



DOI: 10.21005/pif.2023.56.C-06

PRIVATISATION OF PUBLIC SPACE – CASE STUDY ZAGREB, CROATIA

PRYWATYZACJA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ – STUDIUM PRZYPADKU ZAGRZEB, CHORWACJA¹

Antonio Nevescanin

dr inż. arch.

Author's Orcid number: 0000-0002-6240-2836

Bartosz M. Walczak

prof. dr hab. inż. arch.

Author's Orcid number: 0000-0002-9429-9626

Department of History of Architecture, Heritage Conservation and Urban Regeneration
Institute of Architecture and Urban Planning, Lodz University of Technology, Poland

ABSTRACT

The article explores the topic of privatization of public space occurring in the process of contemporary urban planning policies, on the example of city of Zagreb in Croatia. The division between public and private in the European cities, particularly post-socialist cities, has historically been rather clear. However, with the change of socio-economic system, continuous development and adopting the contemporary planning practices such as public-private partnerships, the line between public and private is becoming blurred. The article analyses current practices and explores the possible risk for the city in case these practices prevail.

Key words: privatisation, public space, urban regeneration, urban planning.

STRESZCZENIE

W artykule przedstawiono badania obejmujące temat prywatyzacji przestrzeni publicznej występującej w procesie współczesnej polityki urbanistycznej na przykładzie miasta Zagrzeb w Chorwacji. Podział na publiczne i prywatne w miastach europejskich, szczególnie w miastach postsocjalistycznych, był historycznie dość wyraźny. Jednak wraz ze zmianą systemu społeczno-gospodarczego, ciągłym rozwojem i przyjęciem współczesnych praktyk planowania, takich jak partnerstwa publiczno-prywatne, granica pomiędzy sektorem publicznym i prywatnym zaciera się. W artykule dokonano analizy obecnych praktyk i zbadano potencjalne ryzyko dla miasta w przypadku ich rozpowszechnienia.

Słowa kluczowe: prywatyzacja, przestrzeń publiczna, rewitalizacja, urbanistyka.

¹ The article is a result of research conducted for PhD thesis "Limits and Differences in Revitalisation Process in "Transition" Countries on Example of Lodz and Zagreb, with Special Consideration of Public Space", by Antonio Nevescanin, written under supervision of profesor Bartosz M. Walczak, defended in March 2022.

Artykuł jest efektem badań przeprowadzonych na potrzeby pracy doktorskiej „Bariery i różnice w procesie rewitalizacji w krajach po transformacji ustrojowej, na przykładzie Łodzi i Zagrzebia, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej” Antonio Nevescanina, napisanej pod kierunkiem profesora Bartosza M. Walczaka, obronionej w marcu 2022 r.

1. INTRODUCTION

The public space of a city is a space that belongs to everyone and is equally accessible to everyone and is often called a common or public good. It is a space of social interaction and social exchange. In the publication "Whose Public Space?" British architect and urban design professor Ali Madanipour (2010) states that public space is a mirror of the complexity of modern urban society. Similarly, Caldarovic (1989) states that it is a space of social interaction that is a mirror of individual behaviours, social processes and public values, it simultaneously reflects the culture, customs, personal impressions and everyday practices of a society in the current conjuncture of time (Caldarovic 2011). Public spaces differ from each other in the type of design, the degree of equipment, ways of use, but also the understanding of the concept of public which is central to their definition (Caldarovic 2011). Paszkowski (2019) explores the definition of the city, providing two concepts, one being the city as a common good, while in other city is seen as a neo-liberal structure of economic entities, stating that both definitions are just partly true and accurate. The question about the city, public spaces, and common good is of significant importance when discussing post-socialist cities, due to socio-historical specificity. The article focuses on privatization of public space in the city of Zagreb, Croatia. The research was conducted as part of work on the doctoral dissertation of one of the authors of this article. The research involved the following methods: analyses of existing literature, analyses of historical records, analyses of documents, and non-participant direct observation (ex post facto research). The latter required in situ reconnaissance, which allowed for the identification of occurring phenomena, spatial relations, equipment, and forms of the studied areas. The observations were compared with the results of literature studies. On this basis, conclusions were formulated.

2. PUBLIC SPACE IN CONTEMPORARY URBAN PLANNING

Public space is one of the main determinants of urban sociology, which considers the relationship between spatial and social, but it also plays an important role within architectural-urban terminology, where the relation between public-private often plays the main role in the architectural and urban design, although some argue that public space is perceived as a historical-archetypal constant in architecture and urbanism (Kritovac 1999). In many cases cities and local authorities do not have the necessary means and funding to solve all of the urban problems in the cities. The extended discussion about the relation of public and private in the city is not part of the mainstream discourse in most of the democratic countries, as often what is perceived as public is taken for granted. For example, while apartment unit in the multi-family housing building is naturally seen as private, common spaces such as entrance lobby and corridors are semi-private, the usual consensus is that the street, or the square, in front of the building is public.

Similarly goes for the public facilities, such as museums and theatres. However, this is not always the case, as public space can also be, and in many cases is privatized, the same as the museum and theatre, although "public" can at the same time be private. Nowadays, in most democratic countries with capitalist economies, public spaces are at often risk of privatization. Bugaric (2006) argues that *the supremacy of new economic and social values, inherent to modern lifestyle, manifests itself by the disappearance of public spaces in cities*. Although the statement itself is quite controversial and taken out of context it can be misleading, there is some truth to it. Public spaces themselves might not be disappearing but are morphing and changing as society and cities change. Similarly, the example of adapting the Nolli's map of Rome from the 18th century (where interiors of churches are integrated with public spaces) to the contemporary cityscape would be problematic, since often public buildings are opened to the public under certain rules and conditions, and public spaces when become privately owned in most cases also have guidelines on how, when and by whom they can be used.

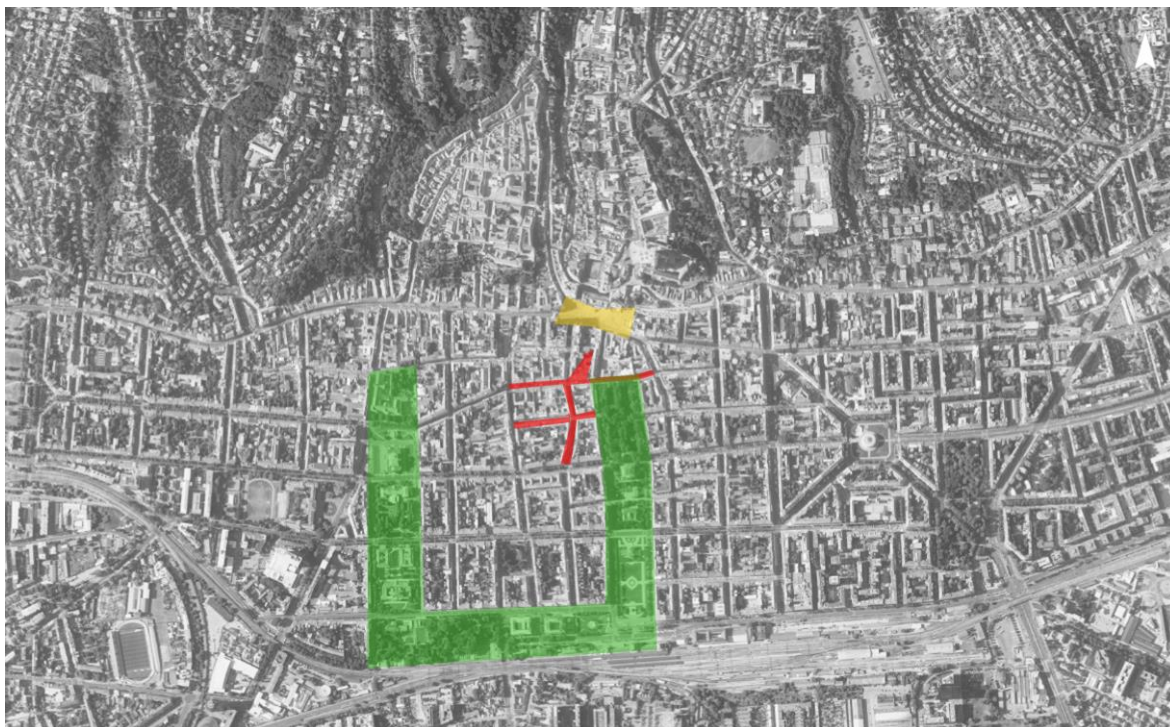


Fig. 1. Map of Zagreb with marked sites described and mentioned in the article: green colour – „Green Horseshoe”, yellow – main city square, red – streets suffering the big gest privatisation, with the Petra Preradovica Square (Flower Market). Source: by authors

Ryc. 1. Mapa Zagrzebia z zaznaczonymi miejscami opisanymi i wspomnianymi w artykule: kolor zielony – „Zielona Podkowa”, żółty – plac główny miasta, czerwony – ulice podlegające największej prywatyzacji, z placem Petra Preradovica (Targ Kwiatowy). Źródło: autorzy

3. ZAGREB CASE STUDY

3.1. Public spaces becoming part of the academic discourse

For this study, the relationship between public and private occurring in Zagreb is particularly important, as in Zagreb the trend of privatization of public space is on the continuous rise, with the city authorities selling the city properties in the wider city centre area, as well as giving concessions to private businesses to occupy, use and control public spaces (Fig. 1.). This phenomenon occurs regularly, all year round, often escalating during events such as Zagreb Advent, during Christmas holidays. Tonkiss (2005) analysing the social dimension defines three types of public space of the city as “square”, “café” and “street”. The square represents common belonging, the cafe - a social exchange, and the street - informal meetings. Although the cafe is a private property that should be legally regulated, it is commonly perceived as a public space. Lefebvre (1991), therefore states that cafes are an example of private space that, due to its social dimension, will never be fully understood as privatized. However, any privatization of open space denies its public status. It can occur gradually by changing the regulation of the space and/or its purpose and by changing or enacting regulations. Although these can often be gradual changes, in the long run, they can significantly change or even abolish the public character of the space. There is a lot of research done about public spaces in Zagreb, mainly from sociologists (Sviric-Gotovac 2002, Sviric-Gotovac and Zlatar 2008; 2012, Caldarovic and Sarinic 2017), less from architects (Kritovec 2010), and in recent years also from activism point of view (Simpraga 2011). However, privatization and commercialization of public space became part of the academic, but also general, discourse in the last decade. Simpraga is the founder of the activist organization 1POSTOZAGRAD (in English: 1 percent for the

city), which deals with urban problems occurring in the city. In 2012, during the public tribune about public spaces of the city Simpraga, one of the speakers, amongst Ana Kutlesa and Sonja Lebos, spoke about how in the transitional changes and the savage neoliberal system, the urbanity of public space was destroyed, primarily due to various manifestations of power that occurred in public spaces in the process of their expropriation and complete privatization.



Fig. 2. The usurpation of public space in Zagreb: Varsavska Street flooded with terraces. Source: Antonio Nevescanin.

Ryc. 2. Zawłaszczenie przestrzeni publicznej w Zagrzebiu: ulica Varsavska zalana tarasami. Źródło: Antonio Nevescanin.

3.2. Citizen initiatives reclaiming public space

The devastation began in the mid-1990s with the catastrophic renovation of town squares that continues to this day, inappropriate erection of monuments of minor artistic value, systematic destruction of its urban landmarks, poor landscape policy, and complete lack of planned access to the public space. These processes were defined as “war-urbanism”, connecting the chaos of the post-war period, which still lasts in some aspects of planning. Artist and sociologist Katarina Duda, in August 2015, as part of the Urban festival “Back to the Square!” (Croatian – Natrag na trg!), created the project Zagreb: tourists, shops, terraces, squares (Croatian - Zagreb: turisti, trgovine, terase, trgovi), where she asked the question “Whose is city centre?”, and formulating the answer of 3 T-s – “turisti, trgovine, terase”, (Duda - website) in direct translation tourists, shops and terraces (of bars, pubs and restaurants). Furthermore, The Society of Art Historians questioned the setting up of the Ice Park (large ice-skating rink in the East part of the co-called Green Horseshoe) in Tomislavec Park, believing that it violates the material, aesthetic and historical integrity of this cultural and historic monument. Probably the most famous action directed against the privatization of public space was organized in Warsaw Street (Varsavska) in 2010 by the organizations Right to the City and Green Action (in Croatian – Pravo na grad and Zelena akcija). The activists were initially protesting the construction of the private garage, on the plot which was public until the city

sold it to the private investor, allowing the construction of this garage in the close vicinity of the pedestrian zone. The slogan “We will not give Warsaw!” (In Croatian – Ne damo Varsavsku!) has surpassed its original significance and from the initial struggle against the construction became a symbol of the struggle against the usurpation of public space. Paradoxically, Warsaw Street was flooded with terraces in the years that followed (Fig. 2.). Another significant example of the fight against the privatization of the public sphere is the “Flower Square” case (in Croatian Cvjetni trg), which began in 2007. Petar Preradovic Square, as the official name of the square reads, which is better known as Flower Square due to numerous flower stands, has undergone a number of spatial transformations in the last hundred years, but only the latter resulted in a series of protests (Fig. 3.). The reason was the decision of the city authorities to allow construction of a commercial-business-residential complex with a garage in the area of the square.



Fig. 3. Citizen protest to regain back the city square and the bench on the Zagreb Flower Square. Source: by authors
Ryc. 3. Protest obywateli na rzecz odzyskania placu miejskiego i ławki na Placu Kwiatowym w Zagrzebiu. Źródło: autorzy

The proposed project met with harsh criticism from the profession (including architects, urban planners, sociologists etc.) and the public, who believed that it provided for an excessive amount of new construction, eliminating part of the pedestrian zone and encouraged further commercialization of remaining public space, which is not in the public interest. The project was fully realized, and the centre was officially opened in April 2011. Sociologist Srecko Horvat, after the realization of this Project, called the Flower Square “pseudo-public” space, as the space became available to a certain social group that consumes offered services, whilst being restrictive to the general public. Although these examples testify to the manipulation of public space caused by political decisions in order to make a profit of the private sector (popular media and some research make often make connections of corruption, nepotism, benefiting private interests of the ruling etc.), the installation of terraces, temporary objects and concessions is legally clearly regulated by the law in “Pravilnikom o načinu i uvjetima postavljanja te vanjskom izgledu kioska, pokretnih naprava i privremenih gradevina” (English translation by the author: Ordinance on the manner and conditions of installation and the external appearance of kiosks, mobile devices and temporary structures).

3.3. Public space in the legislation

Pursuant to Article 18 of the above-mentioned ordinance, open terraces and temporary objects are placed in public areas, in front of catering facilities, as well as on locations where food and beverages are served on the pavement (pedestrian zone), squares, public green areas, and parking lots. They should be installed in such a way that they do not interfere with the use of buildings and other facilities, urban equipment such as benches, rubbish bins, bicycle racks, etc., and must not endanger the safety and regular flow of road users or prevent access and passage of emergency vehicles. However, the city authorities giving permissions and concessions, as visible, turn a blind eye to the realization of these projects and occupation of public space (Fig. 4.). Furthermore, what is the even bigger problem, local urban planning office, architects, conservators do not have any influence on these decisions, which allows not only problems in the public status of public space, but often allows for devastation and degradation of architectural heritage, monuments, and urban furni-

ture. This particular problem is not exclusively Croatian, namely, it concerns many post-socialist countries, as evidence of disregard for urban planning and planners can also be found in for example Poland, as professional architectural or planning education is not required for assuming the "responsibility both on the scale of the entire city, as well as regarding individual regions of the city, including metropolitan downtowns." (Chudzinska, Guranowska-Gruszecka 2020). The projects are often realized with complete disregard for urban maps and guidelines, as there is no cooperation between different local offices required, and the permits are issued by the branch of the city government. Furthermore, although the permits are issued for temporary objects, these objects remain in space for the whole year, during winter times they are covered with transparent plastic tents and equipped with gas heaters, having therefore even stronger and more defined physical presence and appearance.



Fig. 4. Constructions without permit in the city streets, Zagreb 2021. Source: Antonio Nevescanin
Ryc. 4. Obiekty bez pozwolenia na ulicach Zagrzebia, 2021 r. Źródło: Antonio Nevescanin

The spread of this phenomenon is not regulated, and it keeps growing inside the whole pedestrian zone and expanding even outside, therefore being a strong visual determinant in space to which the general public, especially younger generations who grew up with it, are getting accustomed. Streets are being transformed from a public space into a semi-public space intended for users of higher purchasing power. The influence of private interests in the creation of urban policies is becoming increasingly important. In the case of the Zagreb city centre, Sviric-Gotovac and Zlatař (2012) write about "post-socialist gentrification", a process of urban change in which the role of the state as an actor decreases but the role of the individual or private stakeholders increases. Insufficient involvement of the city government and authorities on the one hand, and personal subordination of the ruling set on the other hand, enabled the new actors to play a significant role in the processes of arranging (or destroying) the city centre space. One of the examples of post-socialist gentrification, which reflects the processes of privatization and commercialization of public space, is the terraces of catering facilities set up in the centre of Zagreb. The city centre is an attractive location, and attractiveness is associated with profitability. That is, the existing catering facilities by installing terraces expand their own business space to previously public space in the open air, which allows them a larger number of tables, and thus more users. The installation of terraces is

guided by the acquisition of economic benefits and the realization of rapid profits. A similar situation is happening with events such as Zagreb Advent, when terraces are replaced with Christmas fair and “Christmas houses” – small free-standing objects, selling different goods, usually food and beverages (Fig. 5.). While the city in recent years has tried to control the architecture and visual appearance of the objects themselves, owners usually set up the zone around the object for seating or dancing, often closing the outside space with urban furniture like flowerpots or a fence, completely occupying what was previously public space. In the eyes of the general public, the installation of terraces is justified by the increase in the tourist offer and their expansion by the increase in the total number of tourists. The problem of these practices arises at the moment when the questioning of the role and availability of public space disappears and occupation of it begins to be taken as a fact, and privatized space is equalled to the public one. Furthermore, from the architectural point of view, the problem appears when these objects destroy the image of the city itself, cover the existing city elevations, and in the worst case permanently demolish the building (attaching the new construction to the existing façade for example). For example, umbrellas for the protection of the sun, are placed in a way that they bunker the space, completely eliminating the possibility of a wider experience of the street and its views. The solutions needed should fulfil utilitarian functions, but without compromising the quality of the place. This is not to say that all of these objects and terraces should be removed and eliminated, however, in the urban regeneration process, these practices should be revalued and controlled by professionals controlling the regeneration process. From an urban point of view, they should be planned in a way that they do not in any way, shape, or form demolish or take control over the public space, while from architecture and conservation point of view, they should be complementary and cohesive to existing objects, specifically in the pedestrian zone of the 19th and early 20th-century city centre area.



Fig. 5. Privatisation of the green spaces in Zagreb on the Green Horseshoe during festivities. Source: Antonio Nevescanin
Ryc. 5. Prywatyzacja terenów zielonych w Zagrzebiu przy Zielonej Podkowie podczas festynów. Źródło: Antonio Nevescanin

4. DISCUSSION

The problem of public space privatization appears in many cities in the West, which already have urban regeneration policies in place, some of the examples that have been discussed in academia being London or New York. The complexity of the problem varies, but the core issues are the same. In London, for example, academic geographer and urbanist Bradley Garrett researches the repercussions of the privatization of public space (Fig. 6.), following the appearance of “POPS” (Privately Owned Public Spaces). He recognizes that *“generations of urban theorists, from Lewis Mumford to Jane Jacobs to Doreen Massey, have suggested that the place where cities get “re-made” is in the public rather than private sphere”* (Garrett 2015). In the United States, particularly New York for example, the appearance of the POPS is in a way connected to the urban planning law. In their research, Nemeth and Schmidt (2011) researched privately owned public spaces in the form of corporate-controlled plazas, parks, or atriums. They point out that in many cases the appearance of these spaces is a developer’s calculated move, as providing public spaces can be exchanged for higher built floor area in the investments. While in observed European examples, local authorities can claim that although the space is privately owned they still reserve some sort of control rights and it can be “taken back” (Moore 2014), in the US examples, authorities have no claim to the privately owned public spaces, which are fully controlled by their owners, can be opened and closed to the public according to the owner and often prioritize profit making, therefore earning the terms such as “trattoria trickle”, “brasserie bulge”, or “café creep” (Kayden et al 2000, Mitchell 2003). Nemeth and Schmidt point out that there were 540 private public spaces in New York in 2011, making that 10% of the Central Park area and that number keeps growing. The formation of public-private partnerships (PPPs) seems inevitable, not only in the UK and the USA but in the rest of the world. According to Kayden similar trends can be observed in all cities around the globe. Cities due to inadequate financial capacity to attract and maintain investment would partner with the private sector in the planning and (re)development of certain areas, including public spaces, resulting in business improvement districts (BID) models. Many argue the *“negative impact that privatization of urban public spaces has on city sustainability and social inclusion. PPPs are for the benefit of only the two parties involved (governments or the private sector) excluding the beneficiaries or users. This exclusion then results in compromised publicness, accessibility, and usability of these spaces.”* (Ntakana and Mbanga 2019). However, that is not always the case. There are examples, King’s Cross Development possibly being one of them, which show that PPPs do not necessarily damage the urban matrix and social life in the city if the local authorities provide more strict urban planning laws and guidelines. Furthermore, the effects of the urban regeneration process and treatment of public spaces in PPPs, mainly the importance of public participation in this process, can be observed in the example of district Kreuzberg in Berlin, where local businesses were an important part of the regeneration process (Drapella-Hermansdorfer 2013). The first step in improving the public spaces during the urban regeneration process seems to be accepting the necessity of BIDs and PPPs in the process while maintaining the level of public participation at maximum, but most importantly creating clear laws, regulations, and guidelines for privately owned public spaces. This can be achieved either by local authorities owning a percentage of the space or by keeping control over the space, regardless of it being privately owned.

5. CONCLUSIONS

When analysing the city matrix of Zagreb, particularly the wider city centre area, it is clear that the relation between public and private spaces is decent, the city has representative and good quality public spaces along the Green Horseshoe. However, privatisation of public space in terms of concessions is still highly unregulated, and existing regulations, no matter how insufficient, are often disrespected. Business owners not only take bigger portions of space as they wish, but also are allowed to use any design solutions, different barriers, in some cases creating whole structures, occupying the space, not only obstructing the views, but fully excluding the portions of spaces from public domain. The positive aspect is that the wider public recognizes the problem and that citizen initiatives, as well as academia, are getting more involved in the issue, putting pressure on the local authorities to deal with the problem. While it is recognized that public participation can also be used

as a tool for “tokenization” of the community and achieving the desired results by local authorities and developers (Baretkowski 2021), here this is not the case, as the initiatives and activists started the process from the bottom up, without invitation from local authorities to participate. Examples from other European cities show the importance of legislative as well as well-thought-out urban planning practices when dealing with public space in the historic central city areas, which can be adapted to the local needs in order to improve legislative and practices, without giving up on the concept of public-private partnerships.

POPS Profiler Output for Privately Owned Open Spaces

City of London

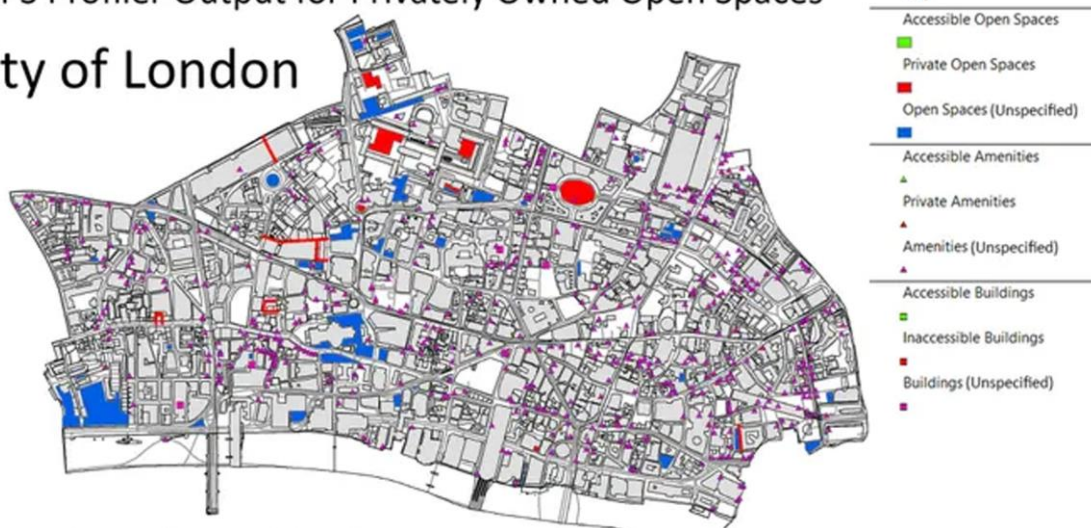


Fig. 6. Distribution of Privately Owned Public Spaces (POPS) in London. Source: theguardian

Ryc. 6. Rozmieszczenie Sprywatyzowanych przestrzeni publicznych (POPS) w Londynie. źródło: theguardian

PRYWATYZACJA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ – STUDIUM PRZYPADKU ZAGRZEB, CHORWACJA

1. WSTĘP

Przestrzeń publiczna miasta to przestrzeń należąca do wszystkich i dla każdego jednakowo dostępna, często nazywana dobrem wspólnym lub publicznym. Jest to przestrzeń interakcji społecznych i wymiany społecznej. W publikacji „Czyja przestrzeń publiczna?” brytyjski architekt i profesor urbanistyki Ali Madanipour (2010) stwierdza, że przestrzeń publiczna jest odzwierciedleniem złożoności współczesnego społeczeństwa miejskiego. Podobnie Caldarovic (1989) stwierdza, że jest to przestrzeń interakcji społecznych, która jest zwierciadłem indywidualnych zachowań, procesów społecznych i wartości publicznych, a jednocześnie odzwierciedla kulturę, zwyczaje, osobiste wrażenia i codzienne praktyki społeczeństwa w danym momencie historii (Caldarovic 2011). Przestrzenie publiczne różnią się między sobą zastosowanymi rozwiązaniami projektowymi, stopniem wyposażenia, sposobami użytkowania, ale także rozumieniem pojęcia dobra publicznego, które jest centralne w ich definicji (Caldarovic 2011). Paszkowski (2019) eksploruje definicję miasta, prezentując dwie koncepcje, w świetle jednej miasto to dobro wspólne, a w drugiej miasto postrzegane

jest jako neoliberalna struktura podmiotów gospodarczych, stwierdzając, że obie definicje są tylko częściowo prawdziwe i trafne. Kwestia miasta, przestrzeni publicznej i dobra wspólnego ma istotne znaczenie w dyskusji o miastach postsocjalistycznych, ze względu na specyfikę społeczno-historyczną. Artykuł skupia się na prywatyzacji przestrzeni publicznej w mieście Zagrzeb w Chorwacji. Badania przeprowadzono w ramach pracy nad rozprawą doktorską jednego z autorów niniejszego artykułu. W badaniach wykorzystano następujące metody: analizę istniejącej literatury, analizę przekazów historycznych, analizę dokumentów oraz bezpośrednią obserwację nieuczestniczącą (badanie ex post facto). Ta ostatnia wymagała rozpoznania in situ, co pozwoliło na identyfikację zachodzących zjawisk, relacji przestrzennych, wyposażenia i form badanych obszarów. Obserwacje porównano z wynikami badań literaturowych. Na tej podstawie sformułowano wnioski.

2. PRZESTRZEŃ PUBLICZNA WE WSPÓŁCZESNYM PLANOWANIU MIEJSKIM

Przestrzeń publiczna jest jednym z głównych wyznaczników socjologii miasta, która uwzględnia relacje między aspektami przestrzennymi i społecznymi, ale odgrywa także ważną rolę w terminologii architektoniczno-urbanistycznej, gdzie relacja między publicznym i prywatnym często odgrywa główną rolę w architekturze i urbanistyce, choć niektórzy badacze wskazują, że koncepcja przestrzeni publicznej w ujęciu historycznym pozostaje jako niezmienny wzorzec w architekturze i urbanistyce (Kritovac 1999). W wielu przypadkach władze lokalne nie dysponują niezbędnymi środkami i funduszami, aby rozwiązać wszystkie problemy urbanistyczne w miastach. Szeroka dyskusja na temat relacji tego, co publiczne i prywatne w mieście, nie jest częścią głównego nurtu dyskursu w większości krajów demokratycznych, ponieważ często to, co jest postrzegane jako publiczne, jest brane za oczywistość. Na przykład, podczas gdy mieszkanie w budynku wielorodzinnym jest naturalnie postrzegane jako prywatne, przestrzeń wspólna, takie jak hol wejściowy i korytarze, są półprywatne zaś w odniesieniu do ulicy lub placu przed budynkiem, zwykle panuje zgoda co do tego, że jest to własność publiczna.

Podobnie jest w odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej, takich jak muzea i teatry. Jednak nie zawsze tak jest, bowiem przestrzeń publiczna też może być - a w wielu przypadkach jest - sprywatyzowana, i tak jak muzeum czy teatr, może być postrzegana jako „publiczna”, a jednocześnie być własnością prywatną. Obecnie w większości krajów demokratycznych o gospodarce kapitalistycznej przestrzeń publiczna jest często zagrożona prywatyzacją. Bugaric (2006) twierdzi, że supremacja nowych wartości ekonomicznych i społecznych, nieodłącznie związanych ze współczesnym stylem życia, objawia się zanikiem przestrzeni publicznych w miastach. Choć samo stwierdzenie jest dość kontrowersyjne i wyrwane z kontekstu może wprowadzać w błąd, jest w nim trochę prawdy. Przestrzeń publiczna sama w sobie mogą nie tyle zanikać, co przekształcać się i zmieniać wraz ze zmianami społeczeństwa i miast. Podobnie problematyczny byłby przykład adaptacji mapy Rzymu autorstwa Nolliego z XVIII w. (gdzie wnętrza kościołów zintegrowane są z przestrzenią publiczną) do współczesnego krajobrazu miejskiego, gdyż często budynki użyteczności publicznej są udostępniane publiczności na określonych zasadach i warunkach, a w większości przypadków przestrzeń publiczna, które stają się własnością prywatną, również podlegają regulacjom dotyczącym tego, jak, kiedy i przez kogo mogą być użytkowane.

3. STUDIUM PRZYPADKU ZAGRZEBIA

3.1. Przestrzeń publiczna jako część dyskursu naukowego

Dla prezentowanych w niniejszym artykule rozważań szczególnie istotna jest relacja pomiędzy publicznym i prywatnym występująca w stolicy Chorwacji - Zagrzebiu, gdyż trend prywatyzacji przestrzeni publicznej stale tam rośnie: miejscowe władze sprzedają nieruchomości miejskie na znacznym obszarze centrum miasta, a ponadto udzielają prywatnym przedsiębiorstwom koncesji na zajmowanie, użytkowanie i kontrolowanie przestrzeni publicznych (ryc. 1.). Zjawisko to występuje regularnie, często nasilając się w niektórych okresach roku, takich jak Adwent, czy święta Bożego Narodzenia. Tonkiss (2005) analizując wymiar społeczny przestrzeni publicznej miasta definiuje jej trzy typy: „plac”, „kawiarnię” i „ulicę”. Plac reprezentuje wspólną przynależność, kawiarnia –

wymianę społeczną, zaś ulica - nieformalne spotkania. Choć kawiarnia jest własnością prywatną, którą należy uregulować prawnie, powszechnie postrzegana jest jako przestrzeń publiczna. Lefebvre (1991) stwierdza zatem, że kawiarnie są przykładem przestrzeni prywatnej, która ze względu na swój wymiar społeczny nigdy nie będzie w pełni rozumiana jako sprywatyzowana. Jednak jakakolwiek prywatyzacja otwartej przestrzeni zaprzecza jej statusowi publicznemu. Może to następować stopniowo poprzez zmianę regulacji przestrzeni i/lub jej przeznaczenia oraz poprzez zmianę lub uchwalenie przepisów. Chociaż często mogą to być zmiany powolne, w dłuższej perspektywie mogą znacząco zmienić lub nawet znieść publiczny charakter przestrzeni. Prowadzone jest wiele badań na temat przestrzeni publicznych w Zagrzebiu, głównie przez socjologów (Svirčić-Gotovac 2002, Svirčić-Gotovac i Zlatar 2008; 2012, Caldaro i Sarinić 2017), w mniejszym stopniu przez architektów (Kritovec 2010), a w ostatnich latach także z aktywistycznego punktu widzenia (Simpraga 2011). Jednak prywatyzacja i komercjalizacja przestrzeni publicznej w ostatniej dekadzie stała się częścią dyskursu nie tylko akademickiego, ale i powszechnego. Simpraga jest założycielem organizacji aktywistycznej 1POSTOZAGRAD (pol.: 1 procent dla miasta), która zajmuje się problemami urbanistycznymi występującymi w mieście. W 2012 roku podczas debaty publicznej poświęconej przestrzeniom publicznym miasta, w której obok Any Kutlesy i Sonji Lebos wziął udział Sasa Simpraga, mówiąc, między innymi, o tym, jak w okresie przemian przejściowych i brutalnego systemu neoliberalnego, miejskość przestrzeni publicznej została zniszczona, w rezultacie ujawnienia się różnych sił, które w imię swoich partykularnych interesów sprawowały kontrolę nad procesem wywłaszczania i całkowitej prywatyzacji przestrzeni publicznych.

3.2. Inicjatywy obywatelskie mające na celu odzyskiwanie przestrzeni publicznej

Dewastacja przestrzeni publicznej rozpoczęła się w połowie lat 90. XX w. od, trwającej do dziś, katastrofalnej renowacji placów, niewłaściwego wznoszenia pomników o niewielkiej wartości artystycznej, systematycznego niszczenia elementów urbanistycznych, złej polityki krajobrazowej i całkowitego braku planowanego dostępu do publiczności. przestrzeń. Procesy te zostały określone mianem „urbanistyki wojennej”, łączącej chaos okresu powojennego, który w niektórych aspektach planowania trwa do dziś. Artystka i socjolożka Katarina Duda w sierpniu 2015 roku w ramach miejskiego festiwalu „Natrag na trg!” (pol.: Powrót na Plac!), stworzyła projekt „Zagreb: turisti, trgovine, terase, trgovi” (pol.: Zagreb: turyści, sklepy, tarasy, place), w ramach którego postawiła pytanie „Czyje jest centrum miasta?”, a następnie sformułowała odpowiedź – do grupy T („turisti, trgovine, terase”), (Duda - strona internetowa). Ponadto Towarzystwo Historyków Sztuki zakwestionowało utworzenie Lodowego Parku (dużego lodowiska we wschodniej części tzw. Zielonej Podkowy) w parku Tomislavec, uznając, że narusza ono materialną, estetyczną i historyczną integralność tego zabytku.

Jednak chyba najstłonnejszą akcją skierowaną przeciwko prywatyzacji przestrzeni publicznej zorganizowały w 2010 roku na ulicy Varsavskiej (pol.: Warszawskiej) organizacje Pravo na grad (pol.: Prawo do Miasta) i Zelena Akcija (pol.: Zielona Akcja). Działacze początkowo protestowali przeciwko budowie prywatnego garażu na działce, która była publiczna, do czasu sprzedaży jej przez miasto prywatnemu inwestorowi, który pozwolił na budowę tego garażu w bezpośrednim sąsiedztwie deptaka. Hasło „Ne damo Varsavsku!” (pol.: Nie oddamy Warszawskiej!) przekroczyło swoje pierwotne znaczenie i stało się symbolem walki z uzurpacją przestrzeni publicznej. Paradoksalnie w kolejnych latach ulicę Warszawską załazy tarasy (ryc. 2.). Innym znaczącym przykładem walki z prywatyzacją sfery publicznej jest Cvjetni trg (pol.: Targ Kwiatowy). Plac Petara Preradovica, znanego lepiej jako Targ Kwiatowy za sprawą licznych straganów-kwiaciarni, przeszedł w ciągu ostatnich stu lat szereg przekształceń przestrzennych. Jednak dopiero zmiana ogłoszona w 2007 roku, wywołała serię protestów (ryc. 3.). Powodem była decyzja władz miasta o zezwoleniu na budowę na terenie placu zespołu handlowo-biznesowo-mieszkalnego z garażem. Zaproponowany projekt spotkał się z ostrą krytyką ze strony środowiska zawodowego (m.in. architektów, urbanistów, socjologów itp.) oraz opinii publicznej, która uznała, że przewiduje nadmierną ilość nowego budownictwa, eliminując część strefy pieszej i zachęcając do dalszej komercjalizacji obiektów. pozostałą przestrzeń publiczną, która nie leży w interesie publicznym. Projekt został w pełni zrealizowany, a centrum zostało oficjalnie otwarte w kwietniu 2011 roku. Socjolog Srećko Horvat po realizacji tego projektu nazwał Targ Kwiatowy przestrzenią „pseudopubliczną”, gdyż stała się ona

dostępna jedynie dla określonej grupy społecznej, która konsumuje oferowane usługi, tworząc jednocześnie ograniczenia dla ogółu społeczeństwa. Powyższe przykłady wykazują, iż w wyniku decyzji politycznych stało się możliwe manipulowanie przestrzenią publiczną w celu osiągnięcia zysku z sektora prywatnego (popularne media i niektóre badania często utożsamiają je z korupcją, nepotyzmem, dbaniem o prywatne interesy władzy itp.). Jednocześnie wydawanie koncesji oraz montaż tarasów, obiektów tymczasowych są prawnie jasno uregulowane w przepisach „Pravilnikom o nacinu i uvjetima postavljanja te vanjskom izgledu kioska, pokretnih naprava i privremenih gradevina” (pol.: Rozporządzenie w sprawie sposobu i warunków montażu oraz wyglądu zewnętrznego kiosków, urządzeń mobilnych i konstrukcji tymczasowych).

3.3. Przestrzeń publiczna w ustawodawstwie

Zgodnie z art. 18 wyżej wspomnianych przepisów, otwarte tarasy i obiekty tymczasowe można umieszczać w przestrzeniach ogólnodostępnych, przed obiektami gastronomicznymi, a także w miejscach podawania posiłków i napojów na chodnikach (strefie dla pieszych), placach, terenach zieleni publicznej i parkingach. Powinny być instalowane w taki sposób, aby nie zakłócały korzystania z budynków i innych obiektów, urządzeń miejskich takich jak ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery itp. oraz nie mogły zagrażać bezpieczeństwu i prawidłowemu przepływowi użytkowników dróg lub uniemożliwić dostęp i przejazd pojazdom uprzywilejowanym. Jednak władze miasta wydając pozwolenia i koncesje, jak widać, przysmakują oczy na realizację tych projektów i zajmowanie przestrzeni publicznej (ryc. 4.). Sytuację pogarsza fakt, iż miejscowy urząd planowania urbanistycznego, architekci, konserwatorzy nie mają żadnego wpływu na te decyzje, co powoduje nie tylko problemy w publicznym statusie przestrzeni publicznej, ale często pozwala na dewastację i degradację dziedzictwa architektonicznego, pomniki i meble miejskie. Ten konkretny problem nie dotyczy wyłącznie Chorwacji, lecz odnosi się do wielu krajów postsocjalistycznych, gdyż przejawy lekceważenia urbanistyki i planistów można znaleźć także np. w Polsce, gdzie profesjonalne wykształcenie architektoniczne czy planistyczne nie jest wymagane u osób odpowiedzialnych „za podejmowane decyzje merytoryczne zarówno w skali całego miasta jak i odnośnie poszczególnych rejonów miasta, w tym śródmieścia metropolii” (Chudzińska, Guranowska-Gruszecka 2020). Projekty realizowane są często z całkowitym pominięciem planów i wytycznych urbanistycznych, gdyż nie wymaga współpracy pomiędzy różnymi urzędami, a pozwolenia wydawane są przez wydział władz miasta. Co więcej, chociaż pozwolenia wydawane są dla obiektów tymczasowych, obiekty te pozostają w przestrzeni przez cały rok, w okresie zimowym są przykryte przezroczystymi namiotami z tworzywa sztucznego i wyposażone w grzejniki gazowe, dzięki czemu mają jeszcze silniejszą i bardziej określoną fizyczną obecność i wygląd.

Rozprzestrzenianie się tego zjawiska nie jest regulowane, narasta wewnątrz całego deptaka i rozszerza się także na zewnątrz, będąc tym samym silnym wyznacznikiem wizualnym przestrzeni, do której przyzwyczajają się ogół społeczeństwa, zwłaszcza młodsze pokolenia, które wraz z nim dorastały. Ulice przekształcają się z przestrzeni publicznej w przestrzeń półpubliczną, przeznaczoną dla użytkowników o większej sile nabywczej. Wpływ interesów prywatnych na kreowanie polityk miejskich staje się coraz ważniejszy. W przypadku centrum Zagrzebia Svircic-Gotovac i Zlatar (2012) piszą o „postsocjalistycznej gentryfikacji”, procesie zmian miejskich, w którym rola państwa jako aktora maleje, ale rola indywidualnych lub prywatnych interesariuszy wzrasta. Niewystarczające zaangażowanie rządu i władz miasta z jednej strony, a osobiste podporządkowanie się władzy z drugiej strony, pozwoliło nowym aktorom odegrać znaczącą rolę w procesach porządkowania (lub niszczenia) przestrzeni śródmiejskiej. Jednym z przykładów postsocjalistycznej gentryfikacji, odzwierciedlającej procesy prywatyzacji i komercjalizacji przestrzeni publicznej, są tarasy obiektów gastronomicznych powstałe w centrum Zagrzebia. Centrum miasta jest atrakcyjną lokalizacją, a atrakcyjność wiąże się z rentownością. Oznacza to, że istniejące obiekty gastronomiczne instalując tarasy powiększają własną przestrzeń biznesową o dotychczas publiczną przestrzeń na świeżym powietrzu, co pozwala im na większą liczbę stołów, a co za tym idzie większą liczbę użytkowników. Montując tarasy kierują się uzyskaniem korzyści ekonomicznych i realizacją szybkich zysków. Podobna sytuacja ma miejsce w Zagrzebiu w okresie Adwentu, kiedy tarasy zastępuje jarmark bożonarodzeniowy z charakterystycznymi niewielkimi, wolnostojącymi obiektami, w których sprzedawane są różne towary, najczęściej żywność i napoje (ryc. 5.). Choć miasto w ostatnich

latach starało się kontrolować architekturę i wygląd samych obiektów, właściciele zazwyczaj wyznaczali wokół obiektu strefę do siedzenia lub tańca, często zamykając przestrzeń zewnętrzną meblami miejskimi, takimi jak donice czy płotki, zajmując całkowicie przestrzeń publiczną, która powinna być ogólnodostępna. W oczach opinii publicznej montaż tarasów uzasadniony jest wzrostem oferty turystycznej i jej poszerzeniem poprzez wzrost ogólnej liczby turystów. Problem tych praktyk pojawia się w momencie, gdy zanika kwestionowanie roli i dostępności przestrzeni publicznej, a jej zajmowanie zaczyna być traktowane jako fakt, a przestrzeń sprywatyzowana zostaje zrównana z przestrzenią publiczną. Co więcej, z architektonicznego punktu widzenia problem pojawia się, gdy obiekty te niszczą wizerunek samego miasta, przesłaniają fasady, a w najgorszym przypadku trwale uszkadzają budynki (np. mocując nową konstrukcję do istniejącej elewacji). Na przykład chroniące przed słońcem parasole są umieszczane w taki sposób, że całkowicie eliminują możliwość szerszego poznania ulicy i jej widoków. Potrzebne rozwiązania powinny spełniać funkcje użytkowe, nie rezygnując jednak z jakości miejsca. Nie oznacza to, że wszystkie te obiekty i tarasy należy usunąć i wyeliminować, jednak w procesie rewitalizacji miast praktyki te powinny zostać przewartościowane i kontrolowane przez specjalistów kontrolujących proces odnowy. Z urbanistycznego punktu widzenia powinny być tak zaplanowane, aby w żaden sposób, nie kształtowały, nie degradowały przestrzeni publicznej i w niej nie dominowały. Natomiast z architektonicznego i konserwatorskiego punktu widzenia rozwiązania te powinny być komplementarne i spójne do obiektów istniejących w strefie pieszej obszaru śródmiejskiego Zagrzebia z przełomu XIX i XX wieku.

4. DYSKUSJA

Problem prywatyzacji przestrzeni publicznej pojawia się w wielu miastach na Zachodzie, które mają już wdrożoną politykę rewitalizacji miast, a niektóre przykłady omawiane w środowisku akademickim to Londyn czy Nowy Jork. Złożoność problemu jest różna, ale podstawowe problemy są takie same. Na przykład w Londynie geograf akademicki i urbanista Bradley Garrett bada skutki prywatyzacji przestrzeni publicznej po pojawieniu się „POPS” (prywatnych przestrzeni publicznych), (ryc. 6.). Przyznaje, że *„pokolenia teoretyków miejskich, od Lewisa Mumforda, przez Jane Jacobs po Doreen Massey, sugerowały, że miejscem „przebudowy” miast jest raczej sfera publiczna niż prywatna”* (Garrett 2015). W Stanach Zjednoczonych, zwłaszcza w Nowym Jorku, pojawienie się POPS jest w pewnym sensie powiązane z prawem urbanistycznym. W swoich badaniach Nemeth i Schmidt (2011) analizowali sprywatyzowane przestrzenie publiczne takie jak kontrolowane przez korporacje place, parki lub atria. Zwracają uwagę, że w wielu przypadkach wygląd tych przestrzeni jest przemyślanym posunięciem dewelopera, gdyż w zamian za udostępnienie przestrzeni publicznych można uzyskać większą powierzchnię zabudowy w ramach inwestycji. O ile w zaobserwowanych przykładach europejskich mogą twierdzić, że choć przestrzeń publiczna jest oddawana w użytkowanie prywatne, to władze lokalne nadal zastrzegają sobie pewnego rodzaju prawa kontrolne umożliwiające jej „odebranie” (Moore 2014), o tyle w przykładach amerykańskich władze nie mogą mieć żadnych roszczeń do właścicieli prywatnych, przejmujących pełną kontrolę nad zajmowanymi przestrzeniami publicznymi, które mogą być otwierane i zamykane dla publiczności według ich uznania właściciela, a priorytetem staje się generowanie zysku, a ponieważ dotyczy to przede wszystkim gastronomii, więc w literaturze przedmiotu zjawiska te zyskały określenia, takie jak „strużka trattorii”, „wybrzuszenie brasserii” lub „pełzanie kawiarni” (Kayden i in. 2000, Mitchell 2003). Nemeth i Schmidt zwracają uwagę, że w 2011 roku w Nowym Jorku było 540 sprywatyzowanych przestrzeni publicznych, co stanowiło 10% powierzchni Central Parku i liczba ta stale rośnie. Tworzenie partnerstw publiczno-prywatnych (PPP) wydaje się nieuniknione nie tylko w Wielkiej Brytanii i USA, ale na całym świecie. Według Kaydena podobne tendencje można zaobserwować we wszystkich miastach na całym świecie. Miasta ze względu na niewystarczającą zdolność finansową do przyciągania i utrzymywania inwestycji współpracowałyby z sektorem prywatnym w planowaniu i (ponownym) zagospodarowaniu niektórych obszarów, w tym przestrzeni publicznych, czego efektem byłyby modele dzielnic poprawy biznesu (BID). Wielu autorów wskazuje na „negatywny wpływ prywatyzacji miejskich przestrzeni publicznych na zrównoważony rozwój miast i włączenie społeczne. PPP przynoszą korzyść jedynie dwóm zaangażowanym stronom (rządowi lub sektorowi prywatnemu), z wyłączeniem beneficjentów i użytkowników. To wykluczenie skutkuje następnie

pogorszeniem jawności, dostępności i użyteczności tych przestrzeni.” (Ntakana i Mbanga 2019). Jednak nie zawsze tak jest. Istnieją przykłady, takie jak King’s Cross Development, które pokazują, że PPP niekoniecznie muszą niszczyć tradycyjną strukturę miast i związane z nią życie społeczne, zwłaszcza jeśli władze lokalne zapewnią bardziej rygorystyczne przepisy i wytyczne dotyczące planowania przestrzennego. Ponadto efekty procesu rewitalizacji miast i traktowania przestrzeni publicznych w ramach PPP, a przede wszystkim znaczenie udziału społeczeństwa w tym procesie, można zaobserwować na przykładzie dzielnicy Kreuzberg w Berlinie, gdzie lokalny biznes odegrał ważną rolę w procesie rewitalizacji (Drapella-Hermansdorfer 2013). Pierwszym krokiem w kierunku poprawy przestrzeni publicznej w procesie rewitalizacji miast wydaje się zaakceptowanie konieczności stosowania BID i PPP w tym procesie, przy jednoczesnym utrzymaniu maksymalnego poziomu udziału społeczeństwa, ale co najważniejsze, stworzeniu jasnych przepisów, regulacji i wytycznych dla właścicieli prywatnych. przestrzeń publiczna. Można to osiągnąć albo poprzez posiadanie przez władze lokalne procentu powierzchni, albo poprzez utrzymanie kontroli nad przestrzenią, niezależnie od tego, czy jest ona własnością prywatną.

5. WNIOSKI

Analizując strukturę urbanistyczną Zagrzebia, szczególnie obszar centrum miasta, jasne jest, że relacja pomiędzy przestrzenią publiczną i prywatną jest przyzwrotna, miasto posiada reprezentatywne i dobrej jakości przestrzenie publiczne wzdłuż tzw. Zielonej Podkowy. Jednakże prywatyzacja przestrzeni publicznej w formie koncesji jest nadal w dużym stopniu nieuregulowana, a istniejące przepisy, niezależnie od tego, jak niewystarczające, często są lekceważone. Właściciele firm nie tylko zajmują większe przestrzenie według własnego uznania, ale także mogą stosować dowolne rozwiązania projektowe, różne bariery, w niektórych przypadkach tworząc całe struktury, zajmując przestrzeń, nie tylko zasłaniając widoki, ale całkowicie wykluczając fragmenty przestrzeni z domeny publicznej. Pozytywnym aspektem jest to, że szersze społeczeństwo dostrzega problem i że inicjatywy obywatelskie, a także środowisko akademickie coraz bardziej angażują się w tę kwestię, wywierając presję na władze lokalne, aby zajęły się problemem. O ile uznaje się, że partycypacja społeczna może być również wykorzystana jako narzędzie „tokenizacji” społeczności i osiągnięcia pożądanych rezultatów przez władze lokalne i deweloperów (Barełkowski 2021), o tyle w tym przypadku tak nie jest, gdyż inicjatywy i działacze rozpoczęli ten proces od oddolnie, bez zaproszenia władz lokalnych do udziału. Przykłady z innych miast europejskich pokazują, jak ważne są praktyki legislacyjne, a także przemyślane praktyki urbanistyczne w zagospodarowaniu przestrzeni publicznej w historycznych obszarach centralnych miast, którą można dostosować do lokalnych potrzeb w celu ulepszenia legislacji i praktyk, bez rezygnacji z koncepcji partnerstwa publiczno-prywatnego.

BIBLIOGRAPHY

- Barełkowski, R. (2021). 'Tearing The Space Apart. Responsible Participation Or Self-Serving Participation'. *Przeźren i Forma*, 45, pp.77-108. DOI: 10.21005/pif.2021.45.C-01
- Bugaric, B. (2006). 'Transformation of public space, from modernism to consumerism'. *Urbani izziv*, 17(1-2), pp.173-176.
- Caldarovic, O. (1989). *Drustvena dioba prostora*. Zagreb: Sociolosko drustvo Hrvatske.
- Caldarovic, O. (2011). *Urbano drustvo na pocetku 21. Stoljeca: osnovni socioloski procesi i dileme*. Zagreb: Jesenski i Turk.
- Caldarovic, O., Sarinic, J. (2017). *Suvremeni grad. Javni prostori i kultura zivljenja – primjer Zagreba*. Zagreb: Jesenski i Turk.

- Chudzinska, A., Guranowska-Gruszecka, K. (2020). 'Urban Theories Of The Emergence, Development And Endurance Of Commercial Streets'. *Przestrzeń i Forma*, 41, pp.101-140. DOI: 10.21005/pif.2020.41.C-01.
- Drapella-Hermansdorfer, A. (2013). 'Wrocławskie Politechnopolis 2020'. *Środowisko Mieszkaniowe*, 11, pp.93-98.
- Duda, K. *Katerina Duda* [Online] <http://katerinaduda.net> (Accessed: 11-06-2021).
- Garret, B. L. (2015). 'The privatisation of cities' public spaces is escalating. It is time to take a stand'. *Guardian*. [Online]. Available at: <https://www.theguardian.com/cities/2015/aug/04/pops-privately-owned-public-space-cities-direct-action> (Accessed: 27-11-2020).
- Kayden, J. S. et al. (2000). *Privately Owned Public Space: The New York City Experience*. New York: John Wiley.
- Kritovac, F. (1999). *Urbanizacija i zaštita okolisa*. Ljubljana: Urbanisticki institute Republike Slovenije.
- Kritovac, F. (2010). *Otkrivanje grada*. Zagreb: ULUPUH.
- Lefebvre, H. (1991). *The Production of Space*. New Jersey: Wiley-Blackwell.
- Madanipour, A. (2010). *Whose Public Space? International Case Studies in Urban Design and Development*. Abington: Routledge.
- Mitchell, D. (2003). *The Right to the City: Social Justice and the Fight for Public Space*. London: Guilford Press.
- Moore, R. (2014). 'All hail the new King's Cross – but can other developers repeat the trick?' *Guardian* [Online]. Available at: <https://www.theguardian.com/artanddesign/2014/oct/12/regeneration-kings-cross-can-other-developers-repeat-trick> (Accessed: 19-08-2019).
- Nemeth, J., Schmidt, S. (2011). 'The privatization of public space: modeling and measuring publicness'. *Planning and Design*. 38, pp.5-23.
- Ntakana, K., Mbanga, S. (2019). *Privatization of urban public spaces and its impact on sustainable cities and social inclusion* [in]: *Sustainable Urbanization of the South Africa Sweden Universities Forum (SASUF)*. [Online]. Available at: <https://hdl.handle.net/10210/405690> (Accessed: 19-10-2023).
- Paszkowski, Z. W., (2019). 'Who Is Responsible For The Development Of The City?'. *Przestrzeń i Forma*, 40, pp.204-220. DOI: 10.21005/pif.2019.40.C-05.
- Simpraga, S. (2011). *Zagreb, javni prostor*. Zagreb: Porfirogenet.
- Sviricic-Gotovac, A. (2002). 'Javni prostori u Zagrebu: primjer dvaju središnjih trgova'. *Sociologija sela*, 40(1-2), pp.117-135.
- Sviricic-Gotovac, A., Zlatar, J. (2008). 'Akeri rekonstrukcije Cvjetnog trga u Zagrebu'. *Sociologija i prostor*. 46(1), pp.53-76.
- Sviricic-Gotovac, A., Zlatar, J. (2012). *Akeri društvenih promjena u prostoru; Transformacija prostora i kvalitete života u Hrvatskoj*. Zagreb: Institut za društvena istraživanja u Zagrebu.
- Tonkiss, F. (2005). *Space, the City and Social Theory: Social Relations and Urban Forms*. Cambridge: Polity Press.

AUTHOR'S NOTE

Antonio Nevescanin - practicing architect and assistant professor at the Institute of Architecture and Urban Planning, Lodz University of Technology. Main areas of interest: modernist architectural heritage, particularly in the post-socialist countries, as well as urban regeneration and conservation of architectural heritage.

Bartosz M. Walczak – full professor at the Institute of Architecture and Urban Planning, Lodz University of Technology; vice president of TICCIH Poland. Main areas of interest: urban regeneration; adaptive reuse of historic buildings; heritage and identity of industrial towns; history of architecture in the 19th and 20th centuries.

O AUTORACH

Antonio Nevescanin - praktykujący architekt, adiunkt w Instytucie Architektury i Urbanistyki Politechniki Łódzkiej. Głównymi obszarami zainteresowań są modernistyczne dziedzictwo architektoniczne, szczególnie w krajach postsocjalistycznych, a także rewitalizacja miast i ochrona dziedzictwa architektonicznego.

Bartosz M. Walczak - profesor w Instytucie Architektury i Urbanistyki Politechniki Łódzkiej; wiceprezes Polskiego Komitetu Ochrony Dziedzictwa Przemysłowego. Zainteresowania badawcze: rewitalizacja obszarów zurbanizowanych; adaptacje budynków historycznych; dziedzictwo i tożsamość miasta przemysłowego; historia architektury XIX i XX wieku.

Contact | Kontakt: antonio.nevescanin@p.lodz.pl; bartosz.walczak@p.lodz.pl