z etapem 1 – etap ten wykorzystuje walory obiektów na cele uruchomienia działalności konferencyjno-szkoleniowej i innowacyjnej. Etap ten pozwoli wzmocnić funkcje biznesowe Browaru i ostatecznie ukształtuje profil gospodarczy Browaru / Parku . Jednocześnie kubatura i skala obiektów powodują, iż w obiektach etapu 1 i 4 możliwe jest zlokalizowanie kilku wzajemnie się uzupełniających funkcji komercyjnych, społecznych, edukacyjnych itp. możliwe są więc zmiany. Wszystkie etapy stają się dla siebie funkcjami komplementarnymi, a skala przedsięwzięcia będzie na tyle spora, by mogła przyciągać szerokie grono użytkowników. Całość prac uwzględnia postulat dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych. W przypadku tak dużej kubatury brane są pod uwagę kwestie oszczędności energii, stąd postulowane jest wykorzystanie OZE pod postacią np. elektrowni fotowoltaicznej na połaci dachowej obiektu.
Cel projektu i uzasadnienie wpisania zadania/projektu do Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tychy	Projekt realizowany będzie w południowej części dzielnicy Wilkowyje, która cechuje się szeregiem niekorzystnych zjawisk społecznych i przestrzennych. Jednocześnie obszar ten należy do jednych z najwartościowszych w całym mieście i wymaga intensywnych, a jednocześnie kompleksowych działań rewitalizacyjnych. Ujęcie zadania w LPR Miasta Tychy stanowi konieczny element ubiegania się wnioskodawcy o środki pomocowe zarówno dla pierwszego, jak i kolejnych etapów , pokazuje też planowość i kompleksowość jego działań, a jednocześnie stanowić może impuls do podjęcia – we współpracy z podmiotami publicznymi i prywatnymi działań skierowanych na ożywienie gospodarcze, a przez to społeczne całego obszaru C. Celem bezpośrednim projektu będzie wykorzystanie zabudowy Browaru Obywatelskiego wraz z otoczeniem na potrzeby działalności gospodarczej. Celem pośrednim będzie z kolei przyciągnięcie do obiektu i kompleksu szeregu nowych użytkowników i w efekcie synergii etapów wykreowanie nowego markowego produktu turystycznego i biznesowego na skalę regionalną i krajową.
Wskaźniki monitorowania	**Planowane produkty:** -liczba obiektów przystosowanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych – 3 szt., -liczba obiektów małej architektury. **Planowane rezultaty:** - liczba osób korzystających z infrastruktury objętej wsparciem – ok. 5 tys. / rok, - powierzchnia zrewitalizowanych obszarów – ok. 4598 m2 pow. budynków oraz 12487 m2 terenu.