

نوسازی شهری در امریکا: تجربه بالتیمور

BALTIMORE - RENEWAL

نویسنده: مایکل میدلتون

Michael Middleton

چکیده
در اوایل دهه ۱۹۶۰ که پیامدهای تلخ رکود و ورشکستگی اقتصادی در سطحی وسیع، خشونت‌های شهری، و فرسودگی بافت‌ها و زوال مراکز شهرها را شتاب می‌بخشید، مسائلی چون کاهش درآمدهای محلی، رشد جمعیت و از دست رفتن مشاغل و رشد بیکاری آشکارا رخ نشان می‌دادند. اما، راه‌حلها بر یکدیگر تأثیر متقابل می‌نهادند، زیرا اقدامهای ضروری، بنا بر دلایل سیاسی یا اقتصادی، نامعتبر به نظر می‌رسیدند. مقابله با نیروهایی که محیط شهری را به زوال و نابودی می‌کشاندند به تلاشهایی مداوم و استثنایی نیاز داشت. نمونه‌هایی از این تلاشها را در تجربیات مربوط به نوسازی و بهسازی شهری در بالتیمور می‌توان مشاهده کرد.

«بالتیمور» نمونه پایدار و موفقی از برنامه‌های بهسازی، احیا و ارتقای کیفی یک شهر بزرگ به شمار می‌آید. به رغم تفاوت شهرهای مختلف جهان با یکدیگر، با مطالعه تجربه بالتیمور در امر شکل‌دهی مجدد به بافتهای فرسوده شهری، می‌توان در هر یک از آنها برای دیگر شهرها آموزه‌هایی یافت.

کلید واژه:

مدیریت شهری، مسئولیت مدنی، اقتصاد شهری، شورای برنامه‌ریزی، رهبران تجاری شهر، مشارکت، گردشگری شهری.

□ بالتیمور - مری‌لند

در آغاز انقلاب امریکا، جمعیت بالتیمور ۵۰۰۰ نفر بود. پس از ۲۵ سال این رقم به بیش از چهار برابر رسید. رودخانه را لایروبی و با تلاقها را پر کردند، و آنها را خشکاندند. بار اندازه‌های شهر تا آنجا گسترش یافت که با باراندازهای نیویورک رقابت می‌کردند. تا سال ۱۸۱۰ بالتیمور به سومین شهر ایالات متحده تبدیل شده بود. با تکمیل شدن کار احداث کانال اری (۱) که فعالیتهای تجاری را در بخش شمالی بالتیمور مورد تهدید قرار داد، این شهر با احداث نخستین خط آهن مسافری امریکا (بالتیمور - اوهایو)، نسبت به آن واکنش نشان داد. تأثیر این اقدام پر دامنه و گسترده بود. جمعیت شهر بار دیگر دو برابر شد؛ ثروت، خدمات جدید و وسایل رفاه و آسایش به نحو

مترجم: مهندس حمیده محمدزاده تیتکانلو

‡ در ترجمه و تلخیص مطالب برخی از اصطلاحات و اسامی محلی غیر رایج حذف گردیده است.



دورنمایی از «اینرهایر»

فزاینده‌ای به آن راه یافتند. این وضعیت دیری نپایید. جنگ داخلی ارتباطات داخل شهر را از هم گسیخت؛ بازارها بسته شدند؛ و اهمیت بندر در سطح ملی از مرتبه دوم به مرتبه هشتم تنزل یافت. تا اواسط قرن بیستم، اقتصاد بالتیمور را کد و بی رونق بود. در طی حدود سی سال هیچ ساختمان مهم اداری در این شهر ساخته نشد. ۲۰ درصد از منازل مسکونی شهر رو به ویرانی گذاشت. طبقات مرفه‌تر به حومه‌ها مهاجرت کرده بودند. جمعیت غیرسفید آن، پیوسته در حال افزایش بود (در حال حاضر^(۲) - نسبت این جمعیت به حدود ۶۰ درصد جمعیت شهر، یعنی حدود ۸۰۰ هزار نفر رسیده است).

بسیاری از حومه‌های محل سکونت نژادهای مختلف، زاغه بودند. شرکتها شهر را ترک گفتند، مغازه‌ها بسته شدند، کیفیت خدمات اجتماعی راه زوال پیمود و جرم و جنایت فزونی یافت. این مسائل و معضلات در خیلی جاها متداولند، اما واکنش در بالتیمور استثنایی بود، و به احیای فرصتها و بختهای آن انجامیده که بسی مهم و چشمگیر است. دو عامل مهم در این امر مؤثرند. عامل نخست عبارت است از قالب مدیریت شهر:

بالتیمور در سال ۱۸۵۱ از حوزه مدیریتی ایالت جدا و به آن چیزی تبدیل شد که معمولاً در بریتانیا به آن مسئولیت «چند منظوره» می‌گویند. این اتفاق در آمریکا غیرعادی و نامعمول بود، و بیشتر از سوی ساختار «شهردار مقتدر» شهر اعمال می‌شد که نفوذ و قدرت چشمگیری را برای شهردار در امر تدوین سیاستها و امور اجرایی میسر می‌کند. مثلاً، حق سه رأی از پنج رأی را در هیئت برآورد هزینه، که بودجه را در کنترل دارد، می‌دهد. بنابراین، اختیارات او با شهردار فرانسوی یا شهردار^(۳) هلندی قابل قیاس تر است، تا مقام شهردار «تشریفاتی» در امر سیاستگذاری‌های محلی بریتانیا.

عامل دوم، احساس مسئولیت مدنی و شهروندی جامعه کسب و کار بالتیمور بود (و هست). در بالتیمور کپر پس از وقوع آتش‌سوزی ۱۹۰۴، که بیش از ۱۵۰۰ بنا را در مساحتی حدود ۵۷ هکتار ویران کرد، افراد این جامعه دست به دست هم دادند. با همه اینها، در واقع این جامعه کسب و کار شهر بود که نخستین گامهای مؤثر را در اولیل و میانده دهه پنجاه برداشت تا با فرسایش و تحلیل ظاهراً بی‌امان و بی‌وقفه سلامت شهر خود به مقابله برخیزد.

در سال ۱۹۵۴، جامعه تاجران خرده فروش کمیسیون ویژه مرکز شهر را تشکیل داد که بعداً به کمیسیون بالتیمور بزرگ «مشکل از صاحبان متنفذ کسب و کار» تبدیل شد تا طرحی برای شهر تهیه کنند. آنان در سال ۱۹۵۶ برای این منظور، گروه برنامه‌ریزی غیرانتفاعی خود - یعنی شورای برنامه‌ریزی - را تشکیل دادند و سپس با هدف تهیه طرح پیشنهادی برای حدود ۴۰۰ هکتار از گستره مرکز شهر با آن قرارداد بستند.

واقعیتها تأثیر خود را نهادند، و این طرح را به طرحی تبدیل کرد که طی آن حدود ۱۳ هکتار از مرکز شهر برای

در واقع این جامعه کسب و کار شهر بود که نخستین گامهای موثر را در اوایل و میانه دهه پنجاه، برداشت تا با فرسایش و تحلیل ظاهراً بی‌امان و بی‌وقفه سلامت شهر خود به مقابله برخیزد.

بازسازی در نظر گرفته شد که در واقع در سال ۱۹۵۸ به شهردار ارائه و سپس برای مطالعه جامع تر به اداره مسکن و نوسازی شهری (اکنون سازمان عمران مسکن و جامعه) واگذار شد. تا سال ۱۹۵۹، این طرح رسماً پذیرفته شده و «دفتر مدیریت چارلز سنتر» تشکیل شد تا بر تکمیل اجرای آن نظارت کند.

به نظر می‌رسد که در مورد ضروری بودن اولویت کیفیت از همان آغاز توافق صورت گرفته بود. هدف طرحهای چارلز سنتر عبارت بود از نگهداری و حفاظت مهمترین ساختمانهای موجود، و نیز ایجاد انگیزه‌های اقتصادی جدید؛ افزایش فضاهای باز؛ جدا کردن مسیرهای سواره عابر و پیاده. زمین مورد نیاز را بیش از ۲۵۰۰ مالک فراهم آوردند. یک هیئت بررسی تشکیل شد تا کیفیت هر گونه ساخت و ساز را ارزیابی کند و از سازگاری آن با اهداف کلی طرح اطمینان حاصل شود.

در واقع، وظیفه اولیه این هیئت عبارت بود از، نظارت بر مسابقه و رقابت بین معماران برای نخستین بنای

جدید.

لینکلن از منتهی‌القبله، برنامه چارلز سنتر به اهداف و منظورهایش دست یافته است. این طرح بیش از ۱۵ دستگاه ساختمان جدید و عمده را که حدود ۲۰۰ هزار متر مربع از فضای اداری را به خود اختصاص می‌دهد؛ ۶۰۰ دستگاه آپارتمان؛ ۳۷۰ هزار متر مربع برای فعالیتهای خرده فروشی و تجاری؛ یک باب هتل، تئاتر و ۴۰۰۰ فضای توقفگاهی زیرزمینی را شامل می‌شود.

تعدادی میدان و باغ عمومی هم مابین آنها گنجانیدند. سرمایه‌گذاری عمومی (مربوط به ساختمان اداری فدرال، اما از جهات دیگر مربوط به این باغها، مسیر پیاده‌روها، فواره‌ها و تندیس‌ها) در حدود ۳۵ میلیون دلار و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حدود ۱۷۵ میلیون دلار شد.

به طور کلی، برنامه چارلز سنتر بسیار موفق از کار درآمده است. این مرکز اشتغال ایجاد کرده است. درآمد سالانه شهر را از مجموع مالیاتهای داراییها و عوارض املاک از حدود ۷۵۰۰۰۰ دلار به ۶ میلیون دلار افزایش داده است. اما فقط چارلز سنتر تنها عنصر اعتماد بخش و نخستین عنصری نبود که به تحقق برنامه شهر کمک شایانی کرد. مدتها پیش از این که چارلز سنتر گام‌های شتابان خود را به پیش بردارد، ابتکار عملهای دیگری زده شده بود. باز هم در همان سال ۱۹۵۶، اداره بندر مری‌لند جهت نوسازی امکانات بندر تاسیس شد، و در نتیجه یک بار دیگر بندر بالتیمور در بین بنادر آمریکا در مقام دوم قرار گرفت. در سال ۱۹۶۳ در مورد ناحیه رو به زوال و در حال فروپاشی «اینرهاربر» تصمیم‌هایی، عمدتاً در جهت اهداف فرهنگی و تفریحی (که قبلاً هم در سال ۱۹۵۶ مطرح شده بود)، اتخاذ شد.

شالوده اجرایی که برای چارلز سنتر برقرار شده بود، الگویی را فراهم آورد. برای برنامه‌ریزی مقدماتی ۳۵ هزار دلار از جانب شهر، ۲۵ هزار دلار از سوی کمیته بالتیمور بزرگ، و ۲۵ هزار دلار از سوی کمیته مرکز شهر تأمین شد. این وظایف دوباره به شورای برنامه‌ریزی واگذار شد. دفتر مدیریت چارلز سنتر گسترش یافت و به شرکت مدیریت «چارلز سنتر - اینرهاربر» تبدیل شد که نوعی «سازمان دولتی ظاهراً مستقل» محلی بود. منابع مالی این سازمان را، براساس قرارداد، اداره اجرایی شهر تأمین می‌کرد. ماشین آلات را شهرداری فراهم کرد. هزینه تحمیل شده به خزانه عمومی، بیش از ۲ درصد کل هزینه‌های عمومی را به خود اختصاص نمی‌داد.

پیشنهادهایی که برای «اینرهاربر» ارائه شد، نوسازی را در سه مرحله در نظر گرفته بود که مساحتی حدود ۹۷ هکتار را دربرمی‌گرفت. مرحله نخست، که زمینهای بلاواسطه مجاور خود بندر را دربرمی‌گرفت، امروزه کمابیش تکمیل شده است؛ در هنگام نگارش این نوشتار، مرحله دوم طرح، ناحیه وسیعتری در جهت غرب، به سوی ایستگاه بزرگ قطار خیابان «کمدن» را شامل می‌شود که تا حدودی تکمیل شده است. مرحله سوم طرح، توسعه به طرف شرق، در حال برنامه‌ریزی است.

نه تنها کل منطقه دستخوش تغییراتی شده که نسبت به آنچه مورد نظر چارلز سنتر بود وسعت بیشتری داشته

بلکه انواع کاربریهای آن نیز بسیار متنوع تر است. در کنار اینرها، مرکز تجارت جهانی ۲۸ طبقه I.M.Pei (بزرگترین ساختمان ۵ ضلعی جهان) قرار دارد؛ یک آکواریم ۲۱ میلیون دلاری خیره کننده در آن ناحیه قرار داده اند که سالانه حدود یک میلیون نفر از آن بازدید می کنند و قرار است نمایشگاه بزرگ دلفین و نهنگ در آن به راه افتد؛ محله «هاربر» بادو چادر بزرگ و حدود ۱۳۵۰۰ متر مربع مساحت با فروشگاههای تخصصی و کاربریهای مربوط به اغذیه، که «بنجامین تامپسون» برای کمپانی «رز» ساخته است؛ هتل پانصد اتاقه «هایت»، و سایر کاربریهای متنوع در آنجا فعالند. لازم به توضیح است که در میان کاربریهای متنوع یاد شده و در پیرامون کلیه آنها زمینهای باز و فضای سبز قرار دارد و مابین تمام کاربریها از طریق تندیسها، فوارهها، نیمکتها و پیاده روها به صورتی با روح و زیبا ارتباط و پیوند برقرار است.

یکی از پیامدهای این اقدامات آن بود که بالتیمور از وضعیت ۳۰ سال قبل خارج و به جاذبه گردشگری

شهر اکنون گردشگران زیادی را از اروپا جلب می کند و به عنوان دروازه نواحی ساحلی نیوانگلند در ویرجینیا جاافتاده است. سالانه بالغ بر ۱۰ میلیون دلار از محل عوارض ناشی از گردشگری عاید شهر می شود.

چشمگیری تبدیل شد.

محله هاربر، در نخستین سال به راه افتادنش، بازدیدکنندگان زیادی (بیشتر از دیزنی لند و در حدود ۱۸ میلیون نفر) را جذب کرد. بازار و نمایشگاه سالانه شهر روزانه بین یک تا دو میلیون نفر را به سوی خود می کشاند. با این همه در خلال سال میلیونها نفر از این شهر بازدید به عمل می آورند، که ۷۰ درصد بازدید کنندگان از خارج شهر و خارج از مری لند می آیند. شهر اکنون گردشگران زیادی را از اروپا جلب می کند و به عنوان دروازه نواحی ساحلی نیوانگلند در ویرجینیا جاافتاده است. سالانه بالغ بر ۱۰ میلیون دلار از محل عوارض ناشی از گردشگری عاید شهر می شود. علت توفیقای بالتیمور را باید در زندگی خود شهروندان آن جست. اما چارلز ستر و اینرها بر صرفاً نمایانگر دو نقطه از شهر بزرگی اند که قابلیتهایش در سطوح مختلف به منصفه ظهور می رسد.

در بالتیمور بود که به موجب یک برنامه مؤثر واگذاری زمین، بناهای کهنه و قدیمی به قیمت ارزان فروخته و طی ۶ ماه بهسازی شده و دست کم تا ۱۸ سال دیگر قابل سکونت اند. بار سیرکل^(۴)، آترین^(۵)، استیرلینگ^(۶) و واشنگتن هیل^(۷)، از نخستین مناطقی بودند که این برنامه در آنها به اجرا درآمد.

تا اواسط سال ۱۹۷۸ تعداد کسانی که از دولت خانه دریافت کرده بودند از ۵۰۰ تجاوز می کرد. و این بالتیمور بود که این اصل را به «فروشگاه اجاره ای و واگذاری» بسط داد و، در ۱۹۷۷، تعداد این نوع مغازه ها به ۶۰ باب می رسید که اجاره هر کدام ۱۰۰ دلار بود. شهر، به اینها و سایر مالکان تا صد درصد هزینه نوسازی (هفت درصد در طول ۲۰ سال) را به صورت وامهای کم بهره پرداخت کرد. در جای دیگر بیش از ۲۵۰ خانه مسکونی در سطح متوسط توسط موشه سفدی^(۸) طراحی شد و شهر جدید «گلداسپرینگ»، براساس تلاش بخش خصوصی و دولتی پا گرفت.

برای بیش از ۲۰ منطقه تاریخی شهر انبار کالاهای بازیافتی (حاصل بهسازی، نوسازی و بازسازی بناها) تاسیس شد که درها، پنجره ها و مواد و مصالح حاصل از ساختمانهای تخریبی را خریداری و در آنجا بازیابی می کردند. هزینه یک برنامه تشویقی محله به منظور ارتقاء کیفیت محیط زیست در محلات، توسط بخش خصوصی، دلار به دلار تأمین مالی شد.

بالتیمور، در حکم یک بندر بزرگ، همواره جایی برای استقرار گروههای مختلف نژادی و مهاجرین بوده است و محلات این شهر، نقش مهمی در این امر ایفا می کنند. در سال ۱۹۴۱ انجمن برنامه ریزی و مسکن شهروندان در این شهر تشکیل شد و شهردار شهر، «ویلیام دونالد شیفر»، که در سال ۱۹۷۱ پس از ۱۹ سال عضویت در شورای شهر به این سمت برگزیده شد، و یکی از موفق ترین رهبران این شهر به شمار می آمد، برای دمیدن روح تازه ای به محله های شهر به تلاشهایی استثنایی دست زد. یکی از مهمترین کارهایی که وی انجام داد، عمارت بود از ایجاد یازده ایستگاه یا دفتر مربوط به شهرداری یا دفتر ناحیه ای که به عنوان شوراهای محلی انجام

وظیفه کنند.

همین شهردار بود که به ابتکار وی برنامه‌ای مستقیم برای نمایشهای رایگان همگانی مانند انواع کنسرت، اجرای نمایش، باله، آیینهای قومی و نژادی و آتش‌بازی اجرا شد، که نخست در چارلز ستر و سپس در اینتهاربر و در بازار و نمایشگاه سالانه شهر بالتیمور، به اجرا درآمد.

هدف اساسی او این بود که سیاه پوستان و سفیدپوستان اهل این شهر همزیستی کنند و هویت مشترکی بیابند و در نتیجه نظر مردم را به معضل تخریب نواحی فرسوده شهر جلب کند. در سال ۱۹۶۸، در بالتیمور نیز چون بسیاری از شهرهای دیگر ناآرامیهای مربوط به حقوق شهروندی اتفاق افتاد. ایمنی و امنیت برای هر شهروند معمولی به صورت امری ضروری درآمد و سالیان سال مرکز تجاری شهر، شبها خلوت و بدون رفت و آمد بود. این برنامه‌های روزانه و شبانه، که عمدتاً در فضای باز اتفاق می‌افتاد، توفیق چشمگیری را در ایجاد

در ابتدا افکار عمومی مخالف هر گونه بهسازی و بازسازی در این فضا بود و در این مورد هم حدود ۱۰ هزار امضاء جمع‌آوری شد. اما این موضوع به نظرخواهی همگانی نهاده شد و مردم به آن رأی موافق دادند.

مکانهایی که مردم دوست داشتند در آنجا گرد هم آیند، به اثبات رسانده است.

در خلال سالهای ۱۹۶۰، بر سر پیشنهادهای مربوط به راه انداختن یک بخش میان ایالتی در ناحیه هاربر، مابین افکار عمومی و مقامات اداری مواجهه رو در رو پیش آمد. سرانجام نیروی افکار عمومی پیروز شد. در ابتدا افکار عمومی مخالف هرگونه بهسازی و بازسازی در این فضا بود و در این مورد هم حدود ۱۰ هزار امضاء جمع‌آوری شد. اما این موضوع به نظرخواهی همگانی نهاده شد و مردم به آن رأی موافق دادند. هاربرپلیس^(۹) در این طرح قرار دارد و هم اکنون هم فعال است.

معضلات بازهم باقی‌اند - و چطور می‌شود که نباشد؟ از این بابت شهر نگران وضعیت خدمات اجتماعی، نگران فرسودگی مداوم مراکز خرید قدیمی، نگران آینده منطقه اینتهاربر (به خاطر جذب بیش از پیش گردشگر و ازدحام جمعیت و ایجاد احساس تردید در ساکنین منطقه که آیا این ناحیه متعلق به خودشان است یا خیر)؛ و نگران قطع یا کاهش کمکهای مالی دولت فدرال است. اما به نظر می‌رسد که فشارها و ضربه‌های ناشی از سیاست‌گذاریهای این شهر آرام نشدنی است.

برای بهبود بخشی و بهسازی تعدادی از مناطق خرید (مانند بازار «برادوی»، بازار «لگزینگتون» و بازار بزرگ خوار و بار شهر) گامهایی برداشته شده است. طرحهایی برای مراکز تجاری مهم (مانند طرح توسعه بازار بزرگ مرکزی، که توسط یک شرکت مستقل خصوصی به اجرا درآمد، و حدود ۲۵۰ میلیون دلار هزینه برداشت) تهیه شد.

انتظار می‌رود که قطار زیرزمینی جدید، که اولین بخش آن در سال ۱۹۸۳ به کار افتاد، به ترمیم و بازسازی برخی خیابانها که مراکز خرید بی‌روفتی‌اند کمک و بین آنها پیوند برقرار کند و حیات و سرزندگی را در آنها باز آفریند.

دو شاخص عمده مؤثر در ترغیب کسانی که بالتیمور را طی سی سال گذشته متحول کردند، از این قرار است: سطح جمعیت تقریباً ثابت ماند و نرخ ارتکاب جرم و جنایت که در یک ربع قرن پیش به سرعت رو به فزونی نهاده بود، به پایین‌ترین سطح اوج خود رسید.

در تحلیل مجدد حیات بالتیمور از دو چیز ناشی شده است: اول، ناشی از توالی چهره‌های عمومی

با کفایت، به رهبری شهرداران بالتیمور - و در راس آنها شهردار معروف، «ویلیام دونالدشیر» که برای چهار دوره

انتخاب شد، و مردانی چون «رابرت سی» «امبری جی آر» (نخستین نماینده بلند مرتبه وزارت امور مسکن و

اجتماع)؛ و دوم، برقراری ارتباط بین بخش خصوصی و دولتی و وجود روحیه استثنایی در جامعه شهری.

این امر معیاری از فشارها و مضایق ناشی از برنامه‌ها و طرحهای گوناگون شهری بود، و در طول سالهای

شالوده این نوسازی بر پایه ایده‌های دراز مدت استوار بود: نیازهای مردم و درک این نکته که نیازها قطعاً تغییر خواهند کرد.

پیش از ریاست جمهوری ریگان، بالتیمور دومین دریافت‌کننده بزرگ کمک در سطح ملی، به میزان حدود ۳۰۰ میلیون دلار بوده است. اما خداوند و حکومتها، به کسانی که به خودشان کمک کنند، یاری می‌رساند. کمیته بالتیمور بزرگ هنوز هم بعد از سی سال همان حالت را می‌گذراند. عملیات Blue chip-in به پشتیبانی پنج تن از رهبران تجاری و بازرگانی در طی پنج سال، کلاً با بودجه بخش خصوصی، حدود ۱۸ هزار شغل تابستانی پدید آورده است. گروه دیگری از بازرگانان در پی ترغیب کردن تعدادی از کارخانجات جهت اختصاص دادن پنج درصد از درآمدشان برای یاری و پرداخت اعانه به امور شهر هستند.

این جامعه تجاری و کسب و کار شهر بود که هزینه‌های برنامه‌های امور عمومی و اجرایی شهر را تأمین می‌کرد. وقتی در اینرها بر زمین‌های وسیعی آزاد شد، کمپانی رُوز^(۱۰) و شهرداری برای جلب مشارکت اقلیت‌های بالای متوسط به تلاشهایی فوق‌العاده دست زدند. مدیر، سیاه پوست، و ۴۰ درصد از نیروی کار غیرسفید بودند؛ حدود ۶۰ درصد از مستاجران سوداگر (بازرگانی که محل کار خود را اجاره کرده‌اند) غیرسفید بودند و نماد بسیاری از الگوهای تلاش به شمار می‌آیند که زمینه نوسازی بالتیمور در طول سی سال قرار گرفتند.

شالوده این نوسازی بر پایه ایده‌های دراز مدت استوار بود: نیازهای مردم و درک این نکته که نیازها قطعاً تغییر خواهند کرد. به نوشته شهردار شیفر: «این شهر به بازیابی خود ادامه خواهد داد. یکی از همین روزها اینرها بر به طور کامل دوباره ساخته خواهد شد. همواره خانه‌هایی هستند که باید مرمت و بهسازی شوند. این جریان هرگز تمام نمی‌شود. شما اینرها بر را مجدداً می‌سازید و در طول ۲۵ سال شاید این مکان مفهوم کاملاً متفاوتی بیابد. مردم از من می‌پرسند که پروژه اینرها بر چه موقع تکمیل خواهد شد، و من می‌گویم: هیچ وقت؛ و اگر بپرسند: منظورت چیست که هرگز کامل نخواهد شد؟ باید گفت که این حرف کاملاً حقیقت دارد. حتی هیچ واحد همسایگی در آن منطقه کامل نمی‌شود. محله‌های مسکونی قدیمی می‌شوند، ممکن است رو به فرسودگی بگذارند و ساکنین پیر می‌شوند و... سپس گروه تازه‌ای از مردم با ترکیب سنی جوان‌تر در این محله‌ها ساکن می‌شوند و بافت آن را به کلی دگرگون می‌کنند. برخی مردم دلواپس این هستند که اگر یک کار (شغل) را با عجله تمام کنند، بیکار خواهند شد. اما من می‌گویم «کار را همین الآن انجام دهید و وقتی تمام شد، کارهای دیگری برای انجام دادن وجود دارد».

هم اکنون پس از ۲۵ سال، عمارت چارلز سنتر مجدداً تعمیر شده است و شیفر شغل دیگری یافت: در پاییز سال ۱۹۸۶ با تحول افکار عمومی و با ۸۲ درصد آراء، به فرمانداری ایالت مری‌لند رسید. ■

درسهایی از تجربه بالتیمور

۱۱. در برنامه‌ها و طرحهای نوسازی و عمران شهری توجه خاصی به کسب درآمد و بازگشت سرمایه‌ها معطوف شده و انگیزه‌های اقتصادی بسیار قوی در پس مقوله نوسازی شهری نهفته است.

۲. تأمین مالی پروژه‌های بهسازی و نوسازی، غالباً از سوی بخش خصوصی صورت گرفته و سهم بخش دولتی در این میان ناچیز است.

۳. مشارکت مردمی در طراحی و اجرای پروژه‌ها از نکات چشمگیر است و آماده کردن اذهان عمومی برای پذیرش رویدادهای مربوط به نوسازی و عمران، و نظرخواهی از آنان از ویژگیهای تجربه نوسازی شهری در بالتیمور به شمار می‌آید.

۴. توسعه و رونق گردشگری و جذب جهانگردان از سراسر دنیا، به عنوان یک فعالیت درآمدزا مورد تأکید

این جامعه تجاری و کسب و کار شهر بود که هزینه‌های برنامه‌های
امور عمومی و اجرایی شهر را تأمین می‌کرد.

برنامه‌ریزان است.

۵. از ویژگیهای بارز تجربه بالتیمور، نحوه نگرش برنامه‌ریزان و طراحان به بناها و مجموعه‌های تاریخی
شهر است؛ با این بناها نه صرفاً در حکم میراث، بلکه به مثابه ثروت بر خورد می‌شود و هدف نه تنها حفظ
دارایی‌های موجود، بلکه افزودن بر این ثروت‌ها و ایجاد دارایی‌های جدید بوده است.

۶. هزینه‌های نوسازی و بهسازی از سوی مدیریت مستقل شهر تأمین شده، و فقط ۲ درصد از مخارج برعهده
خزانه کل (دولت) بوده است.

۷. بازسازی و نوسازی شهری با بازده اقتصادی و خارج کردن شهر از وضعیت رکود، و افزایش سطح اشتغال
و درآمد، ارتباط تنگاتنگی دارد.

۸. احساس مسئولیت جوامع تجاری و سرمایه‌داران بالتیمور نسبت به سرنوشت شهر، از نکات بسیار مؤثر در
تجدید حیات این شهر به شمار می‌رود.

۹. استقلال مدیریت محلی در تصمیم‌گیری‌های مربوط به سرنوشت اقتصادی شهر قابل ملاحظه است.

۱۰. درک پیوستگی و تداوم زمانی برنامه‌ها در امر نوسازی و بهسازی شهری، و پویایی محله‌ها و بافتها
نشانگر دیدگاه آینده‌نگر مدیران شهر بالتیمور است. [م]

منابع:

این مقاله برگرفته از فصل ششم کتاب زیر است:

Middleton M. (1987) "Man Made the Town", Bodley Head, London, pp. 186 - 194.

1- Erie canal

۲- تاریخ تحریر این نوشتار سال ۱۹۸۷ است. م.

3- Burgomeister

4- Barre circle

5- otterbein

6- stirling

7- Washington Hill

8- Moshe safdie

9- Harborplace

10- Rouse