ARCHITECTURAL STUDIES

Vol. 4, No. 2, 2018

Waldemar Marzęcki

STREET WITHERING

West Pomeranian University of Technology in Szczecin, Faculty of Civil Engineering and Architecture, Head of the Department of Urban Design and Spatial Planning, Poland

Received: August 28, 2017 / Revised: October 10, 2018 / Accepted: October 28, 2018

© Marzęcki W., 2018

Abstract. Due to Allied Forces bombing of Szczecin in World War II, nearly the whole old town and most of 19th and 20th century housing were destroyed. After the war, the part of 'the heart of the city', or rather its 'living room', was taken by the longest street – Wojska Polskiego Avenue, especially by the part in the centre of Szczecin. Lots of luxury boutiques were located there. Despite the communist period, the appearance of the street was taken care of. At some point most of shop windows were replaced. The identical, modern for that time, aluminum shop windows with vast glazing were installed. Nowadays this street is withering. Huge amount of shops and other services are closed. The rebuilding of the old town with its plaza does not have much impact on this process. Szczecin's plaza does not act as a living room of the city as much as it should be. The cause of this issue is the location of a few big shopping malls in the center of the city. They 'vacuumed' many of the services from streets. In the paper, by example of Szczecin, the fatal impact of locating shopping malls on traditional services system in the city centre will be shown.

Key words: urban planning, shopping centres, neighbourhood shopping

1. Introduction

Szczecin during the Second World War was a target of intense Allies bombardments. As an important industrial center, especially considering the existing harbour, it was particularly exposed to attacks. As a result, majority of the city infrastructure was destroyed, including almost 90 % of the Old Town (Fig. 1).

Fig. 1. A view on a bombarded Castle borough. In the back Pomeranian Dukes' Castle in Szczecin. Source: photo by Stanisław Dowlasz, http://www.szczecin.wyborcza.pl/szczecin/7,34939,21613826, odrzucic-propagande-i-przypomniec-fakty-zostawcie-ulice-26.html

2. Short history of splendour and fall of the central street in Szczecin

The issue of bombardment of the Old Town is especially important for the topic of this paper. After the War, the Old Town buildings were not reconstructed. The renovations included only a small number of surviving historical constructions, and among them the Pomeranian Dukes' Castle had a top priority. Consecutively, renaissance Loitz House and Old City Hall were renovated. The rest of the Old Town was only cleaned from the rubble and left for decades without any intervention. The upper part of the Old Town started being developed in the 1960s. The apartment housing complex was build up there. Fortunately, due to financial problems the plans for constructing four high rise buildings in the close neighborhood of the Old City Hall were dropped. Only in 1994 the development of the lower parts of the Old Town, considered as a Castle borough, started to unfold. The implementation of this construction project agreed with the compliance to historical spatial arrangement of this part of the city (Fig. 2, 3).

Fig. 2. Left: Development condition of the Castle borough in the '80s. Right: Rynek Sienny (Haymarket), 2017. Source:http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=316839&page=293, photo by Waldemar Marzęcki

Fig. 3. Panoramic view on developing borough in Szczecin. Source: Photo by Waldemar Marzęcki

The area of the Old Town is mostly filled with modern buildings inspired by historical developments. As opposed to previously mentioned developments in the upper part of the Old Town, the lower part is mostly developed in a close compliance to the former old-town arrangement. A part of the Old Town was however set for infrastructure investments. Most of the free spaces of the Old Town and Rynek Sienny (Haymarket) are nowadays developed. The residents of Szczecin are more and more aware of this place. For almost 49 years Szczecin was deprived of its historical heart. This influenced the behavior and perception of the citizens. The lack of the Old Town resulted in a creation of a different center located along the Wojska Polskiego Avenue. The part of the longest street in Szczecin, between the Szarych Szeregów Square and Zwycięstwa Square, started to be the meeting place thanks to existance of the exclusive boutiques, restaurants and coffee shops. Taking a walk on Wojska Polskiego Avenue was viewed as a good taste (Fig. 4, 5).

Fig. 4. View of Wojska Polskiego Avenue, 1965–70. Source:
http://www.szczecin.fotopolska.euSzczecinu115240,al_Wojska_Polskiego.htmlf=95321-fotoLata 1965-70
http://www.szczecin.fotopolska.euSzczecinu115240,al_Wojska_Polskiego.htmlf=95321-foto1969

Fig. 5. View on Wojska Polskiego Avenue from Zwycięstwa Square, 2017. Source: photo by Waldemar Marzęcki

After the political transformation in 1990, Poland started to undergo dynamic changes. The shops on Wojska Polskiego Avenue were overflown with western merchandise. On a long run however, the political transformation meant a death to the shops. Suddenly the Wojska Polskiego Avenue started to die slowly. One shop after another was being closed. Only "For Rent" and "For Sale" signs decorated the windows of the shops. The approximate number of closed shops on the Wojska Polskiego Avenue was made (as of 20.06.2017) and is presented on the photos below (Fig. 6, 7):

Fig. 6. Wojska Polskiego Avenue. Black spots mark shops for rent or sale. Source: own analysis,
(http://geoportal.szczecin.pl/mapa/, 2017)

Fig. 7. Examples of business premises for sale or rent. Source: photos by Waldemar Marzęcki

The demand for rental and selling of the businesses was so great that one of the real estate companies opened their office there to provide the services (Fig. 8).

Fig. 8. Left: Real estate office on Wojska Polskiego Avenue providing rental and sale services.
Right: One of numerous business in the real estate company's offer. Source: photos by Waldemar Marzęcki

It is necessary to understand the reasons which lie behind this: huge malls started to appear right in the centre of Szczecin (Fig. 9). In 2001, *Turzyn Mall* was built. In 2003, shopping and entertainment centre *Galaxy* was commissioned. The Wojska Polskiego Avenue was surrounded by big shopping centers almost on each side. The biggest and most modern shopping center with 110.000 m^2 of space was built in 2011. The *Kaskada* shopping center is located only 300 m from Wojska Polskiego Avenue.

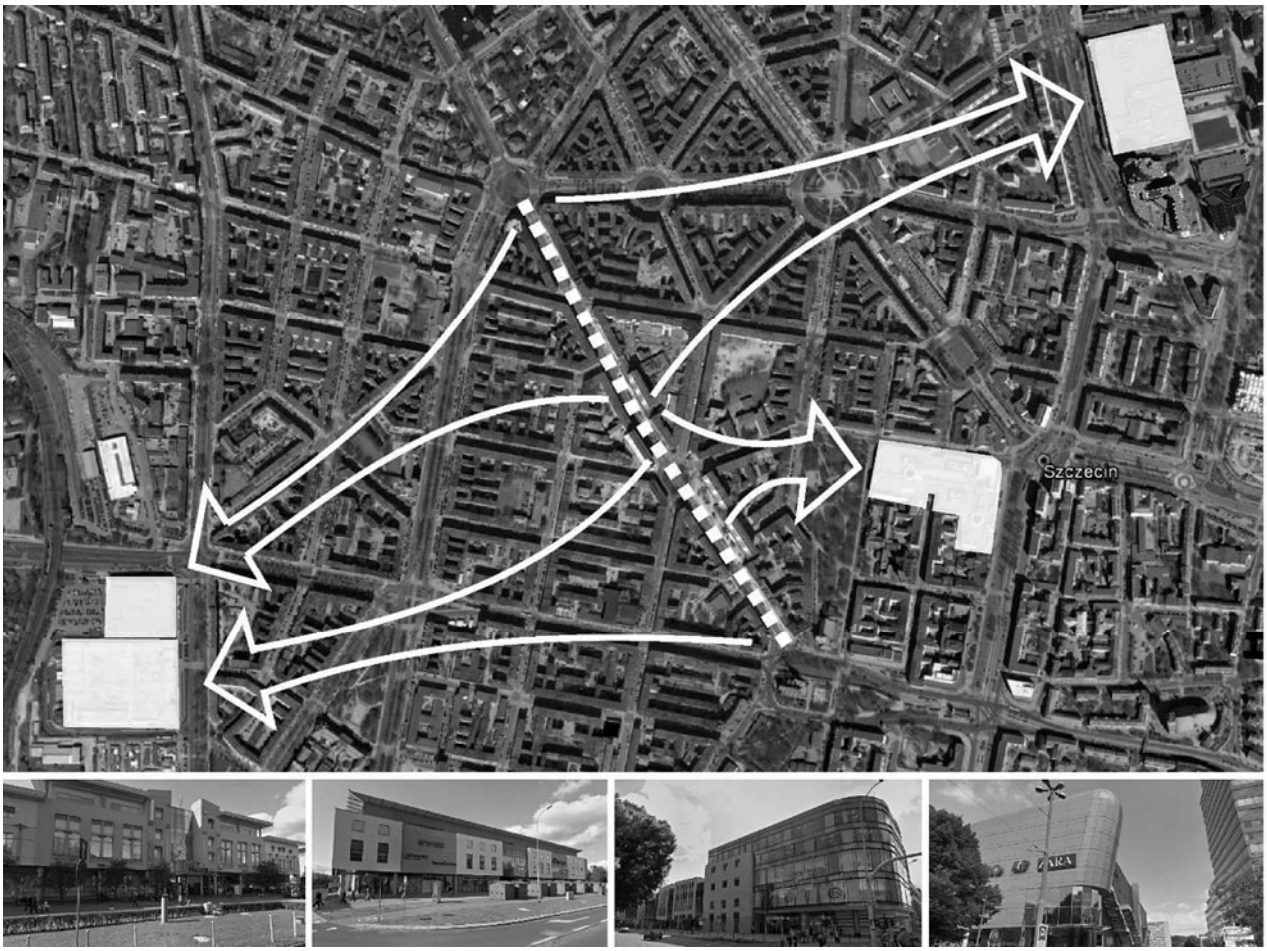

Fig. 9. The location of big shopping centers in the neighbourhood of Wojska Polskiego Avenue. Source: own analysis, https://www.google.pl/maps/@53.4393714,14.4747994,13z

It is not surprising that most of the citizens of Szczecin chooses the shopping centers, especially when the weather is bad. The city administration has finally noticed the issue. There is an idea to restore, at least partially, the greatness of the Avenue. The preparations for tender on revitalization of the Wojska Polskiego Avenue has already been launched (Fig. 10, 11).

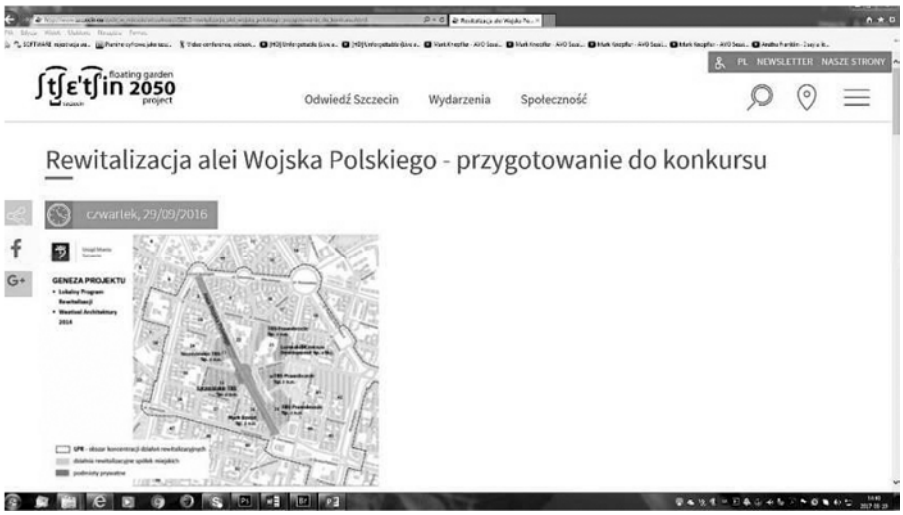

Fig. 10. City website containing the information about tender on revitalization of Wojska Polskiego Avenue. Source: http://www.szczecin.eu/zycie_w_miescie/aktualnosci/52810-rewitalizacja_alei_wojska_polskiego_przygotowanie_do_konkursu.html

But is it really possible? Can we repair the damage done not only to Wojska Polskiego Avenue but also the whole neighbourhood shopping area in Szczecin that was destroyed by the unfavourable location of big shopping centres in the very heart of the city?

Fig. 11. Photomontage dedicated to dying of the Wojska Polskiego Avenue. Source: photo by Waldemar Marzęcki

3. Conclusions

Location of the big shopping malls in the centres of the cities results in a probably unchangeable deterioration of historically shaped local services. The urban substance starts to barren from all sorts of diversified premises. The coffee shops, boutiques, small movie theatres and many others disappeared from the cultural map of Szczecin. We think that the idea to revitalize the Wojska Polskiego Avenue will probably fail. It looks like dealing with symptoms and not the causes.

References

[1] http://geoportal.szczecin.pl/mapa/ [12.06.2017].
[2] http://www.google.pl/maps/@53.4393714,14.4747994,13z [14.06.2017].
[3] http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=316839&page=293 [09.06.2017].
[4] http://www.szczecin.fotopolska.euSzczecinu115240,al_Wojska_Polskiego.htmlf=95321-fotoLata 1965-70 [05.06.2017].
[5] http://www.szczecin.fotopolska.euSzczecinu115240,al_Wojska_Polskiego.htmlf=95321-foto1969 [07.06.2017].
[6] http://www.szczecin.wyborcza.pl/szczecin/7,34939,21613826,odrzucic-propagande-i-przypomniec-fakty-zostawcie-ulice-26.html [07.06.2017].
[7] http://www.szczecin.eu/zycie_w_miescie/aktualnosci/52810-rewitalizacja_alei_wojska_polskiego_przygotowanie_do_konkursu.html [09.06.2017].

Вальдемар Мажецький

ЗАВМИРАННЯ ВУЛИЦІ

Анотація. *У статті, на прикладі Щеціна (Польща), продемонстровано фатальний вплив від розміщення великих торгових центрів у центрі міста на традиційну систему обслуговування в межах міста.*

Внаслідок бомбардувань союзних сил Щецина у Другій світовій війні майже все Старе місто і більшість житлових будинків XIX і XX століття були знищені.

Питання бомбардування Старого міста особливо важливе для теми цієї статті. Після війни забудова Старого міста не була реконструйована. Реставраційні роботи включали лише невелику кількість збережених історичних будівель, включаючи замок, що мав найважливіший пріоритет. Послідовно було відремонтовано ренесансний будинок Лоіців та Стара ратуша. Решту Старого міста було очищено від руїн і так залишилося протягом десятиріч, без будь-яких втручань. У 60-ті роки починається розробка верхньої частини Старого міста. Був побудований житловий комплекс. На щастя, через фінансові проблеми, відклали плановане будівництво чотирьох висотних будинків у безпосередній близькості від Старої ратуші. Лише в 1994 році почала розвиватися нижня частина Старого міст – Підзамче. Реалізація цього проекту будівництва виконується з дотриманням історичного просторового розпланування цієї частини міста

Після війни частина "серця міста", а точніше її "вітальня", була перетнута найдовшою вулицею – проспектом Войска Польського, особливо частиною в центрі Щецина. Більшість розкішних бутиків розташовувалися там. Незважаючи на комуністичний період, зовнішній вигляд вулиці був доглянутий. У якийсь момент більшість вітрин були замінені. Ідентичні, сучасні на той час алюмінієві вітрини з великим склінням, змінили давній характер вулиці.

Після політичної трансформації 1990 року Польща почала динамічно змінюватися. Магазини на проспекті Войска Польского були переповнені західними товарами. Але в довгостроковій перспективі політична трансформація означала смерть магазинів. Раптом проспект Войска Польського розпочав повільну смерть. Один магазин за іншим було закрито. Тільки оголошення "Винаймається" і "Для продажу" прикрашали вікна магазинів. Оцінка кількості закритих магазинів була здійснена для проспекту Войска Польського.

Потрібно зрозуміти причини цього. Величезні торгові центри почали з'являтися прямо в центрі Щецина. У 2001 році був побудований торговельний центр "Turzyn". У 2003 році був запущений торгово-розважальний центр "Galaxy". Практично з усіх боків проспект Войска Польського було оточено великими торговими центрами. У 2011 році був побудований найбільший і найсучасніший торговий центр площею 110 000 м кв торговий центр "Kaskada", розташований всього за 300 метрів від проспекту Войска Польського.

Зараз ця вулиця зів'янула. Величезна кількість магазинів та інших послуг було закрито. Відновлення Старого міста з його площею не мало значного впливу на цей процес. Середмістя Щецина не діє як вітальня міста, наскільки цього б хотілося. Причиною цього є розташування декількох великих торгових центрів у центрі міста. Вони "прибирають" багато послуг з вулиць.

Ключові слова: *міське планування, торговельні центри, магазини на околицях.*