

Старий Ринок Stará Tržnica

(Братислава, Словаччина)

Автори: Левенте Поляк (Levente Polak), Даніела Патті (Daniela Patti), Баханур Нася (Bahanur Nasya), Eutropian

За допомоги: Зофія Бод (Zsófia Bod, Eutropian)



Ключові слова:

#інклюзія
#громадський простір
#нематеріальна спадщина
#економічна сталість
#самофінансування
#неприбуткове
#малий бізнес
#гранти #політика сприяння
#лобіювання
#створення робочих місць

Матеріали створено в рамках проекту «Відкрита спадщина» (OpenHeritage: Organizing, Promoting and ENabling HEritage Reuse through Inclusion, Technology, Access, Governance and Empowerment), підтриманого програмою досліджень та інновацій Європейського Союзу "HORIZON2020" (грантова угода №776766).

Координатор проекту: Метрополітальний дослідницький університет (Metropolitan Research Institute) у Будапешті
Див. більше: www.openheritage.eu

Переклад профінансовано зі Стабілізаційного фонду культури та освіти 2022 Федеральним міністерством закордонних справ Німеччини та Goethe-Institut

Резюме

[Стара Тржніца](#) (Старий Ринок) — це історична будівля в центрі Братислави. Будівлю закрили після років неуспішних спроб міськради зберегти життя ринку. За кілька років ринок знову відкрили з планом перепроєктування, запропонованим "Alianca Stará Tržnica" (Альянсом старого критого ринку), який комбінував продуктовий ринок щосуботи з культурними подіями в інші дні, а також двома кафе, продуктовим магазином, кулінарною школою й виробництвом газованої води. Переосмислення можливостей Старого Ринку дозволяє організаціям керувати будівлею в економічно сталий спосіб, поступово її реставруючи й створюючи нові приміщення для подій і місця для зустрічей у серці міста.

Контекст

Старий критий ринок розташований в історичному центрі Братислави, побудований при старій міській стіні на місці бастіону XV ст. Тут завжди був публічний простір у комплексі з великим майданом назовні (Ринкова пл., тепер Площа Словацького національного повстання). Тут відбулися величезні демонстрації 1989 року, що передували падінню соціалізму, а відтак тут відбувалися масові зібрання, пов'язані з важливими соціальними потрясіннями. Після 2005 центр Братислави пройшов крізь комплексну реконструкцію і ставав все більш туристичним. Не обійшлося без джентрифікації, але міський центр досі знаний жвавим міським життям і переплетінням різних функцій.

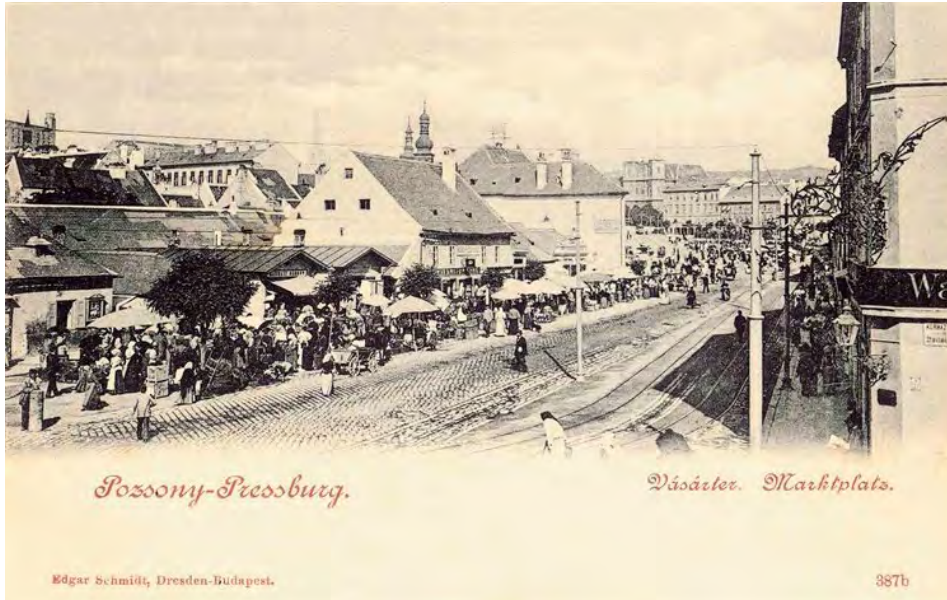
Історія

1770-ті — під час реформ Марії Терезії міські укріплення були знесені для підтримки урбаністичного й економічного розвитку тодішнього міста Пресбург (Пожонь) в Габсбурзькій імперії. У результаті знесення утворився величезний відкритий простір. Впродовж XIX століття там був хлібний ринок. 1879 року міськрада об'єднала його із сусідньою ринковою площею коло Монастиря Братів милосердя, у такий спосіб створивши новий, набагато більш публічний простір. Його назвали Ринковою площею.

1903 — оголошений архітекторський [конкурс](#) на проєкт критого ринку.

Активний економічний розвиток міста Пожонь (Пресбург, нині Братислава) у тодішньому Угорському королівстві Австро-Угорської імперії й відповідний міський розвиток привели до бажання цивілізувати торгівлю, узгодивши її із санітарними нормами й новими, більш цивілізованими способами споживання. Побудова сучасного, закритого й захищеного від води критого ринку була на часі. Архітектори зі всієї Угорщини могли брати участь у конкурсі. У результаті, були відібрані

декілька проєктів, всі від будапештських архітекторів. Проєкт-переможець Андре Макая був покращений і впроваджений місцевим інженером із Братислави Дюлою Лаубнером (*Gyula Laubner*), а також архітекторами Єньо Добісем (*Jenő Dobisz*) і Франтішеком Нехібою (*František Nechyba*).



Ринкова площа,
листівка Едґара
Шмідта, припл.
1900 рік. Джерело:
Wikimedia Commons.

1910 — впродовж 1908–1910 років був побудований перший критий ринок у Братиславі. Для цього використали сталь, новий матеріал на той час. Будівля була підключена до електромережі й водоканалу, центрального опалення, мала ліфти й охолоджувальну систему.

Старий критий ринок, будівництво, 1910.
Джерело: Wikimedia Commons.



1945 — впродовж соціалістичного періоду ринок поступово втрачав свою важливість. Торгівля перемістилася у більш віддалені райони міста.

Старий Ринок у повоєнні десятиліття.
Джерело: https://bratislavskerozky.sk/stara-trznica-markthalle-vasarcsarnok-22-velkych-fotografii/?fbclid=IwAR2EVGNi4c8IEhYVIlQmYpyv11M_Bbpz0AKBrrUWUWfTjRu6LavP5YEZ6NQ



1960 — будівля припиняє функціонувати як ринок і перетворюється на телестудію. Площа поступово втрачає свою громадську роль і все більше забивається запаркованими автомобілями.

1982 — телестудія виїздить, будівля пустішає.

1989 — критий ринок віддають назад у власність міста. 1992 року місто підписує десятирічний договір оренди з компанією “East West Capital Corporation” після конкурсу проєктів реставрації будівлі. Через фінансові проблеми реставрація не відбулася, будівля ще більше занепадала. Міськрада відкликала договір і почала роботи з утримання будівлі 1996 року.

1998 — місто [здає в оренду](#) відреставровану будівлю організації з обмеженою відповідальністю “Stará tržnica”, яка запускає ринок, винний бар, їдальню й декілька майстерень. Попри борги орендарів, місто не припиняло договір оренди. Поки будівля працювала як ринок від 1998 до 2008, уздовж її стін побудували малі магазинчики. Спроби міста відновити будівлю як монофункціональний ринок зазнали невдачі. У останні роки міського керування ринком активними лишалися шість кіосків, все решта позакривалося. Ті торговці, що лишилися, не могли конкурувати із супермаркетами й майже не давали ринку жодного доходу, тож будівля була збиткова для міста, на неї йшло коло 30 000 євро на рік.

2008 — дія договору оренди зупинилася, будівля знову спустіла. На ринку ставалися лиш поодинокі події.

2010 — депутати Старого міста Гелена Докторовова і Штефан Голчік подали пропозицію в Міську раду Братислави: повернути ринку торгівельну функцію і додати культурну й соціальну функції. Вони доводили, що цінність Старої Тржніци як національної культурної пам’ятки полягає не лиш в архітектурі, а й у її особливому призначенні. Також була ідея, що міськрада має напряду керувати Критим ринком. Їхню пропозицію не втілили в життя.

2011 — місто почало пропагувати ідею, що Старий ринок має слугувати культурним цілям, а відтак — у лютому 2012 — Старий ринок почав підпорядковуватися адміністрації Центру культури й інформації Братислави.

2012 — заснування Альянсу старого критого ринку.

Початково це була команда експертів, одинадцять людей з різних сфер, із практичним досвідом в культурному менеджменті, які хотіли розробити проєкт, що подивився би на історію критого ринку й дослідив причини його невдач. Станом на 2012 їхні амбіції поступово змінювалися: вони все більше розуміли, що треба перебрати на себе управління будівлею. Вони заснували громадську організацію й склали пропозицію до міськради щодо управління критим ринком, що включала деталізовану економічну пропозицію й була підтримана багатьма листами про зацікавленість від низки організацій. Пропозиція полягала в

організації щотижневого ринку в суботу, об'єднаного з іншими подіями по буднях й здачі в оренду на постійній основі менших приміщень будівлі різним надавачам послуг, пов'язаним з ринком. Пропозиція також включала розцінки на оренду й детальний план.

«Сотні людей дивилися засідання міськради онлайн, було щось типу суспільного тиску на політиків. Важливою частиною нашої легітимності стало те, що ми змогли добре прокомунікувати проєкт: спільнота зрозуміла, що цей проєкт працюватиме на них» (Ян Мазур).



*Ян Мазур, юрист
Альянсу старого
критого ринку.
Джерело: Yilmaz
Vurucu, 2019.*

2013 — міськрада проголосувала за план Альянсу старого критого ринку, був підписаний договір. Почалися тестові користування будівлею.

Через відсутність конкурсу не відбулося процесу державної закупівлі для доступу до будівлі, був укладений договір концесії. Альянс старого критого ринку почав керувати будівлею. Перша подія, продовольчий ринок, була організована 22 вересня, а за нею почалися регулярні ринкові дні, спочатку раз на місяць, а на другий рік — двічі.

Схема від орендної плати до інвестицій: Альянс розумів модель нового критого ринку як економічно сталу й фінансово відокремлену від міської адміністрації, без державних субсидій. Договір на 15 років (10 років + 5 років продовження), що був підписаний між Альянсом і міською адміністрацією, зазначає, що Альянс платить місту символічну плату в 1 євро на рік і має інвестувати 10 000 євро на місяць у реставрацію критого ринку впродовж всієї дії договору: загальна сума складала 120 000 євро на рік і майже 2 мільйони євро до кінця дії договору. Хоча 10 000 євро щомісячних інвестицій не можуть враховувати працю в натуральній формі, інвестиції орендарів можуть рахуватися як частина. Кожну одиницю інвестицій перевіряє контролюючий орган, до якого входять міські чиновники й члени асоціації.

“Erste Bank” якраз тоді відкрив відділ соціального банкінгу із фондом у 10 мільйонів євро на підтримку проєктів, що вважалися за занадто ризиковані для традиційних позик. Альянс критого ринку отримав позику у 200 000 євро під 4 %. Позаяк асоціація не володіла будівлею, вона не могла її подати як заставу, через це члени асоціації мали закласти свою власність.

2015 — почалися реставраційні роботи, покриті позикою від “Erste Bank”.

В основі ідеї переосмислення будівлі було створення якомога багатофункціональнішого й гнучкішого простору, а також великого відкритого простору, який пасував би для різних видів подій, від ярмарків до конференцій і концертів. Одним із найбільших викликів процесу реконструкції була координація різних фаз реставрації з подіями кшталту ярмарка, що мав адаптуватися до нових умов і нових частин будівлі на кожному етапі. Також, позаяк Стара Тржніца — це пам'ятка під охороною на національному рівні, не дозволялися жодні зміни будівлі, особливо якщо вони впливали на зовнішній вигляд.

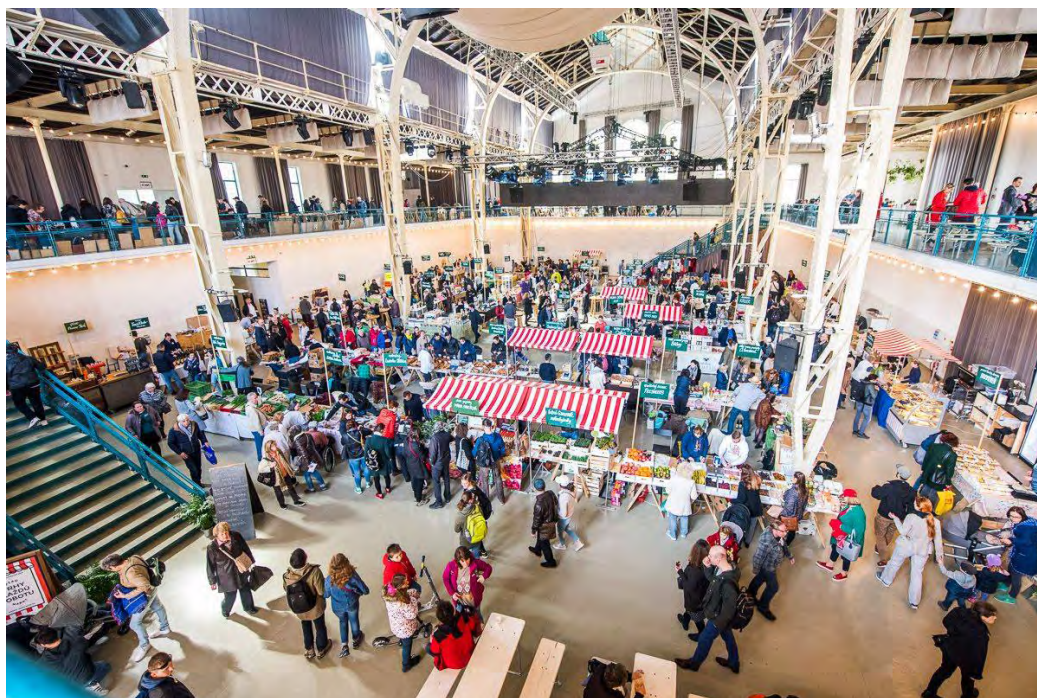
Різнманітні простори на ринку тестувалися одноразовим використанням, і ці використання бралися до уваги, коли ухвалювалися рішення щодо їх реставрації у наступні роки. Після випробувального періоду й тимчасового закриття на реставрацію, ринок знову відкрили у березні 2015 року. Від вересня 2015 там постійно проходить щотижневий суботній ринок, і поступово додавалися інші події, що його доповнюють.

«Спрацювала мішанка подій, багатофункціональність, які дозволили об'єднати функції тих активностей, які не генерують для вас постійного прибутку, і тих, які це можуть робити: так можна підтримувати першу категорію подій за рахунок другої» (Ян Мазур).

Альянс старого критого ринку створив спеціальну програму з гнучким форумом, де можна було виставити будь-який контент відповідно до потреб. По буднях, коли просто недостатньо людей, які би відвідували ярмарок, будівля використовується як концертний зал, зала для танців, конференцій або простір для майстерень. Найціннішим днем лишалася субота, коли в людей є час на продовольчий ринок.

Процес відродження продовольчого ринку збігся в часі з моментом, коли люди в Словаччині почали цікавитися локальною їжею, продуктами, вирощеними поруч. Люди шукали альтернативи. Фермерський ринок відкрився у Старому критому ринку щойно перед тим, як з'явилися альтернативні супермаркети з місцевою їжею.

Продовольчий ринок — це серце Старого критого ринку. Компоненту продовольчого ринку в Альянсі старого критого ринку запропонувала Ілла ван Ойєн (Illah van Oljen), данська урбаністка, яка почала організовувати місцеві ярмарки в Братиславі 2011 року, перекриваючи дороги для руху автівок, запрошуючи виробників і місцевих покупців. Разом із "Slow Food Bratislava", Ілла запропонувала план того, як повернути продовольчий ринок у Старий критий ринок, при цьому наголошуючи на важливості поступового, органічного росту. Перше півріччя ринок організовували раз на місяць, і це дозволило організаторам протестувати різні формати. У подальші роки ярмарки організовувались двічі на місяць, а за півтора роки по закінченні проєкту ярмарок став щотижневою подією.



Продовольчий ринок у Старій Тржніці, грудень 2019. Джерело: Facebook-сторінка *Stará Tržnica*



Ілла ван Ойєн.
Джерело: Yilmaz
Vurucu, 2019.

«На кількох перших ярмарках були такі випадки: люди заходили в будівлю, дивилися вгору, вниз і починали плакати. Їх накривали історії, пов'язані з ринком. Той факт, що це так довго було ринковим простором, і вся ця площа була ринковим простором, дуже допоміг проєкту. Нам нікого не довелося переконувати» (Ілла ван Ойєн).

Упродовж перших п'яти років проєкту поступово змінювалися орендарі, досвід допоміг Альянсу пристосувати свою орендну структуру до реалій. Сьогодні всі бізнеси докладаються до функціонування критого ринку, проводять певні активності, вкладають ресурси, адаптують години праці й послуги до потреб більш вразливих груп.

Перший прийом заявок на оренду приміщень критого ринку передбачав п'ять функцій цієї будівлі: родинний простір, ресторани й кафе, продуктові магазини й кухню для використання учасниками для кулінарних занять і для приготування їжі, яка мала би продаватися деінде. Після невдач, що спіткали частину орендарів першого раунду, знадобилося кілька років на те, щоби всі бізнеси стабілізувалися.

«Коли ми побачили, що деякі соціальні бізнеси не могли себе утримувати, ми змінили стратегію: замість того, щоби шукати соціальні проєкти й пропонувати їм приміщення, ми шукаємо вже функціонуючі бізнеси й пропонуємо їм надавати додаткові послуги взамін на нижчу орендну плату» (Ґабор Біндіч (Gábor Bindics)).

*Ґабор Біндіч,
співзасновник
Альянсу
старого
критого ринку.
Джерело:
Yilmaz Yurucu,
2019.*



Стара Тржніца пропонує низку неприбуткових активностей на користь містян. Суботній ринок щотижня проводить дитячий театр, для дітей і старших людей виділені приміщення без вимоги щось купляти. Меншини, що мешкають у місті, регулярно запрошують для презентації їхньої їжі й музики у приміщенні ринку. У будівлі встановлено пристрій для збору використаної олії й компостер для органіки. Більшість транспортних потреб доставки з і до будівлі виконуються вантажними велосипедами. У будівлі проходить багато освітніх подій. Продовольчий ринок також утворює багато соціально актуальних синергій з іншими орендарями у приміщенні ринку.

2016 — Альянс старого критого ринку отримав грант від “Creative Europe” на проєкт, націлений на ревіталізацію громадських просторів довкола ринку. Проєкт покрив дослідження користувачів і відвідувачів площі і їхніх потреб, містом було впроваджено кілька швидких рішень.



Публічні простори коло Старого ринку, 2019. Джерело: Yilmaz Vurucu

2017 — інвестиції Альянсу старого критого ринку окупились.

Критий ринок генерує диверсифіковані доходи. Маркетингові кооперації приносять коло третини загального доходу. “Volkswagen” і “Orange” вкладають 50–60 000 євро щороку, грошима або послугами. Ще третину доходу складає орендна плата. А остання третина надходить з великих подій. Велика частина доходу Старого ринку надходить з 16 приватних подій на рік, які, разом із організованими бізнесами публічними подіями, складають до 60–70% загального доходу.

Відносини Альянсу з міською адміністрацією професійні й базуються на співпраці. Інвестиції Альянсу мають регулярно затверджуватися міською адміністрацією. Є відповідний комітет у міськраді, він затверджує інвестиційні плани. Також між Альянсом і міською адміністрацією була створена інша контрактна структура, що складається з чотирьох людей з муніципальних зборів, які оцінюють і контролюють діяльність асоціації.

«Більшість проблем, із якими ми стикнулися в міській адміністрації, стосувалися не особистостей, а структурних проблем. Міські адміністрації структуруються як регуляторні органи. Міські департаменти не працюють проактивно, їм складно впоратися з інноваційними ідеями й допомогти тим, хто пропонує місту такі ідеї. Критий ринок створює прецедент для таких структур, показує, як працювати з інноваційними пропозиціями, що надходять ззовні» (Ґабор Біндіч).

Соціальні підприємства: попри свою структуру асоціації, члени Альянсу старого критого ринку вважають себе соціальним підприємством: вони не платять дивіденди, не отримують особистих доходів від асоціації. Новий закон про принципи роботи соціальних підприємств, який враховує стимули, інвестиційні кошти, акції й інструменти погашення боргів є потенційно цікавими для Альянсу в межах коригування їхньої організаційної форми.

2018 — Матус Валло, один із засновників Альянсу, стає мером Братислави. Програма Живої площі стає головною задачею міської адміністрації.

2019 — Братислава оголошує міжнародний архітектурний конкурс «Жива площа» на територію Площі Словацького національного повстання і Площі Каменне. Цей конкурс співініціюється Старою Тржницею. 2020 року було проведено дві зустрічі із презентації ідей, що пройшли до фіналу.

Висновки

Привнесення нових активностей до критого ринку сильно повпливало на його околиці: сьогодні багато людей буває у цій місцевості, на сусідніх вулицях процвітає мала торгівля. Критий ринок швидко отримав велику видимість і підтримку — і це те, що дозволило отримати дозволи у міськраді. На критому ринку щодня працює 90–100 людей. У певних випадках критий ринок працює як інкубатор. Іноді — як ринок, особливо коли там проходять події з вуличною їжею, так створюється конкуренція іншим ресторанам у центрі, частина їхніх клієнтів приходить сюди.

Модель Старого Ринку базується на перевикористанні закинутої й недовикористовуваної будівлі через прозору комунікацію, співпрацю різних професіоналів, багатофункціональне використання із соціальною складовою й інвестиціями

у будівлю, що стягаються з орендної плати. Договір, розроблений між Альянсом старого критого ринку й міською адміністрацією, створив прецедент, який береться за взірець іншими ініціативами, включно з проєктами, що керуються забудовниками. Визнаючи цінність моделі Старої Тржніци, Альянс підтримав цілу низку організацій у Словаччині й поза нею, допомігши розробити їхні моделі, наприклад: культурно-креативний центр "Монастир" у Рожнаві (Rožňava), Словаччина, Нова Цверновка (Nova Svernovka) у Братиславі, Тераса Люцерна (Lucerna terrace) у Празі, Монастир (Cloister) у Брно. У сенсі політик модель Старого критого ринку слугує за взірець, що доводить можливість користі від громадського управління державною власністю і для міської адміністрації, і для міських спільнот.

Переклад з англійської: Віталій Павлів