

## МІСТОБУДУВАННЯ

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.62.171-180>

УДК 72.025.4/5

Гулей Дарина Володимирівна,

*аспірантка*

*кафедри інформаційних технологій в архітектурі*

*Київський національний університет будівництва і архітектури*

[darynagulei@gmail.com](mailto:darynagulei@gmail.com)

<https://orcid.org/0000-0002-9305-3616>

### ДЖЕНТРИФІКАЦІЯ ЯК ПЕРСПЕКТИВНИЙ ШЛЯХ ОНОВЛЕННЯ ІСТОРИЧНИХ ТА ПРОМИСЛОВИХ РАЙОНІВ МІСТА

**Анотація:** в статті надано визначення терміну «джентрифікація», пояснено його значення та походження. Проаналізовано та визначено основні риси джентрифікації. Порівняно поняття «ревіталізація» та «джентрифікація» та наведено їх спільні та окремі риси. Зазначено, що основною метою обох процесів, як джентрифікації, так і ревіталізації є оновлення деградуючих історичних колишніх промислових районів міста, з повною або частковою рефункціоналізацією та пристосуванням до сучасних потреб мешканців. В якості прикладу джентрифікації, розглянуто проєкт нового Житлового комплексу «Ріхерт Парк» в Подільському районі міста Києва.

**Ключові слова:** джентрифікація; ревіталізація; місто; промзони; історичний район.

**Постановка проблеми.** Сучасний розвиток найкрупніших міст супроводжується перенесенням акцентів з промислового розвитку в межах престижних центральних районів до житлового чи фінансово-офісного, суспільно-громадського напрямлення. Перенесення промислових підприємств з сучасних центральних районів, що викликано цілою низкою причин, які включають логістичні, ресурсні та інші проблеми, призводить до спустошення та занедбання великих територій у центрі міста. Одночасно ці території зазвичай, мають неабияку культурно-історичну значущість в наслідок того, що розвиток міст починався саме з них. Тому проблеми повернення до їх життя та відновлення їх ролі в сьогоdnішньому історично-культурному, суспільно-громадському, фінансовому та архітектурному процесах міста є одним з актуальних викликів, що стоїть перед сучасними урбаністами.

Процеси, що відбуваються в архітектурі сучасного міського простору та їх взаємозв'язок є основним напрямком даного дослідження.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Існуючий світовий практичний досвід відновлення занедбаних промислових та історичних районів міст за допомогою проведення джентрифікації та ревіталізації вказує на існування різних сценаріїв повернення до життя деградуючих територій. Слід зазначити, що на теперішній час існує досить багато теоретичних і практичних напрацювань, як вітчизняних, так і закордонних дослідників у цьому напрямку.

Питання охорони історико-культурної спадщини детально розглянуто в працях таких дослідників, як М. Дьомін [1], М. Орленко [2]; її збереженню та регенерації присвячені нароби М. Бевза [3], Н. Лещенко [4, 5], Г. Осиченко [6]. Проблеми ревіталізації пам'яток архітектури та історичного середовища висвітлені в дослідженнях О. Івашко [7], Н. Лещенко [8], О. Рибчинського [9], В. Товбича [10]; та джентрифікації – в роботах Р. Флорида [11], Д. Хакворта [12], Д. Лей [13], С. Нейла [14], Р. Гласс [15].

Аналіз діючих в Україні нормативних документів, а саме ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [16] та існуючого проекту Генерального плану м. Києва та його приміської зони до 2025 року [17] виявив, можливість, та необхідність запровадження джентрифікації як в Києві так і в інших найкрупніших містах України.

**Метою публікації** є розкрити поняття «джентрифікація», та пояснити, яку роль в цьому сучасному явищі відіграє «ревіталізація». Вивчити причини та соціально-економічні наслідки джентрифікації, її ознаки та етапи розвитку. Висвітлити сучасні підходи щодо впровадження джентрифікації та ревіталізації в місті Києві. Розглянути існуючі наразі кейси джентрифікації для промислових та історичних територій міста Києва.

**Основна частина.** Починаючи з епохи індустріалізації (друга половина 1920-х рр.), міста отримали в свій спадок промислові райони. Під час становлення та розвитку промисловості індустріальні об'єкти та їх території були невід'ємною частиною міста, що стрімко розвивалося, в якому збільшувалося населення та території, що були зайняті промисловістю та житлом і об'єктами обслуговування працюючих людей. Ці об'єкти з'являлися переважно хаотично, займаючи найкращі території, що були розташовані поруч з необхідними для їх існування ресурсами, а саме, біля берегів річок, озер, вздовж основних транспортних мереж та в центральних районах міст.

Нажаль, місто Київ не є виключенням. Сформована в ХХ столітті модель «промислового міста» з плином часу, поступово перетворюється в нерентабельну, неефективну та занедбану. Становлення нових міжнародно-економічних зав'язків з іншими країнами світу, розширення торгівельних

можливостей України, зміна попиту, поява нових технологій, та вплив світових економічних криз – все це призвело до спаду виробничих потужностей країни та необхідності зміни функціонального призначення колишніх промислових об'єктів.

Наразі, у м. Києві не працюють майже 40% промислових підприємств [18]. На сучасному генплані міста Києва, виокремлено багато зон, на яких розташовані старі нефункціонуючі промзони. Наприклад такі зони розташовані в історичному Подільському районі м. Києва, на Куренівці, Печерську, Лук'янівці, Деміївці, тощо. На сьогоднішній день, в місті Києві більшість таких промислових зон знаходяться у приватній власності та існують за рахунок здавання площ в оренду під складські чи адміністративні потреби малого та середнього бізнесу.

Одним із шляхів оновлення нефункціонуючих промислових районів та занедбаних промислових об'єктів є таке явище, як джентрифікація. Термін «джентрифікація» вперше з'явився в 1964 році в працях британської соціалогині Рут Гласс, а саме у книзі «Лондон: аспекти змін» [15]. Вона описала процес зміни класової структури населення у середмісті Лондона. До історичних районів, населених, здебільшого, низьким за достатком робітничим класом, почав «вторгатися» більш заможний середній клас населення. Заможні британці почали масово викупувати історичні будівлі в цих районах Лондона. Рут Гласс іронічно називає їх елітою («gentry»), звідки і пішла сама назва процесу — джентрифікація («gentrification»). Жити в історичній будівлі стало модно та престижно. Переїзд заможних людей призвів до відновлення та покращення житлового фонду, стрімкого розвитку громадської інфраструктури та підвищення статусу історичних районів Лондона. Негативним аспектом цієї моди стало зростання вартості на житло, і в цілому проживання в таких районах значно подорожчало. Робітничий клас більше не міг собі дозволити жити в «елітних» історичних будинках, що і стало причиною витіснення місцевих мешканців за околиці Лондона.

Посилаючись на праці Рут Гласс [15, 19], можна виділити наступні основні риси джентрифікації:

- стрімкий розквіт житлового фонду в закинутих районах міста;
- зміни у відносинах оренди та власності (розподіл власності та ліквідація оренди);
- зростання цін на землю та житло;
- реструктуризація класів населення – переміщення біднішого прошарку населення за місто та «прилив» в центральні райони міста середнього (заможного) класу населення.

Отже, джентрифікація це соціальний процес, який спрямований на покращення рівня життя в занедбаних та деградуючих районах міста (як показує практика, серед таких є і значна кількість історичних та промислових територій), за рахунок приведення нових інвестицій для їх відновлення і оновлення, поліпшення інфраструктури і трансформації в активні і якісні. Джентрифікацію ототожнюють з поняттям ревіталізація, адже основною метою цього явища є активізація і оновлення деградуючих будівель і непривабливих частин міста, переважно промислових, з повною або частковою зміною їх функцій (рефункціоналізацією) та пристосування до сучасних потреб мешканців.

Джентрифікація депресивних промислових районів і кварталів міст із часом призводить до витіснення з них малозабезпечених жителів і заселення туди представників привілейованих груп суспільства. Адже ці квартали і райони перетворюються на елітні об'єкти, художні студії, торгові центри, кінотеатри, спортклуби і бізнес-центри з доглянутими, чистими і безпечними вулицями та, відповідно, з вищою вартістю житла. Як показує практика ревіталізації занедбаної території, найліпший варіант для міста це набуття цією зоною багатофункціональності, і обов'язковою при цьому має бути житлова функція, що забезпечує активність міського середовища в будь-який час [20]. Різні можливості простору — для роботи, життя, саморозвитку та відпочинку — притягують людей різних соціальних прошарків, але здебільшого, середнього чи заможного класу.

Спираючись на практичний досвід США та Великобританії в цьому напрямку, можна відокремити два основних етапи джентрифікації:

1. Першими в занедбані райони приходять малозабезпечені групи населення, які бачать власну вигоду, автентичність місцевості та перспективи свого розвитку в такому середовищі. Таких людей прийнято називати «тренд-сеттерами», вони креативні та амбіційні, саме вони і задають напрямок розвитку цілих районів. Завдяки своєму професійному та освітньому рівню вони підлаштовують цю територію відповідно до своїх стандартів повсякденного життя та дозвілля, маючи на меті переселення в цей район, що в свою чергу, для них є економічно вигідним явищем, адже вартість житла в закинутих районах зазвичай дуже низька.

2. Наступним кроком є розвиток фінансового сектору та сфери послуг. Набуваючи популярності серед місцевих мешканців, обжиті але занедбані райони починають зацікавлювати населення з середнім та високим рівнем доходу. На зміну культурній богемі приходять нова «еліта» заможних бізнесменів, можновладців, адвокатів, юристів, тощо, які мають фінансові

можливості для відновлення занедбаних районів та ревіталізації історичних будівель.

В Україні джентрифікація ще не набула активного поширення, проте в Києві вже існує перший приклад джентрифікації та ревіталізації промислової зони в історичному районі міста. Мова йде про Подільський район, а саме нефункціонуючу закинуту промзону вздовж вулиць Кирилівська та Нижньоюрківська. На цій території знаходяться нефункціонуючий цегляний завод та пам'ятка архітектури ХХ століття - пивоварний завод Ріхтера який наразі є в аварійному стані. Саме на цю територію не побоялися зайти канадський інвестор Роберт Геббінс та українська девелоперська компанія «А-Development». Вони почали роботу над будівництвом житового комплексу «Ріхерт Парк». Житловий комплекс передбачає ревіталізацію заводу Ріхтера зі зміною його функції з виробничої на багатофункціональну (заплановано створення магазинів, закладів харчування, фітнес-центра, офісів на верхніх поверхах та кафе на даху), а також зведення нових житлових будинків з рекреаційною зоною навколо існуючого озера. Крім основної будівлі на території колишнього заводу планують зберегти трубу висотою майже 37 метрів: вона також має охоронний статус. Між заводом та новими житловими будинками забудовник обіцяє створити площу, відкриту для всіх містян. Тут влаштують озеленення та сухі фонтани.

Для збереження особливостей традиційної забудови історичного ареалу та забезпечення гармонійного вписування новобудови в існуючий контекст, планується перенесення основних композиційних елементів фасаду будівлі Ріхтера на фасади нового житлового комплексу, а саме, комерційні приміщення на перших поверхах матимуть аркаду яка буде перегукуватись з елементами заводу Ріхтера. Крім того, вони будуть частково облицьовані цеглою подібного кольору, що забезпечить площі візуальну гармонію. А наповнення цього місця різними функціями активізує його і дасть нове життя.

Загалом у Києві ціни на нерухомість збільшуються в залежності від відстані до центру міста. Важливу роль відіграє й розділення на лівий та правий берег. На правому березі нерухоме майно дорожче, ніж на лівому, оскільки тут знаходиться більше робочих місць та активніше культурне життя. Розуміючи переваги, які за собою принесе ревіталізація депресивних районів для всього міста, девелопери та інвестори дедалі частіше розглядають можливість «вкластися» у джентрифікацію, щоб «вдихнути нове життя» в промзони, та історичні райони.

### Висновки

Україна має великий потенціал у джентрифікації, адже її найкрупніші міста мають багато занедбаних територій у престижних центральних районах, де намагаються придбати приміщення під житло чи офіс заможні прошарки населення. Поєднання двох взаємопов'язаних процесів ревіталізації та джентрифікації деградуючих промислових територій міст може призвести до виникнення сучасних архітектурних просторів, що будуть нести не тільки історико-культурне навантаження та мати громадсько-соціальну значущість, але й бути місцями проживання заможної частини населення.

Київський кейс показує, що держава повинна не тільки, розпродавати занедбану промислову територію девелоперу та самоусуватися від подальшого контролю за процесом ревіталізації, який може перерости у джентрифікацію, без збереження культурно-історичної цілісності, але й на пайових правах приймати участь в цьому процесі. Розуміння взаємодоповнення та необхідності цих процесів, що починаються з ревіталізації закинутого промислового міського простору та доповнюються джентрифікацією зможе допомогти у напрацюванні містобудівної стратегії розвитку найкрупніших міст, що мають високий відсоток перспективних для цього територій.

### Список джерел

1. Дьомін, М. М., Орленко, М. І. Системний підхід до пам'яткоохоронної і реставраційної діяльності. Містобудування та територіальне планування: наук. – техн. збірник. Київ, 2014. Вип. 37. С. 21–32.
2. Орленко М. І. Проблеми та методи реставрації пам'яток архітектури України (XI – поч. XX ст.): автореф. дис. ... д. арх. Київ, 2018. 44 с.
3. Бевз М. В. Завдання збереження та регенерації цінних архітектурно-містобудівних комплексів історичних міст. Проблеми розвитку міського середовища: наук.-техн. збірник Нац. авіац. ун-т. Київ, 2011. Вип. 5-6. С. 15-23.
4. Лещенко Н. А. Загальні принципи комплексного процесу реставраційно-реконструктивних трансформацій історичних центрів малих міст. Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук. – техн. збірник. Київ, 2021. Вип. 59. С. 203 – 214. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2021.59.203-214>
5. Лещенко Н. А., Гулей Д. В. Регенерація житлового кварталу Подільського району в контексті історичної забудови міста Києва. Містобудування та територіальне планування: наук. – техн. збірник. Київ, 2019. Вип. 69. С. 225 – 234.
6. Осиченко Г. О. Реконструкція історичного середовища міста. Містобудування та територіальне планування. Київ, 2009. Вип. 35. С. 343-354.
7. Івашко, О. Д. Обґрунтування можливості ревіталізації непрацюючих підприємств під нову функцію (на прикладі колишнього пивоварного заводу

Ріхерта на вул. Фрунзе, 35). Архітектурний вісник КНУБА: наук.-вироб. збірник. Київ, 2018. Вип. 14-15. С. 479 – 489.

8. Лещенко Н. А. Комплексний процес реставраційно реконструктивних трансформацій. Містобудування та територіальне планування: наук. – техн. збірник. Київ, 2021. Вип. 76. С. 138–149. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2021.76.138-149>

9. Рибчинський О.В. Формування і ревіталізація середмість історичних міст України: автореф. дис. ... д. арх. Львів, 2017. 34 с.

10. Leshchenko N., Tovbych V. Modern approaches to the revitalization of historical ex-industrial architecture. *Wiadomosci Konserwatorskie. Journal of Heritage Conservation*. Warszawa, 2019. № 60. p. 51 –58.

11. Florida R. *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community, and Everyday Life*. NY. Basic Books, 2002. 381 p.

12. Hackworth J. Postrecession Gentrification in New York City. *Urban Affairs Review*. NY, 2002. № 37. 320 p.

13. Ley D. *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford, Oxford University Press, 1997. 400 p.

14. Neil S. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London, Routledge, 1996. 288 p.

15. Glass R. *Centre for Urban Studies: London Aspects of Change*: University College. London, 1964. 342 p.

16. ДБН Б.2.2-12:2019: Планування та забудова територій. Київ, 2019. 177 с.

17. Генерального плану м. Києва та його приміської зони до 2025 року [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://kyivgenplan.grad.gov.ua>

18. Супрунович Ю. О. Реновація як засіб відродження нефункціонуючих промислових підприємств міста в новій якості. Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Київ, 2005. Вип. 14. С. 15-28.

19. Glass R. Penetrating academic research into far-reaching social change. *Obituaries. The Times*. London, 1990. № 63649, p. 14.

20. Лещенко Н. А. Створення мультикомфортного архітектурного середовища в умовах реконструкції історичного центру малого міста. Містобудування та територіальне планування: наук. – техн. збірник. Київ, 2021. Вип. 60. С. 207–213.

#### References

1. Domin, M. M., Orlenko, M. I. (2014). Systemnyi pidkhid do pamiatkookhoronnoi i restavratsiinoi diialnosti. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia: nauk. – tekhn. zbirnyk*. Kyiv. 37. p. 21–32. (in Ukrainian)

2. Orlenko M. I. (2018). Problemy ta metody restavratsii pamiatok arkhitektury Ukrainy (XI – poch. XX st.): avtoref. dys. ... d. arkh, 44. (in Ukrainian)

3. Bevz M. V. (2011). Zавдання збереження та регенерації цінних архітектурно-містобудівних комплексів історичних міст. *Problemy rozvytku miskoho seredovyscha*, 5-6, p. 15-23. (in Ukrainian)
4. Leshchenko N. A. (2021). Zahalni pryntsyipy kompleksnoho protsesu restavratsiino-rekonstruktyvnykh transformatsii історичних центрів малих міст. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya*, 59, p. 203 – 214. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2021.59.203-214> (in Ukrainian)
5. Leshchenko N. A., Gulei D. V. (2019). Regeneration of a residential quarter of Podolskiy district in the context of the Kyiv historical development. [Regeneratsiia zhytlovoho kvartalu Podilskoho raionu v konteksti історичної забудови міста Києва]. *Mistobuduvannya ta terytorial'ne planuvannya*, 69, p. 225 –234. (in Ukrainian)
6. Osychenko H. O. (2009). Rekonstruktsiia історичного середовища міста. *Mistobuduvannya ta terytorialne planuvannya*, 35, p. 343-354. (in Ukrainian)
7. Ivashko, O. D. (2018). Obhruntuvannya mozhyvosti revitalizatsii nepratsiuiuchykh pidpriemstv pid novu funktsiiu (na prykladi kolyshnoho pyvovarnoho zavodu Rikherta na vul. Frunze, 35). *Arkhitekturnyi visnyk KNUBA*: 14-15, p. 479 – 489. (in Ukrainian)
8. Leshchenko N. A. (2021). Kompleksnyi protses restavratsiino-rekonstruktyvnykh transformatsii. *Mistobuduvannya ta terytorial'ne planuvannya*, 76, 138–149. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2021.76.138-149> (in Ukrainian)
9. Rybchynskiyi O. V. (2017). Formuvannya i revitalizatsiia seredmist історичних міст України: avtoref. dys. ... d. arkh, 34. (in Ukrainian)
10. Leshchenko N., Tovbych V. (2019). Modern approaches to the revitalization of historical ex-industrial architecture. *Wiadomosci Konserwatorskie. Journal of Heritage Conservation. Warszawa*, 60, p. 51 –58. (in English)
11. Florida R. (2002). *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community, and Everyday Life*. NY. Basic Books, 381. (in English)
12. Hackworth J. (2002). Postrecession Gentrification in New York City. *Urban Affairs Review*. NY, 37. p. 320. (in English)
13. Ley D. (1997). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford, Oxford University Press, 400. (in English)
14. Neil S. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London, Routledge, 288. (in English)
15. Glass R. (1964). *Centre for Urban Studies: London Aspects of Change*. University College. London, 342. (in English)
16. DBN B.2.2-12:2019 (2019). *Planning and development of territories. [Planuvannya ta zabudova terytoriy]*. Kyiv, 177. (in Ukrainian)



17. Heneralnoho planu m. Kyieva ta yoho prymiskoi zony do 2025 roku [Elektronnyi resurs] – Rezhym dostupu do resursu:<http://kyivgenplan.grad.gov.ua>. (in Ukrainian)
18. Suprunovych Yu. O. (2005). Renovatsiia yak zasib vidrozhennia nefunktsionuiuchykh promyslovykh pidpriemstv mista v novii yakosti. Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia: Kyiv, 14, p. 15-28. (in Ukrainian)
19. Glass R. (1990). Penetrating academic research into far-reaching social change. Obituaries. The Times. London, 63649, 14. (in English)
20. Leshchenko N. A. (2021). Ctvorennia multykomfortnoho arkhitekturnoho seredovyscha v umovakh rekonstruktsii istorychnoho tsentru maloho mista. Mistobuduvannia ta terytorial'ne planuvannia, 60, p. 207–213. (in Ukrainian)

#### Аннотация

**Гулей Дарина Владимировна**, аспирантка кафедры информационных технологий в архитектуре, Киевский национальный университет строительства и архитектуры.

#### **Джентрификация как перспективный путь восстановления промышленных и исторических районов города**

В статье приведено определение термина «джентрификация», объяснено его значение и происхождение. Определено, что основателем джентрификации считается британская социалогиня Рут Гласс, которая в 1964 году впервые описала процесс джентрификации в своей книге «Лондон: аспекты изменений». В работе проанализированы и определены основные черты и цели джентрификации. Проведено сравнение понятий «ревитализация» и «джентрификация» и выделены их общие и отдельные черты. Отмечено, что основной целью обоих процессов, как джентрификации, так и ревитализации, является обновление деградирующих исторических бывших промышленных районов города, с полной или частичной рефункционализацией и приспособлением к современным потребностям жителей.

В работе проанализировано современное состояние и актуальные проблемы промышленных и исторических территорий Киева. В результате выделено несколько основных зон, на которых расположены старые нефункционирующие промышленные объекты. Обнаружено, что сформированная в индустриальном веке «промышленная модель» города Киева с течением времени постепенно превращается в нерентабельную, неэффективную и запущенную, что нередко приводит к деградации кварталов и даже целых районов. Автором статьи предложена джентрификация в качестве перспективного пути восстановления нефункционирующих промышленных районов и заброшенных промышленных объектов. В качестве примера

джентрификации рассмотрен проект нового жилого комплекса «Рихерт Парк» в историческом Подольском районе города Киева. В статье раскрыты основные аспекты проекта и его основные идеи. На основе жилого комплекса "Рихерт Парк" проведен анализ ревитализации исторического памятника архитектуры (завод Рихерта). Определен прием, благодаря которому гармонично сочетается историческое наследие с современными новостройками.

Ключевые слова: джентрификация; ревитализация; город; исторический район.

#### Annotation

**Daryna Gulei**, PhD student of the Department of Information Technologies in Architecture, Kyiv National University of Construction and Architecture.

#### **Gentrification as a Perspective Way to Renew Industrial and Historical Areas of the City**

The article provides a definition of the term "gentrification", explains its meaning and origin. It is determined that the founder of gentrification is the British social scientist Ruth Glass, who first described the process of gentrification in her book «London: Aspects of Change» in 1964. The paper analyzes and defines the main features and goals of gentrification. The concepts of "revitalization" and "gentrification" are compared and their common and individual features are highlighted. It is noted that the main goal of both processes, both gentrification and revitalization, is the renewal of the degrading historical former industrial areas of the city, with full or partial refunctionalization and adaptation to the modern needs of residents.

The paper analyzes the current state and current problems of the industrial and historical territories of Kyiv. As a result, several main zones were identified, where old non-functioning industrial facilities are located. It has been found that over time, the "industrial model" of Kyiv city, formed in the industrial age, gradually turns into unprofitable, inefficient and neglected, which often leads to the degradation of city blocks and even entire districts. The author of the article proposes gentrification as a promising way to restore non-functioning industrial areas and abandoned industrial facilities.

As an example of gentrification, author show the project of a new residential complex "Richert Park" in the Podolsky historical district of Kyiv. The article reveals the main aspects of the project and its main ideas. Based on the residential complex "Richert Park", an analysis was made of the revitalization of a historical heritage of architecture (Richert's factory). According to the technique that has been determined, the historical heritage is harmoniously combined with modern new buildings.

Keywords: gentrification; revitalization; city; heritage district.