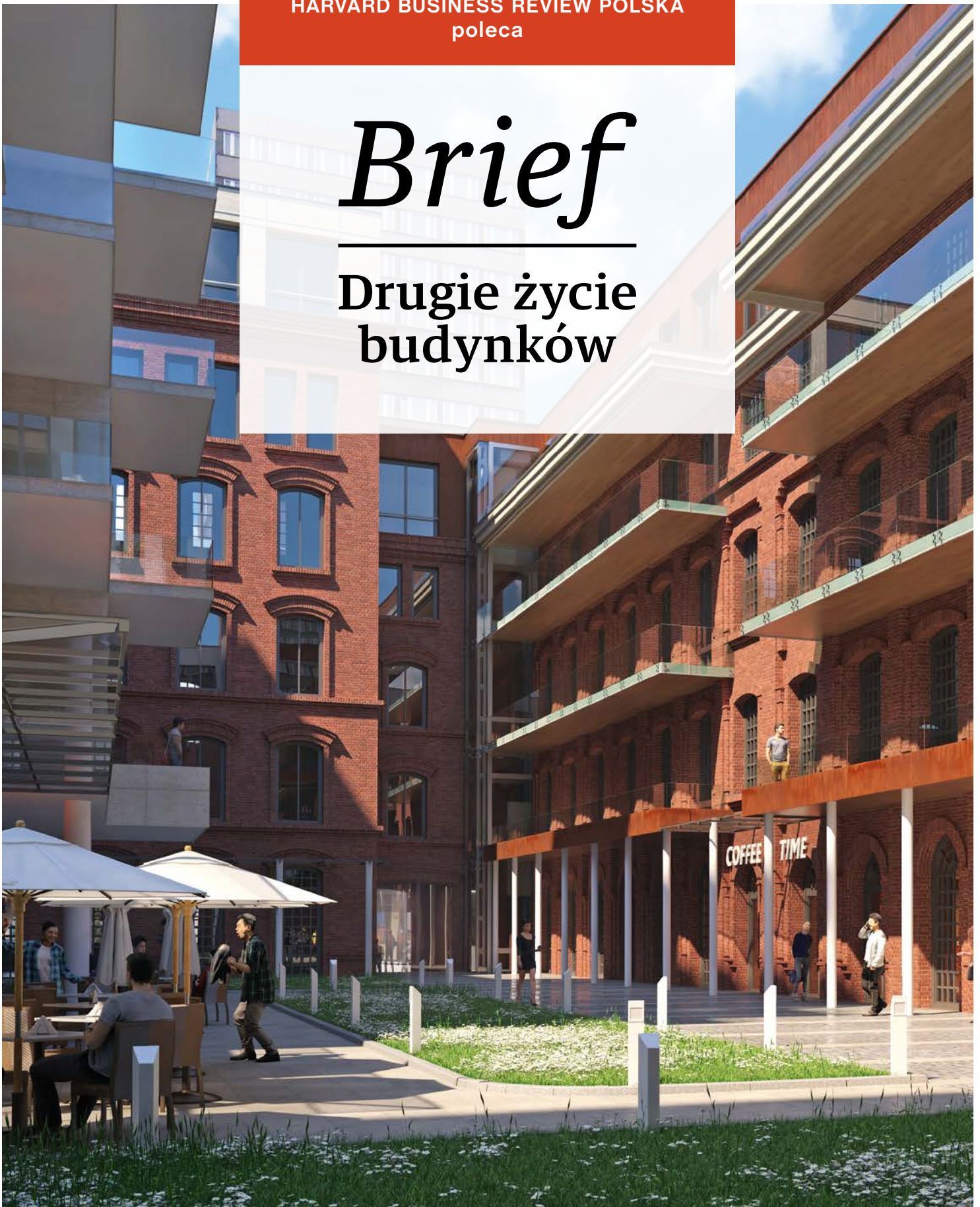


HARVARD BUSINESS REVIEW POLSKA
poleca

Brief

Drugie życie budynków



Brief

DRUGIE ŻYCIE BUDYNKÓW

2 Przeszłość ma przyszłość

Atrakcyjne budynki to nie tylko nowe inwestycje zbudowane od podstaw na pustych działkach. Biznesowy potencjał mają również nieruchomości z dłuższą historią, którym rewitalizacja może dać zupełnie nowe życie.

6 Wartość w górę

Starsze nieruchomości niekoniecznie muszą tracić na wartości. Przemyślana polityka i umiejętnie przeprowadzona rewitalizacja mogą wręcz sprawić, że portfel posiadanych obiektów będzie jeszcze cenniejszy.

10 Biuro z przeszłością

Oprócz najnowszych realizacji powstających w dzielnicach biznesowych dużych miast, warto zwrócić uwagę na starsze biurowce. Często są dostępne w atrakcyjnej cenie, a także oferują mniejsze powierzchnie w dobrych lokalizacjach.

14 Inny sposób na mieszkanie

Inwestycja w zmianę funkcji budynku i zaadaptowanie go do potrzeb mieszkalnych może zaowocować ciekawymi realizacjami. Doceniają je klienci, którzy coraz częściej poszukują lokalizacji blisko centrum i niepowtarzalnej architektury.

18 Handel z historią w tle

Nowoczesne centra handlowe to dziś nie tylko realizacje na pustych działkach. W wielu miastach można znaleźć kameralne pasáže w zabytkowych kamienicach lub galerie w zrewitalizowanych obiektach przemysłowych i starych biurowcach.

22 Hotelowe drugie życie budynków

Branża hotelowa stawia na indywidualizację. Nawet największe sieci szukają pomysłów na wyróżnienie się na tle konkurencji. Dobrym sposobem jest zlokalizowanie hoteli w zabytkowych kamienicach lub obiektach przemysłowych.

26 Inwestycje w zabytki

Realizowane obecnie warszawskie inwestycje, takie jak Elektrociepłownia Powiśle lub hotel w Porcie Praskim, dowodzą, że nawet starsze obiekty w zaniedbywanych przez lata dzielnicach można przekształcić w atrakcyjne punkty na mapie miasta.

28 Rewitalizacja w praktyce

Właściwie zaprojektowana i zrealizowana rewitalizacja to znacznie więcej niż chwilowa moda czy sposób na wydanie unijnych środków. W rzeczywistości stanowi ona jeden z najlepszych instrumentów dla rozwoju miast.

32 Biuro po liftingu

Właściciel biurowca musi nieustannie dbać o jego jakość, by zaspokoić rosnące wymagania najemców. Szczególnie, gdy przybiera nowych biur. W modernizacji budynków ważny jest cały proces planowania zmian.

34 Okiem prawnika

Aby zrealizować inwestycję komercyjną na zabytkowej nieruchomości, należy uwzględnić ograniczenia prawne, które powodują zazwyczaj wzrost kosztów oraz wydłużenie procesu inwestycyjnego.

Przeszłość ma przyszłość

Atrakcyjny budynek to nie tylko przeszklony wieżowiec w ścisłym centrum miasta. Nieruchomości powstałe przed kilkunastu, a nawet kilkudziesięciu, laty wciąż mają biznesowy potencjał. Możliwości zagospodarowania tego typu obiektów jest sporo, w zależności od ich lokalizacji.

Aleksander Krakowski, redaktor ICAN Institute

JESZCZE NIGDY polski rynek nieruchomości nie oferował tak dużej powierzchni biurowej. Jak wynika z danych CBRE, największej na świecie firmy doradczej działającej w sektorze nieruchomości komercyjnych, na koniec ubiegłego roku całkowita wielkość samego tylko warszawskiego rynku nieruchomości biurowych przekroczyła pięć milionów metrów kwadratowych. To za-sób porównywalny między innymi z tym, co oferuje Amsterdam lub Barcelona. Nawet bez wczytywania się w branżowe raporty widać wyraźnie, że w największych polskich miastach coraz więcej jest nowoczesnych i efektywnych biurowców. Stanowią

one oczywiście tylko pewien wycinek zasobu biurowego na polskim rynku nieruchomości. Jak wynika z danych CBRE, tylko w Warszawie budynki kategorii B stanowią ponad połowę całkowitej powierzchni biurowej. Do powierzchni kategorii A i B doliczyć należy również wiele starszych budynków, które wymykają się klasyfikacji. Nierzadko mają po kilkadziesiąt lat i chociaż nie rzucają się w oczy tak, jak szklane wieżowce, to dla niejednej firmy to właśnie one będą stanowiły atrakcyjną ofertę. Zwłaszcza jeśli chodzi o dużą przestrzeń w standardzie, jakiego zwykle oczekują międzynarodowe korporacje. Jest bowiem szereg firm, którym wystarczą mniejsze

biura, ale za to np. w atrakcyjnej lokalizacji w centrum miasta.

Firmy inwestujące w nieruchomości komercyjne dostrzegają potencjał starszych budynków. „Na nieruchomościach zakupionych od Orange zrealizowaliśmy do tej pory dwa projekty w Lublinie. W obu przypadkach do realizacji projektów skłonił nas przede wszystkim potencjał lokalizacji, dobrze skomunikowanej przez transport publiczny” – wyjaśnia Paulina Bąk, z firmy Hanesco Nieruchomości. „Jednocześnie modernizacja istniejących obiektów jako alternatywy dla wyburzania wpisuje się w naszą nadrzędną ideę, jaką jest społeczna odpowiedzialność biznesu i zrównoważony





Neogotycki budynek w centrum Kołobrzegu

rozwój. To właśnie dlatego stawiamy na rozwiązania energooszczędne w budynkach, projekty konsultujemy z ekspertami w dziedzinie zielonego budownictwa, współpracujemy z lokalnymi dostawcami i dbamy o ochronę sąsiadujących terenów zielonych. W obu budynkach biurowych – przy ul. Leszka Czarnego i przy ul. Peowiaków – zastosowaliśmy ekologiczne rozwiązania zarówno pod względem technologii budowlanych, doboru materiałów, jak i takiej przebudowy elewacji, by maksymalnie wykorzystać dostęp światła dziennego”.

Zapotrzebowanie na mniejsze biura w starszych budynkach potwierdzają eksperci. „Dynamiczny rozwój Warszawy i regionalnych

miast Polski w ciągu ostatnich kilkunastu lat jest zauważalny dzięki coraz większej podaży powierzchni komercyjnej, głównie w nowoczesnych kompleksach biurowych i centrach handlowych” – ocenia Anna Kwiatkowska, dyrektor ds. reprezentacji wynajmujących w dziale powierzchni biurowych w firmie Cushman&Wakefield. „Jednocześnie wiele firm poszukuje także atrakcyjnych ofert w miejscach, w których prestiż związany z historią lokalizacji będzie wyróżniał ich siedziby na tle konkurencji. Dlatego coraz częściej inwestorzy decydują się na restaurację zabytkowych budynków w historycznym sercu miasta lub rewitalizację ciekawych terenów

poprzemysłowych położonych niedaleko centrum”.

Dla kogo budynek z przeszłością

Zdaniem Joanny Mroczek, zarządzającej działem doradztwa i marketingu w CBRE, starsze budynki mogą dobrze nadawać się dla określonych funkcji. „Nie zainteresują się nimi raczej korporacje, ale urzędy już jak najbardziej. Budynki powstałe w poprzednich dekadach często znajdują się w centrach miast, a dla wielu instytucji lokalizacja ma większe znaczenie niż zewnętrzny wygląd budynku” – zauważa, podkreślając jednocześnie, że to właśnie miasto i konkretna dzielnica, w których znajduje się

dany budynek, odgrywają kluczową rolę dla jego dalszych losów. „Obecnie istnieje szeroki wachlarz możliwości dla starszych nieruchomości. Niektóre z nich mogą być więc budynkami instytucji publicznych. Inne, zwłaszcza w mniejszych miejscowościach, mogą zostać przeznaczone do celów mieszkalnych. W ośrodkach uniwersyteckich starsze budynki można z powodzeniem przerobić na domy studenckie. Jeśli nabywca starszej nieruchomości jest otwarty na możliwość zmiany jej funkcji, ma kilka możliwości do wyboru” – zaznacza.

Nierzadko starszy budynek wymaga poważnych inwestycji, które wykraczają daleko poza prosty remont. „Wiele zależy choćby od tego, ile światła wpada do wnętrza budynku. Jeśli decydujemy się na starszy budynek z małym oknem pasmowym, to konieczne mogą okazać się przeróbki. To tylko jeden z czynników, które należy wziąć pod uwagę, bo w starszych budynkach kondygnacje często są bardzo niskie, co ogranicza możliwości adaptacji budynku do nowych funkcji” – przyznaje dyrektor Mroczek, choć zaznacza, że czasem przeróbki budynków mogą zaowocować

wzrostem jego atrakcyjności. „Od lat trwa w Polsce intensywny rozwój branży usług biznesowych. Działające w niej firmy koncentrują się już nie tylko na dużych miastach, jak Kraków lub Wrocław, ale coraz częściej zerkają na mniejsze ośrodki, jak na przykład Wieliczka. Chociaż tego typu firmy to dobrzy najemcy, niezbędne są pewne inwestycje, między innymi w powierzchnie typu open space, które dla firm świadczących usługi biznesowe są absolutną koniecznością”.

Dzielnice z przyszłością

Zdaniem dyrektora Kwiatkowskiej z Cushman&Wakefield wzrost znaczenia rewitalizacji obiektów

przemysłowych jest naturalną konsekwencją coraz większej dojrzałości polskiego rynku nieruchomości. „Tereny poprzemysłowe są zagospodarowywane w Polsce już od kilkunastu lat” – przypomina. „Dotychczasowy schemat najczęściej polegał na wyburzeniu istniejącej zabudowy i zbudowaniu w jej miejscu nowoczesnych obiektów komercyjnych lub mieszkaniowych. Obecnie ze względu na ograniczenie podaży gruntów inwestycyjnych w dobrych lokalizacjach oraz rosnącą popularność historycznych i postindustrialnych projektów przekształcanych na cele komercyjne i mieszkaniowe możemy spodziewać się kolejnych planów rewitalizacji dawnych nieruchomości przemysłowych”.

Wśród spektakularnych stołecznych projektów dyrektor Kwiatkowska wskazuje kompleks EC Powiśle realizowany przez spółkę utworzoną przez Tristan Capital Partners oraz White Star Real Estate. Będzie on obejmować nowo wybudowane biurowce oraz budynki mieszkalne, natomiast dawny budynek elektrowni zostanie przekształcony w pasaż handlowy.

Inwestorzy decydują się na restaurację zabytkowych budynków lub rewitalizację ciekawych terenów poprzemysłowych.

Potencjał budynków z przeszłością

Obserwujemy kilka głównych kierunków, w jakich przeprowadzane są inwestycje na nieruchomościach sprzedawanych przez Orange. Ze względu na pierwotne przeznaczenie, a także lokalizację w centrach miast, nieruchomości należące wcześniej do Orange po modernizacji oferują nowoczesne powierzchnie biurowe. Dotyczy to zarówno budynków historycznych (jak np. kamienica biurowa przy ul. Pięknej w Warszawie), jak i modernistycznych biurowców z lat

sześciodziesiątych, siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku. Projekty obejmują zarówno siedziby firm (realizacje na cele własne), jak i biura przeznaczone do dalszej komercjalizacji m.in. zmodernizowane w Lublinie przez firmę Hanesco czy realizowana obecnie w Tychach inwestycja przy ul. Estetycznej. Budynki telekomunikacyjne po modernizacji zmieniają swoją funkcję na handlową, wprowadzając w otoczenie nowe usługi. Znamy także

przykłady adaptacji naszych budynków biurowo-technicznych na obiekty mieszkalne. Tego rodzaju inwestycje mieszkaniowe realizowane są obecnie m.in. w Chojnicach i w Łebie. Ciekawa adaptacja wysokiej powierzchni na kawalerki z antresolą miała też miejsce w Łodzi. We Wrocławiu, przy ul. Prusa, powstaje z kolei prywatny akademik, a w Krakowie realizowana jest rozbudowa budynku biurowego i zmiana na apartamentowiec z widokiem na Wawel.

Istnieje też wiele innych realizacji o specjalistycznym przeznaczeniu jak placówki edukacyjne, przychodnie itd. Przygotowując nieruchomości do sprzedaży, w części z nich widzimy potencjał hotelowy. W jednej z nieruchomości w Warszawie w miejscu dawnego obiektu technicznego Orange planowany jest już hotel sieciowy.



Paweł Buchman,
dyrektor nieruchomości,
Orange Polska

Innym ciekawym przedsięwzięciem jest Art N powstający na terenie dawnej fabryki Norbli na w jednej z części miasta najbardziej obiecujących dla lokalizowania budynków biurowych. „Kolejny projekt zasługujący na uwagę to Browary Warszawskie, realizowane przez Echo Investment na Woli, która zmienia się z miesiąca na miesiąc za sprawą kolejnych inwestycji deweloperskich zarówno mieszkaniowych, jak i komercyjnych, głównie w okolicach Ronda Daszyńskiego” – wskazuje dyrektor Kwiatkowska. „Docelowo projekt Browarów będzie obejmował stworzenie całkowicie nowej przestrzeni publicznej wraz z blisko 50 tysiącami metrów kwadratowych nowoczesnych biur i tysiącem mieszkań. Ten sam deweloper stworzy projekt handlowy o powierzchni najmu ponad 100 tysięcy metrów kwadratowych, który powstanie na terenie dawnych Zakładów Graficznych »Dom Słowa Polskiego« oraz centrum handlowego Jupiter przy ulicy Towarowej w Warszawie”.

Jako dzielnicę Warszawy o olbrzymim potencjale rewitalizacji obszarów przemysłowych dyrektor Kwiatkowska wskazuje Pragę. Tę ocenę zdają się potwierdzać takie inwestycje jak realizowany z rozmachem projekt Centrum Praskiego „Koneser”, powstającego na terenie dawnej fabryki wódki. Projekt przewiduje połączenie funkcji usługowej, hotelowej i mieszkaniowej wraz z powierzchnią biurową. Ta ostatnia okazała się na tyle atrakcyjna, że skutecznie zachęciła firmę Google do otwarcia w tym miejscu jednego z kilku światowych campusów. Trudno o lepszy dowód na biznesowy potencjał kryjący się w nieruchomościach z długą historią.

Naturalnie atrakcyjne nieruchomości z przeszłości można znaleźć nie tylko w Warszawie.



Zmodernizowany budynek biurowo-techniczny w Lublinie

Jak wynika z danych Cushman & Wakefield, tak zwane miasta regionalne, takie jak Kraków, Poznań, Wrocław, Gdańsk i Szczecin, wprowadzają do swoich strategii rozwoju całe programy rewitalizacji, dzięki którym możliwe będzie przywrócenie funkcji usługowo-mieszkalnych na obszarach przemysłowych. „W Gdańsku w najbliższych latach spodziewamy się zabudowy terenów dawnej Stoczni Gdańsk, zwanych też Frontem Wyspy Ostrów. Na tym obszarze zlokalizowanym w samym centrum miasta ma powstać nowa dzielnica o nazwie Młode Miasto z nowoczesną, aczkolwiek postindustrialną architekturą” – zauważa dyrektor Kwiatkowska. „Unikatowym projektem na skalę światową jest z pewnością tak zwane Nowe Centrum Łodzi, czyli program przebudowy kwartału o powierzchni 100 hektarów w samym sercu miasta. Pierwsze inwestycje zostały już oddane do użytkowania, na przykład Manufaktura w Łodzi, która powstała w wyniku udanej rewitalizacji dawnego kompleksu fabrycznego Izraela Poznańskiego, niemniej nadal

pozostaje tam wiele interesujących obszarów do zagospodarowania”.

Wśród najciekawszych inwestycji na terenach przemysłowych, uhonorowanych licznymi nagrodami, warto wymienić także centrum handlowe Stary Browar w Poznaniu, powstałe w miejscu dawnego Browaru Huggerów. „Inwestycje zrealizowane i planowane w ostatnich latach zmieniły i cały czas będą zmieniać polskie miasta w nowoczesne, europejskie metropolie, gdzie ciekawa współczesna architektura przeplata się z zabytkowymi fasadami odremontowanych budynków i kamienic” – ocenia dyrektor Kwiatkowska. „Dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa, handlowa, gastronomiczna i kulturalno-rozrywkowa sprawia, że centra miast tętnią życiem niemal przez 24 godziny na dobę. Dzięki tym pozytywnym zmianom Polska stała się atrakcyjnym miejscem nie tylko dla mieszkańców i turystów, lecz także dla inwestorów i wielu firm zainteresowanych wynajmem najwyższej klasy powierzchni biurowej i handlowej w prestiżowych lokalizacjach”. #



Wartość w górę

Starsze budynki nie tylko nie muszą tracić na wartości, ale wręcz mogą stawać się coraz cenniejsze. Stosując przemysłową politykę, można mieć naprawdę cenny portfel nieruchomości.

Aleksander Krakowski, redaktor ICAN Institute

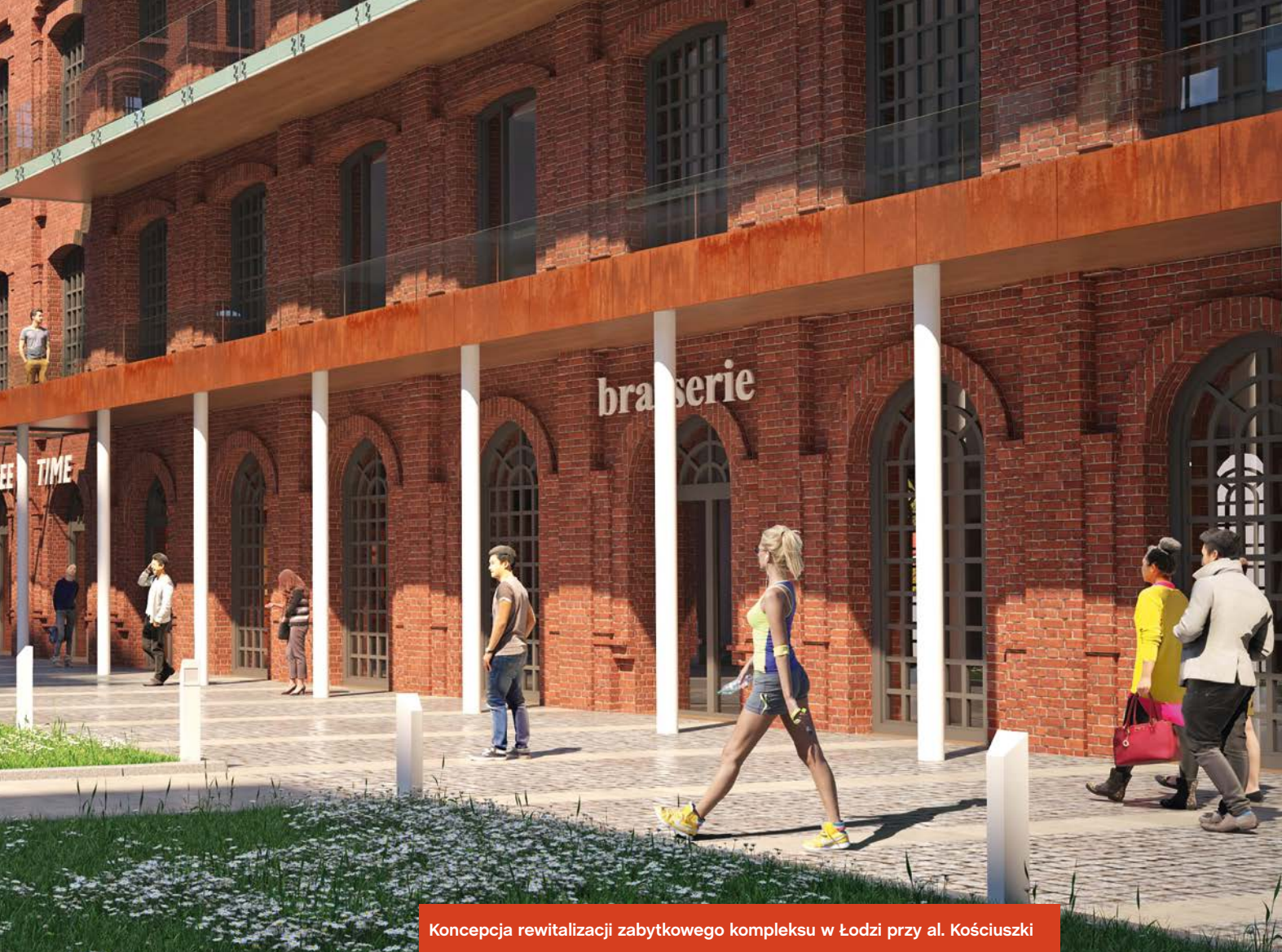
TO, JAK BARDZO MOŻNA podnieść wartość budynku, najłatwiej zrozumieć na konkretnych przykładach. Orange Polska prowadzi obecnie tego typu działania w Warszawie i w innych dużych miastach, jak np. w Łodzi czy w Lublinie, ale też w mniejszych ośrodkach, takich jak choćby Żnin. Spójrzmy na Łódź, która charakteryzuje się dużym zasobem atrakcyjnych nieruchomości poprzemysłowych. W portfolio firmy Orange znajduje się tam między innymi kompleks fabryczny Lorenza położony w ścisłym centrum miasta – zaledwie 150 metrów od ulicy Piotrkowskiej, najsłynniejszego deptaka w Polsce. Kompleks

Lorenza to zespół zabudowy przemysłowej powstały przed II wojną światową. Jego główną część stanowią trzy połączone z sobą obiekty z 1929 roku o łącznej powierzchni przekraczającej pięć tysięcy metrów kwadratowych. Obiekty te ze względu na wiek i potencjał zostały wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Dla wielu inwestorów taki wpis stanowi wręcz czynnik zniechęcający do zainteresowania się nieruchomością.

Dlatego firma Orange przy uwzględnieniu zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przez radę miasta Łodzi opracowała

koncepcję rewitalizacji dla całego kompleksu. Na pierwszy rzut oka uwagę przykuwają w nim przede wszystkim efektowne ceglane elewacje oraz duże, zwieńczone owalnie, okna. Całość podkreśla chlubne tradycje polskiej przedwojennej architektury industrialnej. Autorzy koncepcji proponowali otwarcie kompleksu na miasto dzięki zaprojektowaniu eleganckiego dziedzińca wewnętrznego. Tak zagospodarowany budynek mógłby z powodzeniem pełnić funkcje handlowe lub biurowe.

Przy intensywnej konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych nawet wysokie biurowce



Koncepcja rewitalizacji zabytkowego kompleksu w Łodzi przy al. Kościuszki

liczące zaledwie kilkanaście lat nie zawsze spotkają się z zainteresowaniem potencjalnych najemców. Coraz atrakcyjniejsze bryły budynków oraz stosowane w nich nowoczesne rozwiązania technologiczne sprawiają, że oczekiwania najemców są coraz większe. Nie oznacza to jednak, że starsze budynki są skazane na porażkę wobec błyskawicznie rosnących wymagań klientów. Przemysłowa i konsekwentnie realizowana polityka zarządzania portfelem nieruchomości pozwala nie tylko odpowiednio utrzymać poszczególne budynki, ale też sprawić, by ich wartość rynkowa rosła.

Organizacja portfela

Na początek niezbędne jest odpowiednie zorganizowanie portfela posiadanych nieruchomości. Od czego należy zacząć? „Punktem wyjścia do prowadzenia działań dotyczących zmiany wartości nieruchomości jest stała analiza wszystkich budynków Orange Polska” – podkreśla Paweł Buchman, dyrektor nieruchomości w Orange Polska. „Analiza ta uwzględnia w szczególności dane ewidencyjne nieruchomości, a także dane o zagospodarowaniu i sposobie wykorzystania” – wyjaśnia.

Kolejny element procesu stanowi śledzenie czynników, które

mogą wpłynąć na zmianę ich wartości. Wśród nich należy zwracać uwagę zwłaszcza na uwarunkowania gospodarcze, prawne czy przestrzenne – zarówno w skali makro, jak i na poziomie lokalnym. Prowadzenie monitoringu pozwala na podział nieruchomości na trzy podstawowe grupy o różnych priorytetach.

Pierwszą z nich stanowią nieruchomości, dla których podstawowym celem jest zahamowanie ewentualnego dalszego spadku wartości. Druga grupa to budynki, dla których priorytetem jest ich utrzymanie na obecnym poziomie. Wreszcie trzecia grupa to nieruchomości, dla których podejmuje się

działania prowadzące do wzrostu ich wartości.

Jakie uwarunkowania mogą wpłynąć na zaliczenie danej nieruchomości do trzeciej grupy, dla której będą podejmowane działania obliczone na wzrost wartości? „Na pewno warto wśród nich wskazać uwarunkowania gospodarcze, a więc zapotrzebowanie rynkowe na określone funkcje w danej lokalizacji, na przykład mieszkalnej, usługowej czy produkcyjnej” – wylicza dyrektor Buchman. Do uwarunkowań gospodarczych bez wątpienia należy też zaliczyć wszystkie aspekty lokalizacji, a więc kwestię położenia w otoczeniu odpowiedniej infrastruktury (sklepy, placówki

edukacyjne, przychodnie itd.), a także odległość od głównych ciągów komunikacyjnych”.

Dużą rolę odgrywają również uwarunkowania makroekonomiczno-przestrzenne. Tu znaczenie ma lokalizacja określonego budynku w odległości od strategicznej inwestycji, a więc na przykład w sąsiedztwie powstającej drogi łączącej dwa województwa albo budowy dużego budynku mieszczącego usługi o charakterze regionalnym. Może to być zakład produkcyjny, centrum handlowe albo logistyczne. Takie obiekty wymagają odpowiedniego zaplecza w postaci mieszkań czy dodatkowych usług.

O tym, czy dany budynek zostanie zaliczony do nieruchomości, których wartość może wzrosnąć, decydują też uwarunkowania wynikające z planowania przestrzennego oraz kwestii prawno-planistycznych. Na decyzję o tym, czy należy inwestować w podnoszenie wartości budynku wpływa więc miejscowy planu zagospodarowania, a także polityka prowadzona przez władze lokalne wobec inwestorów i właścicieli nieruchomości. Może ona polegać na przykład

na umożliwieniu sprawnego załatwienia wszystkich niezbędnych czynności administracyjnych związanych z użytkowaniem lub administrowaniem nieruchomością.

Plan działania

W zależności od tego, co wykaże analiza dokonana przy uwzględnieniu powyższych czynników, w odniesieniu do nieruchomości są podejmowane określone działania. „Rzecz jasna nie ma dwóch jednakowych nieruchomości, wobec których występowałyby identyczne uwarunkowania” – zaznacza dyrektor Buchman. „Każda ma swoją specyfikę, a więc wymaga również indywidualnie dopasowanego planu działania. Mimo to można wskazać pewne schematy postępowania umożliwiające zwiększenie wartości nieruchomości”.

Obydwa schematy dotyczą nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Pierwszy z nich odnosi się do obiektów położonych poza granicami obowiązujących planów miejscowych, przy głównym ciągu komunikacyjnym. Wśród działań umożliwiających wzrost wartości nieruchomości warto wskazać przede wszystkim opracowanie analizy możliwości inwestycyjnych nieruchomości. Na tym etapie należy określić funkcje i parametry zabudowy, w tym chłonności terenu oraz uwzględnić zagospodarowanie sąsiednich terenów. Następnie wybierane jest najlepsze planowane przeznaczenie nieruchomości oraz opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu. Wreszcie wniosek o warunki zabudowy i zagospodarowanie terenu dla planowanego zamierzenia zostaje opracowany i złożony.

Drugi schemat różni się od pierwszego tym, że dotyczy nieruchomości położonych na obszarze zurbanizowanym w granicach obowiązującego planu miejscowego z przeznaczeniem

Poszukując nieruchomości do rewitalizacji, zdecydowanie warto ocenić ją pod względem potencjału wzrostu wartości.



Koncepcja rewitalizacji zabytkowego kompleksu w Łodzi przy al. Kościuszki

ograniczającym możliwości inwestycyjne. Również w tym przypadku działania umożliwiające wzrost wartości nieruchomości powinny rozpocząć się od opracowania analizy możliwości inwestycyjnych nieruchomości. Podobnie jak w przypadku pierwszego schematu należy wziąć pod uwagę i chłonność terenu, i zagospodarowanie sąsiednich terenów. Również w tym przypadku konieczne jest wybranie optymalnego przeznaczenia nieruchomości. Różnice zaczynają się od kolejnego kroku, kiedy należy rozważyć dopasowanie się do istniejących warunków lub złożyć wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a następnie uczestniczyć na każdym etapie zmiany planu.

Jaki budynek, jaka dzielnica

Starsze budynki bardzo często kryją w sobie spory potencjał. Poszukując nieruchomości do rewitalizacji, zdecydowanie warto ocenić ją pod względem potencjału wzrostu wartości. „W wielu przypadkach starsze budynki są przestarzałe, m.in. ze względu na układ konstrukcyjny, a więc np. wysokość stropów czy odległość między słupami nośnymi, przez co nie da się z nimi za wiele zrobić i takie nieruchomości nie przedstawiają większej wartości. Cenna jest za to działka, na której stoją” – przypomina David Brodersen, deweloper i członek zarządu Urban Land Institute. „Jeśli budynki są przestarzałe ze względów technicznych, warto przemysleć lepsze wykorzystanie znajdującej się pod nimi działki. Należy jednak wziąć pod uwagę, czy dany obszar będzie charakteryzował się odpowiednio wysokim popytem i wystarczającym zagęszczeniem zabudowy, które uzasadniałyby przebudowę. Z drugiej strony, starsze budynki charakteryzujące się większą wysokością stropów i odległością między słupami nośnymi



Nieruchomości Orange to:

- szeroki wybór nieruchomości: budynki biurowe, magazynowe, grunty inwestycyjne i komercyjne lokale;
- najlepsze adresy: atrakcyjne lokalizacje w centrach miast, rozpoznawalne lokalizacje biznesowe;
- potencjał inwestycyjny: nieruchomości pod biura, usługi, hotele, logistykę, akademiki i inne projekty deweloperskie.

Skąd nieruchomości w ofercie Orange?

Historia zaczyna się w 1928 r. wraz z powstaniem państwowego przedsiębiorstwa Polska Poczta, Telegraf i Telefon, z którego w latach 90. XX wieku wydzielono Telekomunikację Polską. Od roku 2012 firma funkcjonuje pod międzynarodową marką Orange. Wczesne technologie telekomunikacyjne wymagały rozległych powierzchni do utrzymania urządzeń technicznych. Dziś, dzięki rozwojowi technologicznemu, Orange może świadczyć bardziej zaawansowane usługi, wykorzystując zdecydowanie mniejsze powierzchnie. Ponadto scentralizowanie działalności i relokacje pracowników do większych obiektów o wyższych standardach pracy sprawiły, że wiele budynków wykorzystywanych jest tylko w części. Orange oferuje więc na sprzedaż nieruchomości, których nie wykorzystuje do głównych działań biznesowych. Pozyskane środki firma inwestuje w rozwój usług telekomunikacyjnych.

nadają się raczej do rewitalizacji niż wyburzenia. W obu przypadkach należy uwzględnić koszty finansowe i ryzyko ponoszone przez inwestora”.

Rewitalizacja jest jednym z najpewniejszych sposobów podniesienia wartości nieruchomości. Proces ten może się odnosić zarówno do pojedynczej nieruchomości, jak i poszczególnych obszarów

miasta. W obu przypadkach konkretne działania powinny zostać poprzedzone drobiazgową analizą stanu bieżącego oraz wskazaniem kierunku zmian. Na rynku nieruchomości coraz częściej można wskazać przykłady bardzo udanych realizacji, które z sukcesem zmieniły oblicze nie tylko pojedynczych budynków, ale wręcz całych dzielnic. #



Biuro z przeszłością

Choć podaż nowej przestrzeni biurowej jest duża, warto zwrócić uwagę na starsze biurowce. Do zalet tego typu budynków należą dobra lokalizacja, cena, a także możliwość wynajmu mniejszych powierzchni. Starsze budynki można dostosować do współczesnych wymogów dzięki umiejętnie przeprowadzonej modernizacji wnętrza, elewacji czy elementów technicznych.

Aleksander Krakowski, redaktor ICAN Institute

W NAJWIĘKSZYCH miastach w Polsce szybko przybywa nowoczesnych biurowców klasy A. Oprócz nich na rynku dostępny jest duży zasób starszych nieruchomości z minionych dekad. Dzięki atrakcyjnemu położeniu w centralnych punktach miast, a także szerokim możliwościom dopasowania do potrzeb najemców, budynki te mają duży potencjał biznesowy. Jak wynika z danych JLL, nieruchomości mające 16 lat i więcej w 2009 roku stanowiły zaledwie 4,5% warszawskiej powierzchni biurowej. W 2015 roku ich udział wyniósł już 27,5% całego stołecznego zasobu. „Z każdym rokiem funkcjonowania polskiego rynku biurowego zjawisko starzenia się zasobów będzie nabierało znaczenia. Już teraz wielu właścicieli rozpatruje różne strategie związane ze starzeniem się ich portfeli biurowych” – uważa Paweł Warda, dyrektor Działu Zarządzania Projektami, JLL.

Potencjał modernizmu

O tym, że nawet kilkudziesięcioletnie biurowce doskonale nadają się do zaadaptowania do współczesnych wymogów, świadczą przykłady kilku nieruchomości na Pomorzu. Jedną z nich jest postocznioowy biurowiec C200 Office w Gdańsku powstały w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku i oddany do użytku po rewitalizacji wiosną ubiegłego roku. Ten doskonale skomunikowany budynek został poddany gruntownej modernizacji, dzięki czemu zyskał nowy, atrakcyjny wygląd. Oprócz lokalizacji jego zaletą jest znakomity stan techniczny konstrukcji. Proste bryły modernistycznych biurowców można łatwo przebudowywać zgodnie ze współczesnymi trendami, o czym świadczy inny gdański przykład – Pomerania Office Park. Ten kompleks zlokalizowany w ścisłym centrum Gdańska otrzymał po modernizacji atrakcyjny, odświeżony wygląd.

Takich realizacji nie brakuje też za granicą. Ciekawą modernizację przeszedł budynek biurowca z lat siedemdziesiątych znajdujący się w Boulogne-Billancourt pod Paryżem. Najbardziej zauważalna zmiana objęła jego elewację z pasmowymi oknami ułożonymi naprzemiennie z kolorowymi panelami. To popularne rozwiązanie można jeszcze dziś dostrzec w całej Polsce na budynkach z tamtych lat. W podparyskiej nieruchomości stara elewacja została zastąpiona całkowicie przeszkloną fasadą dającą wrażenie lekkości i nowoczesności.

Nieruchomości, które można zaadaptować do funkcji nowoczesnego biurowca, znajdziemy zarówno w aglomeracjach, jak i mniejszych ośrodkach miejskich. W centrum Tychów znajduje się

trzykondygnacyjny biurowiec Estetyczna 4 – dawny budynek telekomunikacyjny z 1967 roku. Po odkupieniu od Orange inwestor wykonał szereg prac modernizacyjnych, między innymi wyremontował wnętrze, zamontował klimatyzację i przystosował obiekt do potrzeb osób niepełnosprawnych. W planach jest również przebudowa elewacji. Wykorzystano istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, doprowadzając dwa łącza światłowodowe. Placówka pocztowa, historycznie usytuowana w budynku, jest dziś również dodatkowym, ułatwiającym codzienną pracę, atutem. Estetyczna 4 oferuje małe biura (16–332 metrów kwadratowych), które wynajmują lokalne firmy. W obiekcie jest dostępna też powierzchnia coworkingowa,

ESTETYCZNA 4

NOWOCZESNY BIUROWIEC Z DUSZĄ PRLu



📍 ul. Estetyczna 4
43-100 Tychy

🌐 www.estetyczna4.pl
✉ biuro@estetyczna4.pl



zaś w przyszłości inwestor planuje tu wirtualne biura.

Historyczna oprawa

Osobną kategorię rewitalizowanych obiektów dostosowywanych do funkcji biurowych stanowią obiekty poprzemysłowe. Przykładem interesującej realizacji jest tu projekt Calisia One, kameralny biurowiec powstający w dawnej fabryce fortepianów firmy Calisia. Część biurowa ma wchodzić w skład kompleksu hotelowo-biznesowo-kulturalnego w centrum Kalisza.

Innym obiektem postindustrialnym zaadaptowanym do funkcji biurowej jest łódzka inwestycja Skrzywana Factory. W tym budynku z końca XIX wieku mieściła się niegdyś fabryka pończoch, a następnie zakłady firmy Wólczanka. Z czasem nieruchomość zaczęła podupadać,

więc obecny właściciel zdecydował się na jej gruntowną rewitalizację z zachowaniem elementów architektury przemysłowej.

Również w Szczecinie dawna fabryka Bernarda Stoewera pochodząca z przełomu XIX i XX wieku zostanie zaadaptowana na powierzchnię biurową. Na biura przeznaczono również budynek wrocławskiej Nowej Cukrowni powstałej w XIX wieku. Przykładem nowszej zabudowy przemysłowej mieszczącej obecnie biura jest też dawna fabryka kabli w Krakowie, w której zdecydowano się na wykorzystanie dużych otwartych przestrzeni i zaadaptowanie ich na biura.

Wśród warszawskich nieruchomości poprzemysłowych warto wskazać prestiżową inwestycję Dzielna 60 na Muranowie. Obiekty wchodzące w skład kompleksu

powstawały w różnych okresach, począwszy od 1912 roku, a kończąc na latach siedemdziesiątych. Początkowo znajdujący się w tym miejscu gmach był przeznaczony na siedzibę fabryki tabacznanej Noblesse, a następnie służył Polskiemu Monopolowi Tytoniowemu. Krótko przed wojną dobudowano kamienicę o funkcjach mieszkalno-usługowych. W latach sześćdziesiątych dobudowano kolejne budynki, w których mieściły się zakłady Polferu, a w kolejnej dekadzie powstał budynek administracyjny. Po modernizacji we wszystkich obiektach wchodzących w skład kompleksu zlokalizowano przestrzeń biurową.

W stolicy można również znaleźć szereg ciekawych realizacji mniejszych biur w centrum miasta. Jednym z takich niewielkich obiektów biurowych zrealizowanych w kamienicy w centrum miasta jest biurowiec Mokotowska Square przy pl. Zbawiciela. Innym podobnym obiektem jest Ufficio Primo przy ul. Wspólnej pochodzący z lat pięćdziesiątych minionego wieku. W czasach PRL znajdowały się tu gabinety prezydium rządu. Po zakończonej kilka lat temu modernizacji budynek jest jednym z bardziej eleganckich kameralnych biurowców w Warszawie.

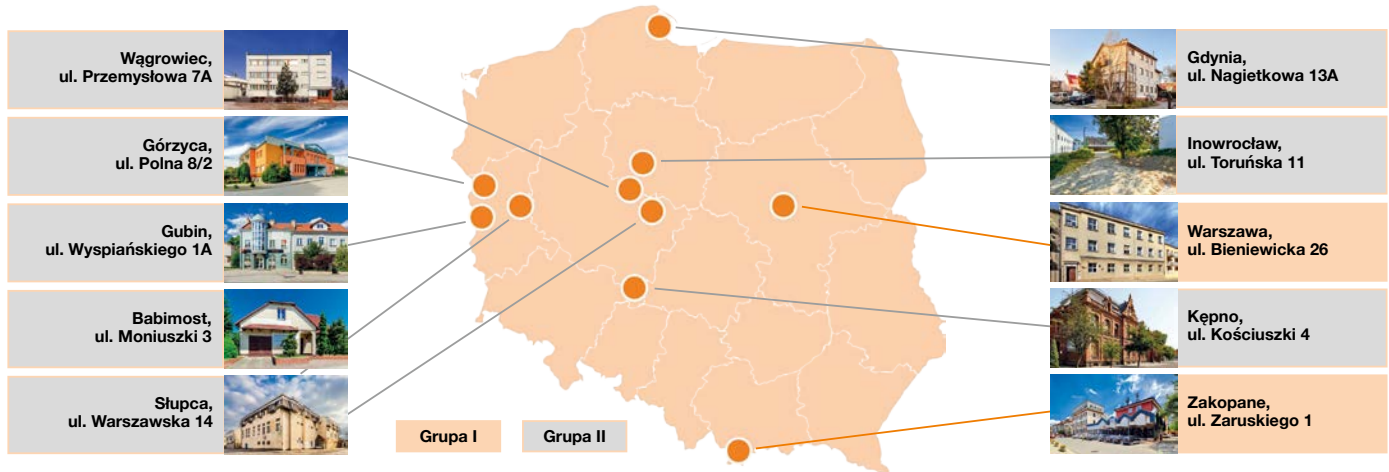
Przy niewielkiej dostępności wolnych działek w najbardziej atrakcyjnych punktach miast rewitalizowane nieruchomości z przeszłością mają spory potencjał biznesowy. Część inwestorów kupuje je przede wszystkim dla działek, na których się znajdują, wyburza istniejące obiekty i stawia od podstaw nowe biurowce. Nie w każdym przypadku jest to jednak możliwe, między innymi ze względu na miejscowy plan zagospodarowania lub wpis nieruchomości do ewidencji zabytków. W takim przypadku warto rozważyć rewitalizację i dostosowanie budynku do standardu współczesnych biur. #

Nieruchomości Orange

Nieruchomości inwestycyjne na terenie całego kraju



Rozpoznawalne lokalizacje biznesowe, najlepsze adresy



Grupa I

- Prestiżowe lokalizacje m.in. w miastach wojewódzkich
- Warszawa, Zakopane
- Bardzo dobra komunikacja
- Powierzchnie skomercjalizowane na biura, usługi i działalność edukacyjną

Grupa II

- Atrakcyjne nieruchomości m.in. w miastach powiatowych
- Wągrowiec, Inowrocław, Gubin, Słupca, Babimost, Gdynia, Kępno i Górzycza
- Powierzchnie skomercjalizowane na biura i usługi



Apartamenty z antresolami w dawnej centrali telefonicznej „Żubardź” w Łodzi

Inny sposób na mieszkanie

Mieszkania w starej fabryce, centrali telefonicznej albo w biurowcu? Adaptacja i zmiana funkcji to coraz popularniejsza metoda na ciekawe projekty mieszkaniowe.

Aleksander Krakowski, redaktor ICAN Institute

RYNEK NIERUCHOMOŚCI zmienia się dynamicznie. Ewoluuja też potrzeby nabywców, którzy są coraz bardziej świadomymi i wymagającymi klientami. Już nie standardowe budynki wielorodzinne na obrzeżach – dziś liczy się zarówno lokalizacja blisko centrum, jak i unikalna architektura.

Oryginalne mieszkania cenią klienci, a architekci prześcigają się w pomysłach, jak uatrakcyjnić projekty deweloperskie. Tymczasem duże pole do popisu dają istniejące obiekty o rozmaitym przeznaczeniu. „Rynek mieszkaniowy jest coraz bardziej zróżnicowany i jest na nim szybko rosnąca grupa osób poszukujących niepowtarzalnych inwestycji z duszą. Mogą to być industrialne lofty w przestrzeniach pofabrycznych, wyjątkowe mieszkania w zabytkowych budynkach, które pieczołowicie wyremontowano, czy unikalnie zlokalizowane mieszkania w budynkach służących wcześniej jako biura” – mówi Konrad Płochocki, dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

W największych globalnych aglomeracjach można znaleźć mieszkania powstające w obiektach pełniących niegdyś funkcje przemysłowe, handlowe czy też biurowe. Jeśli więc tylko plan miejscowy pozwala na zmianę funkcji budynku na mieszkalną, warto się nad nią zastanowić. Zwłaszcza biorąc pod uwagę obecny rekordowy popyt na mieszkania.

Industrialny klimat

Na amatorów zabudowy industrialnej czekają mieszkania w dawnych budynkach poprzemysłowych. W Polsce oferta hard-loftów jest jednak ograniczona. Choć stanowi niszę, takie mieszkania cieszą się zainteresowaniem. Tego typu powierzchnie były przerabiane na mieszkania jeszcze w początkach XX wieku w Paryżu, gdzie

były dość popularne wśród artystów potrzebujących przestronnych wnętrz na swoje pracownie. W latach osiemdziesiątych moda odrodziła się wśród bogatszych nowojorczyków, którzy również docenili główną zaletę tego typu mieszkań, a więc przestronne wnętrza dające możliwość praktycznie dowolnej aranżacji. Od ponad 10 lat lofty powstają też w Polsce. Po mało udanych

Rynek mieszkaniowy jest coraz bardziej zróżnicowany i jest na nim szybko rosnąca grupa osób poszukujących niepowtarzalnych inwestycji z duszą.

początkach, takich jak Łódzkie Lofty u Scheiblera czy też Lofty de Girarda w podwarszawskim Żyrardowie, rynek tego segmentu zaczyna odżywać. Spektakularne inwestycje powstają w Warszawie (Elektrownia Powiśle, Centrum Praskie Koneser) jako część mieszkalna wielofunkcyjnych kompleksów. Również w innych miastach, takich jak Zielona Góra czy Łódź, deweloperzy oferują tego rodzaju mieszkania.

Z powodu ograniczonej dostępności oryginalnych hal przemysłowych nadających się do przerobienia na mieszkania od kilku lat na rynku wyróżniane są pojęcia hard i soft loftów. Pod pierwszym pojęciem kryją się mieszkania realizowane w autentycznych przestrzeniach poprzemysłowych. Drugie oznacza natomiast mieszkania w budynkach bez podobnej historii, jednak stylizowane przez deweloperów na nieruchomości post-industrialne. Naśladowanie przez inwestorów poprzemysłowej architektury stanowi doskonałe potwierdzenie popytu na mieszkania w poprzemysłowych wnętrzach.

W dawnej centrali telefonicznej

Podczas gdy na rynku brakuje oryginalnych zabudowań pofabrycznych, deweloperzy znajdują alternatywę. Na mieszkania przearanżować można bowiem dawne budynki telekomunikacyjne, położone zazwyczaj w atrakcyjnych rejonach miasta. Przykładem może być centrala telefoniczna w Chojnicach, którą inwestor

odkupił od Orange i przekształcił na budynek wielorodzinny o podwyższonym standardzie. Klienci docenili zarówno lokalizację: świetny dojazd komunikacją miejską, pełną infrastrukturę w okolicy, jak też charakterystyczne cechy budynków telekomunikacyjnych – wysokie sufity. W połączeniu z dużymi metrażami dają one poczucie komfortu i przestrzeni.

Tego rodzaju inwestycja powstała też w Łodzi, gdzie w dawnej centrali telefonicznej „Żubardz” powstały apartamenty SLOW LOFT. „Często przechodziłem obok centrali telefonicznej, którą Orange wystawił na sprzedaż. Mimo że z zewnątrz obiekt prezentował się mało atrakcyjnie, podczas wizji lokalnej zwróciłem uwagę na bardzo wysokie stropy. Blisko pięć metrów w pionie pozwala zaaranżować apartamenty z antresolami i dużymi przeszkleniami, które dziś bardzo podobają się klientom” – wyjaśnia Janusz Wawarczyk, właściciel firmy WAXA, która zrealizowała inwestycję SLOW LOFT w Łodzi na Bałutach.



Budynek telekomunikacyjny przekształcony na mieszkalny w Chojnicach



Apartamentowiec SLOW Loft w Łodzi – dawniej centrala telefoniczna Orange

„Postawiliśmy na loftowe wykończenie: surowy beton, odkrytą cegłę, oryginalne, odrestaurowane lampy fabryczne z lat sześćdziesiątych XX wieku. W ciągu 12 miesięcy powstała unikalna inwestycja z 31 apartamentami na wynajem. Liczę, że w ciągu kilku lat miejsce to stanie się kultowe na mapie miasta” – dodaje łódzki deweloper.

Bardzo dobra lokalizacja, unikalne walory architektoniczne pozwalające na niestandardowe rozwiązania to nie jedyne powody, by podjąć się takich realizacji. Warto bowiem podkreślić, że tego typu obiekty mają już pozwolenie na użytkowanie, co znacznie skraca proces inwestycyjny i eliminuje wiele formalności.

Budynki biurowo-techniczne to również miejsce na mieszkania dla studentów. Potencjał prywatnych akademików dostrzegł między innymi poznański Probuild, który w dawnej centrali telefonicznej we Wrocławiu realizuje inwestycję z mikroapartamentami LAS (Living and Studying). W zmodernizowanym budynku z lat trzydziestych XX wieku deweloper oferuje 96 jednostek z pełnym wyposażeniem.

Zamieszkać w biurze

Osobną kategorią są mieszkania powstające w dawnych nieruchomościach biurowych. Niszczące biurowce powstałe w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych mogą zyskać nowe życie jako budynki wielorodzinne. Przykładowo w mazurskim Wielbarku inwestor przerobił na mieszkania zaniedbany przez lata dawny budynek GS-u. Niektórzy deweloperzy dostrzegają potencjał również w niedokończonych biurowcach. Warszawska firma Green House Project zainwestowała w przekształcenie nieukończonego biurowca na katowickim Wełnowcu w apartamenty usytuowane na wyższych kondygnacjach. Na niższych piętrach przewidziano natomiast funkcję biurową.

Adaptacja budynków komercyjnych do celów mieszkalnych daje ciekawe i zaskakujące rezultaty. Umiejętnie przeprowadzonych spełni oczekiwania wymagających klientów, którzy dziś, oprócz bardzo dobrej lokalizacji, oczekują oryginalnej architektury, historii i charakteru. Czy ten trend zagości w Polsce na większą skalę? Niewykluczone. „Powtarzamy historię miast zachodnich, jak choćby Nowego Jorku, gdzie fabryki zmieniły się w lofty, a liczne biura przy Wall Street dziś służą za apartamenty” – mówi Konrad Płochocki. #

Szeroki wybór, **najlepsze adresy**



- **Szeroki wybór nieruchomości:** budynki biurowe, magazynowe, grunty inwestycyjne i lokale komercyjne
- **Najlepsze adresy:** atrakcyjne lokalizacje w centrach miast, rozpoznawalne lokalizacje biznesowe
- **Potencjał inwestycyjny:** nieruchomości pod biura, usługi, hotele, logistykę, akademiki i inne projekty deweloperskie



+48 800 300 400



CC_nieruchomosci@orange.com



nieruchomosci.orange.pl

Handel z historią w tle

Centra handlowe powstają dziś nie tylko na pustych działkach. Kameralne pasaże w historycznych kamienicach, galerie w zrewitalizowanych zabudowaniach przemysłowych, wreszcie – lokalne centra handlowe w starych biurowcach – takie budynki znakomicie nadają się na atrakcyjną przestrzeń dla handlu.

Aleksander Krakowski, redaktor ICAN Institute

PRZEKSZTAŁCANIE budynków o różnorodnych funkcjach na obiekty handlowe to globalne zjawisko. Dziś równie ważna, co same zakupy, jest ich atrakcyjna oprawa. Cienimy zwłaszcza miejsca z duszą i historią. Biznesowo o zaadaptowaniu istniejącego budynku na cele handlowe decyduje jego lokalizacja. Obiekty te są dobrze skomunikowane lub znajdują się w częściach miast o dużym potencjale rozwoju – w centrach lub też na wielorodzinnych osiedlach mieszkaniowych. Budowa takiego projektu to nie tylko korzyści dla operatora sklepu, który ma zapewniony dopływ klientów. Wprowadzenie do otoczenia nowych funkcji podnosi jakość życia mieszkańców, a także wpływa na zwiększenie wartości nieruchomości w okolicy.

Jednocześnie zachowanie oryginalnej zabudowy pozwala wyeliminować dyskomfort mieszkańców. Wiąże się on zwykle z ingerencją w tkankę miejską – zarówno wtedy, gdy powstaje budynek na pustej działce, jak też gdy wyburzany jest funkcjonujący od dawna w otoczeniu obiekt.

Kameralnie na osiedlu

Rynek pokazuje, że potencjał pod tym względem mają między innymi dawne budynki biurowe czy telekomunikacyjne. Przykłady tego rodzaju inwestycji na swoich sprzedanych nieruchomościach gromadzi Orange Polska. Budynki z portfela spółki nadają się między innymi na osiedlowe centra handlowe z dyskontami.

Takie inwestycje powstają w aglomeracjach miejskich, na działkach w otoczeniu zabudowy

wielorodzinnej, z dobrą komunikacją publiczną. Minipark handlowy na obiekcie telekomunikacyjnym powstał między innymi w Bydgoszczy. Inwestor połączył stare z nowym. Lewe skrzydło budynku biurowo-technicznego zostało wyburzone. W jego miejscu stanął pawilon handlowy. Pozostała część obiektu – zmodernizowano. Dziś w tym miejscu funkcjonuje między innymi dyskont i klinika stomatologiczna. Klienci zaś korzystają z dużego parkingu zlokalizowanego na tyłach nieruchomości. Podobne projekty powstały w Nowogardzie i Warszawie, gdzie całe budynki zostały przekształcone na obiekty handlowe.

Inwestorzy rewitalizują też zażytkowe nieruchomości, planując w nich obiekty mixed-use: z biurami, usługami oraz częścią handlową.





Osiedlowe centrum handlowe z częścią dawnej centrali telefonicznej w Bydgoszczy

Projekt taki realizowany jest obecnie w Gliwicach, przy ul. Dolnych Wałów. W odrestaurowanym, neogotyckim budynku oprócz powierzchni handlowej planowane jest dodatkowo między innymi centrum konferencyjne, restauracje i fitness.

Galeria w fabryce

Do zaadaptowania do celów handlowych doskonale nadaje się zabudowa przemysłowa. W Polsce jednym z ciekawszych przykładów tego typu realizacji jest łódzka Manufaktura powstała w zrewitalizowanym budynku po dawnej fabryce włókienniczej Izraela Poznańskiego. Niemniej funkcja handlowa to tylko jedna z wielu realizowanych w tym miejscu. Oprócz ponad 300 sklepów w Manufakturze mieszczą się biura, gastronomia oraz instytucje kulturalne.

Dziś równie ważna, co same zakupy, jest ich atrakcyjna oprawa. Cenimy zwłaszcza miejsca z duszą i historią.

Warszawiacy natomiast od pewnego czasu mogą robić zakupy w nowej galerii handlowej Ferio Wawer powstałej w budynkach zajmowanych niegdyś przez Fabrykę Wyrobów Metalowych „Wawer”. Architekci z Autorskiej Pracowni Architektury Kuryłowicz & Associates umiejętnie połączyli nową bryłę centrum z zabytkową częścią dawnej fabryki.

O potencjale obiektów wykorzystywanych niegdyś do celów przemysłowych można się też przekonać, przyglądając się założeniom planowanej inwestycji Art Norblin w dawnej fabryce

platerów. W nowoczesnej przestrzeni umiejętnie wpisującej się w kontekst historyczny (w opracowanie kształtu inwestycji zaangażowany był konserwator zabytków) przewidziano miejsce nie tylko dla handlu czy usług, ale nawet dla muzeum opowiadającego historię tego miejsca.

Za granicą udanymi realizacjami są tu choćby Galerie Vaňkovka w Brnie w Czechach czy też Sapporo Factory w Japonii.

W historycznej oprawie

Jednym z najbardziej znanych i jednocześnie efektownych



Inwestorzy rewitalizują też zabytkowe nieruchomości, planując w nich obiekty mixed-use: z biurami, usługami oraz częścią handlową.

przykładów umiejętnego zlokalizowania funkcji handlowej w zabytkowym budynku są paryskie Galeries Lafayette, położone w popularnej wśród turystów części francuskiej stolicy. W środku znaleźć można butiki najbardziej ekskluzywnych marek, jednak na zewnątrz budynek wprost nawiązuje do tradycji architektonicznych haussmannowskiego Paryża. O tym, że takie połączenie nowoczesnego handlu oraz tradycyjnej zabudowy to znakomity magnes na klientów, doskonale świadczy fakt, że obiekt co roku przyciąga ponad 37 milionów klientów.

Innym przykładem są brukselskie Galeries Royal Saint-Hubert, położone w sercu Starego Miasta, które umiejętnie połączyły różnorodne funkcje. Pasaż skupia zatem eleganckie butiki, sklepy oferujące miejscowe specjały (w tym słynną

czekoladę), a także kino, teatr czy galerie sztuki.

Znakomicie wykorzystaną przestrzenią jest też dawna arena do korridy w Barcelonie (Las Arenas) otwarta pierwotnie w 1900 roku. Kiedy ponad 100 lat później w Katalonii zakazano walk byków, zdecydowano się na zachowanie oryginalnej i rozpoznawalnej bryły obiektu oraz zmianie jego funkcji na handlową. Obecnie Las Arenas stanowi przykład umiejętnego wykorzystania zabytkowej architektury do pełnienia całkowicie nowej funkcji.

Pociąg do zakupów

Ciekawostką są również centra handlowe znajdujące się w dawnych dworcach kolejowych, jak choćby Etele Plaza w Budapeszcie czy też Grand Central przy dworcu Saint-Lazare w Paryżu. Te i inne realizacje wskazują, że funkcja handlowa

może być z powodzeniem realizowana w obiektach bardzo zróżnicowanych pod względem między innymi historycznym czy też architektonicznym. Warto przy tej okazji wspomnieć także o centrach handlowych lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dworców kolejowych. Położenie przy tak ruchliwych punktach miast stanowi niemal gwarancję przyciągnięcia klientów. W miastach, w których zdecydowano się na otwarcie centrum handlowego w pobliżu dworca, bardzo popularne jest oczekiwanie na pociąg przy kawie lub podczas zakupu pamiątek.

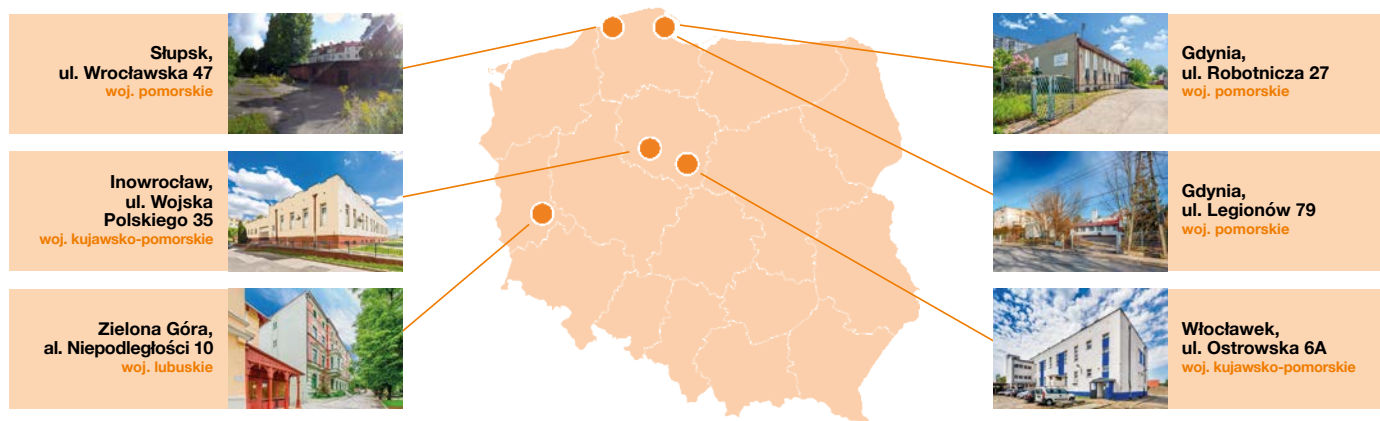
Dodanie funkcji handlowej lub wręcz całkowita zmiana przeznaczenia budynków położonych w atrakcyjnych, ruchliwych punktach może stanowić znakomitą metodę rewitalizacji starszych obiektów i wręcz całych okolic, w których się znajdują. Różnorodność sposobów na wprowadzenie funkcji handlowej do historycznej zabudowy daje inwestorom bardzo szerokie możliwości. Zwłaszcza że pierwotne przeznaczenie tych budynków, jak widać, bywa bardzo zróżnicowane. #

Nieruchomości Orange

Nieruchomości z potencjałem pod obiekty handlowe



Rozpoznawalne lokalizacje przy głównych szlakach komunikacyjnych



- Atrakcyjne lokalizacje wśród zabudowy wielorodzinnej, blisko centrów miast
- Budynki w dobrym stanie technicznym z możliwością modernizacji
- Duże działki pod rozbudowę i parkingi
- Dogodny dojazd do nieruchomości komunikacją miejską
- Miasta powiatowe oraz wojewódzkie

Hotelowe drugie życie budynków

Indywidualizacja to jeden z dominujących obecnie trendów w branży hotelowej. Nawet sieciowe obiekty prześcigają się w pomysłach, jak się wyróżnić i zaskoczyć gości. Nic więc dziwnego, że coraz częściej inwestorzy decydują się na otwarcie hotelu w zabytkowych kamienicach czy obiektach poprzemysłowych.

Aleksander Krakowski, redaktor ICAN Institute

STARE, OPUSZCZONE, zapomniane przez lata nie budziły zainteresowania inwestorów. W zabytki inwestowali tylko entuzjaści. Już od kilku lat widać jednak wyraźną zmianę trendu. Wraz z modą na nieszablonowe, butikowe hotele zaczęto interesować się starymi obiektami z myślą o tym, by nadać im nowe, hotelowe życie. Budynki przechodzą proces rewitalizacji, często polegający też na zmianie funkcji i stają się hotelami. Dotyczy to nawet budynków poprzemysłowych, takich jak magazyny lub fabryki. Tego rodzaju inwestycje zaskarbiły już sobie sympatię turystów na całym świecie. Zatrzymując się w hotelu, który pełnił niegdyś inne funkcje, mogą poczuć unikalną atmosferę

budynku i stać się częścią jego historii. Nic dziwnego, że przykładów takich miejsc jest coraz więcej również w Polsce.

Powrót do dawnej świetności

„Najwięcej hoteli w zabytkowych dworach i zamkach funkcjonuje w województwie dolnośląskim. Sporo jest ich też na Mazurach. Ostatnie lata przynoszą natomiast rozwój tego segmentu w miastach. Wszystko dlatego, że hotele nie konkurują ze sobą ofertą gastronomiczną, lokalizacją lub powtarzalnym w sieci standardem, ale czymś wręcz przeciwnym – indywidualizacją i nieszablonowym wnętrzem” – wyjaśnia Marlena Kosiura, ekspert portalu InwestycjewKurortach.pl.

Co więcej, w zabytkowe obiekty coraz śmielej wchodzi nawet duże, globalne marki. Przykład? W jednej z XIV-wiecznych krakowskich kamienic, znajdujących się niedaleko Wawelu, powstanie obiekt marki Autograph Collection Hotels, należącej do największej firmy hotelarskiej na świecie – Marriott International. Będzie to jeden z ponad 110 starannie wybranych obiektów na świecie, w tym ponad 30 w Europie. Będzie to również pierwszy hotel marki Autograph Collection Hotels w Polsce. W przeszłości w zabytkowym gmachu mieściły się m.in. kościół zakonu bożogrobowców, szpital, urząd celny i siedziba dowództwa wojskowego. Zaś po wojnie w budynku utworzono lokale mieszkalne.





Zabytkowa kamienica w centrum Krakowa z potencjałem na inwestycję hotelową

Inwestycja zakłada stworzenie wyjątkowej restauracji z wysokim na 9 metrów barem. Będzie to jedyne tego typu miejsce w Krakowie. W rozbudowanym obiekcie znajdą się luksusowe apartamenty i SPA. Zrujnowany budynek zostanie całkowicie wyremontowany, a zniszczone w okresie powojennym zdobienia przywrócone na elewację. W pobliżu powstanie duży ogród, w którym zasadzone zostaną zioła i drzewa liściaste.

Innym przykładem jest hotel Raffles Europejski – budynek zlokalizowany w samym sercu stolicy Polski, przy Trakcie Królewskim. Posiada on długą i burzliwą historię. Powstał w XIX wieku według projektu znakomitego Henryka Marconiego i mieścił jeden

Wraz z modą na nieszablonowe, butikowe hotele zaczęto interesować się starymi obiektami z myślą o tym, by nadać im nowe, hotelowe życie.

z najbardziej luksusowych hoteli imperium rosyjskiego. W końcu jego działalność została przerwana przez II wojnę światową, u schyłku której został doszczętnie zniszczony. Na przełomie lat czterdziestych i pięćdziesiątych odbudowano historyczną fasadę i wnętrze pod okiem słynnego architekta Bohdana Pniewskiego. Przez szereg lat budynek pełnił różne funkcje, by w 2013 roku rozpocząć proces renowacji pod okiem

konserwatora zabytków. To właśnie tam ma powstać nowy, ekskluzywny Hotel Europejski.

Jednak obiekty, które zasługują na drugie życie, można znaleźć również w mniejszych miejscowościach. Rewitalizacja Zamku Biskupiego w Janowie Podlaskim to przykład projektu o ogromnym rozmachu. Oryginalny obiekt został zbudowany w XV wieku i częściowo przebudowany w wieku XVII. Zamek Biskupi został mocno



Historyczny budynek telekomunikacyjny w Pile z możliwością adaptacji na hotel

zniszczony podczas I i II wojny światowej. Aż do lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku na jego terenie funkcjonowała prowizoryczna stajnia. Właścicielem kompleksu została Grupa Arche, która przeprowadziła całkowitą rewitalizację historycznej zabudowy. Inwestycja objęła cały obszar, wliczając w to zamek wraz z czterema zachowanymi oficynami. W efekcie prac powstał hotel posiadający 199 pokoi i centrum konferencyjne z szesnastoma salami, z których największa liczy 850 metrów kwadratowych. Udało się ponadto zachować i wyeksponować wszystkie oryginalne elementy architektoniczne i przedmioty odkryte podczas prac konserwatorskich, takie jak fragmenty malowideł ściennych czy obrazy z XVII wieku.

Innym przykładem udanej rewitalizacji jest pałac w podwarszawskim Łochowie. Wybudowany w 1830 roku budynek należał do najsławniejszych polskich rodów arystokratycznych. Po wojnie w pałacu zamieszkali robotnicy rolni. Budynek został zdewastowany, a część zabudowy rozebrano. Z dawnej świetności pozostały fragmenty ozdobnych parkietów,

stiuki, część kominka oraz piec kaflowy z ozdobnym szczytem w sali muzycznej. Po zakończonym w 2008 roku procesie renowacji w pałacu powstał hotel i centrum konferencyjne. Okazuje się, że nie tylko pałace i zamki zasługują na drugie życie jako hotele. W ubiegłym roku rozpoczął się proces rewitalizacji Willi Ludowców zlokalizowanej przy Alei Wyzwolenia w Szczecinie. Neorenesansowy budynek wzniesiony w 1880 roku należał początkowo do rodziny Fischerów, by po II wojnie światowej stać się siedzibą partii chłopskich. Obecnym właścicielem jest spółka Belvedere, która planuje rozbudowę willi. Na jej tyłach ma powstać przeszklony budynek, w którym będzie działał hotel.

Fabryka zamieniona w hotel

W Polsce coraz częściej przedmiotem rewitalizacji stają się dawne zakłady przemysłowe. Nadanie starym budynkom industrialnym funkcji hotelu bywa dużym wyzwaniem. Tego rodzaju obiekty były budowane z myślą o realizowaniu funkcji czysto przemysłowej, choć jednocześnie wielu takim obiektom

nie brakuje również niezaprzeczalnych walorów estetycznych. Przykładem modernizacji, która zakończyła się niekwestionowanym sukcesem, jest dawna Fabryka Wełny w Pabianicach, która stała się kompleksem hotelowym.

Fabryka została zbudowana w XIX wieku i należała do firmy Krusche i Ender. Była jednym z większych zakładów przemysłowych w regionie. Po wojnie nosiła nazwę „Pawelana”, ale po paru dziesięcioleciach, podobnie jak większość zakładów w mieście, została zamknięta. Przez kilkanaście lat budynki należące do Zakładów Przetwórstwa Wełny stały puste, ulegając powolnemu niszczeniu.

Budynki fabryczne powstające w XIX wieku były bardzo solidnymi konstrukcjami o dużej powierzchni, co dawało inwestorom elastyczność w planowaniu nowych pomieszczeń. Mając do dyspozycji ponad 11 tysięcy metrów kwadratowych powierzchni, zdecydowano się na stworzenie wielofunkcyjnego obiektu, w którym powstał hotel z dużym zapleczem konferencyjnym, basen, kręgielnia, strefa SPA i klub fitness, a także przestrzeń przeznaczona na biura. Zadbano o to, by Fabryka Wełny zachowała wiele cech architektonicznych nawiązujących do długiej historii obiektu. Pozostawiono duże okna, stare, odkryte mury z cegły i inne elementy oryginalnego zakładu. Hotel nabrał w ten sposób charakteru, który zapewni gościom niezapomniane doświadczenia.

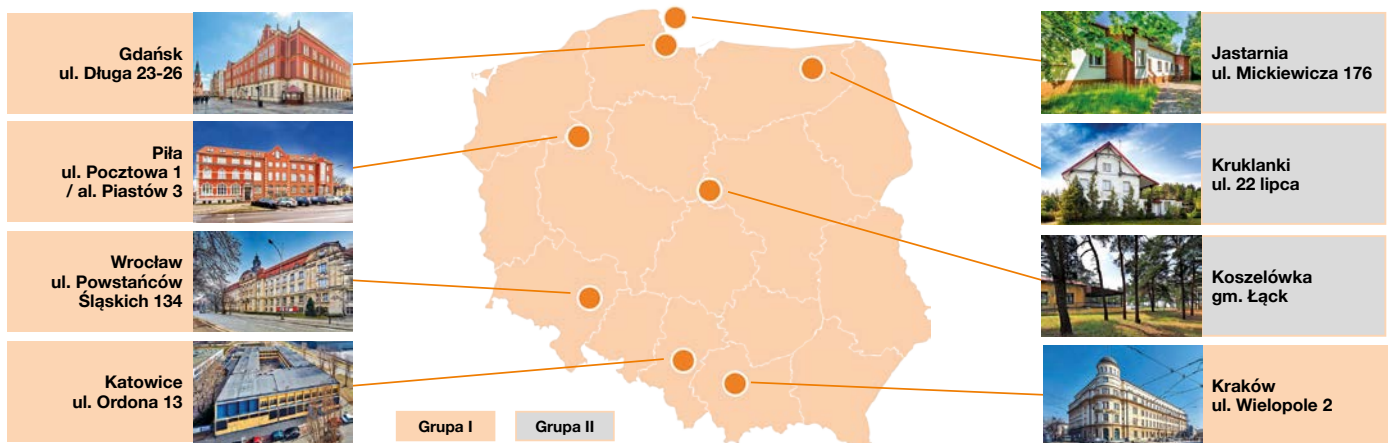
Renowacja niektórych obiektów jest wymagająca. W tym procesie istotę stanowi rozumienie historii danego miejsca i dbałość o szczegóły tworzące niezapomniany klimat dla gości. Ostatecznie wszystkie stare budynki mają swoją historię. Sukces inwestycji zależy tylko od tego, czy uda się ją wyeksponować i opowiedzieć. #

Nieruchomości Orange

Nieruchomości z przeznaczeniem pod działalność hotelową



Atrakcyjne lokalizacje, potencjał inwestycyjny



Grupa I

- 5 nieruchomości: Kraków, Wrocław, Gdańsk, Katowice, Piła
- Atrakcyjne lokalizacje
- Bardzo dobra komunikacja: samolot, pociąg, komunikacja miejska

Grupa II

- 3 nieruchomości w miejscowościach turystycznych: Jastarnia, Koszelówka, Kruklanki
- Malownicze położenie: morze, jeziora
- Obiekty przystosowane do działalności turystycznej: sale konferencyjne, restauracja, korty tenisowe

Inwestycje w zabytki

Przykłady warszawskiej Elektrociepłowni Powiśle czy hotelu w Porcie Praskim dowodzą, że zabytkowe, choć zaniedbywane przez lata, nieruchomości można przekształcić w wyjątkowo atrakcyjne punkty na mapie miasta. Niebagatelną rolę odgrywa tu praca architekta.

Aleksander Krakowski, redaktor ICAN Institute

WIELU WARSZAWIAKÓW mija dawną Elektrociepłownię Powiśle bez zwracania na nią szczególnej uwagi. Tymczasem ten zaniedbywany przez lata obiekt to pierwsza elektrownia w stolicy, która na początku XX wieku, kiedy powstała, charakteryzowała się niezwykłą konstrukcją. Dziś to unikatowy zabytek o przemysłowym charakterze, choć jeszcze kilkanaście lat temu urządzenia znajdujące się w tych ponad stuletnich budynkach zaopatrywały Warszawę w prąd i ciepło. Rewitalizację obiektu powierzono w 2008 roku Autorskiej Pracowni Architektonicznej Wojciechowski. Jak oceniają jej współwłaściciele, Michał Sadowski oraz Marcin Grzelewski, wystarczyło odwiedzić Elektrociepłownię, by zapamiętać ją na zawsze. „Mogliśmy podziwiać stalowe szkielety i transformatory przypominające szkice H.R. Giger’a, a także niespotykane nigdzie indziej w Warszawie gatunki dzikiej zieleni czy wyposażenie nastawni jak z filmu Solaris. Spotkaliśmy nawet żerującego tam wówczas dzikiego kojota” – wspomina Michał Sadowski. „Dla innych warszawiaków było to niestety miejsce niedostępne, ogrodzone wysokim na kilka metrów murem. Należy jednak pamiętać, że powstawało w czasach, gdy

Powiśle było niechlubną i brudną dzielnicą Warszawy, a potem strzeżone rozdzielnie i nastawnia były infrastrukturą strategiczną, zasilając między innymi Pałac Kultury i Nauki. Teraz Powiśle jest modnym, otwartym i pożądanym miejscem na mapie stolicy, a naszym celem jest, aby w ciągu najbliższych lat teren elektrociepłowni stał się ulubionym miejscem spotkań, zakupów, wieczornych rozmów przy winie, spędzania wolnego czasu z rodziną i przyjaciółmi” – deklaruje.

Odnowione Powiśle

W pracowni APA Wojciechowski Architekci, przy współpracy z wieloma biurami branżowymi i udziałem inwestora, powstał realizowany właśnie projekt rewitalizacji Elektrowni. Powstawał długo. Jego droga była zawiła niemalże tak bardzo jak losy tego miejsca niszczonego przez wojny, a potem po wyłączeniu z użytkowania ulegającego samodegradacji w zawrotnym tempie. Wraz z trzykrotną zmianą konserwatora zabytków, trzykrotną zmianą właściciela sam projekt także ewoluował. „Bez zmian pozostawały nasze dążenia i cel stworzenia przestrzeni dla ludzi pomiędzy zespołem budynków o niepowtarzalnym charakterze i klimacie oraz pierwotnych założeniach urbanistycznych. Chodziło

bowiem nie tylko o zachowanie najbardziej wartościowych obiektów, ale poprzez wpasowanie w nie nowych zapewnienie finansowej opłacalności inwestycji” – wyjaśnia Marcin Grzelewski.

Obok ponad 100-letnich hal kotłowni i maszynowni staną więc biurowce, apartamentowiec i butikowy hotel, zajmując część dawnej rozdzielni. W powołanej znowu do życia przestrzeni powstaną place miejskie, do których odwiedzenia mają zachęcić łapiące wzrok przechodniów osie widokowe. W zachwycających wnętrzach kotłowni będzie można zrobić zakupy inne niż w centrach handlowych, a w hali maszyn odwiedzić targ żywnościowy. Nowe światowe marki, znani projektanci, designerskie sklepy i restauracje to tylko uzupełnienie i obudowa. Celem jest miejsce i przestrzeń dla ludzi. Takie, w których cykliczne interdyscyplinarne wydarzenia kulturalno-artystyczne, zarówno na placach miejskich, jak i na scenach zorganizowanych wewnątrz budynków, spowodują, iż miejsce to nie będzie nigdy spało. Takie, w których różnorodność funkcji zapewni każdej z nich walory na najwyższym i oczekiwanym przez rynek poziomie, a jednocześnie umożliwi intuicyjną komunikację. Takich,

w których firmy będą chciały wynająć reprezentacyjne powierzchnie biurowe, a właściciele apartamentów wracać każdego dnia do swoich domów. Przestrzeń prywatna i półprywatna będą połączone miejskimi placami, wypełnionymi kawiarniami stolikami i zielenią.

„Architektura i dobór materiałów także był dla nas wyzwaniem” – przyznaje Michał Sadowski. „Często odsłaniając po kilka warstw historycznych fasad, odkrywając nowe fakty i historie obiektów wraz z każdym wbiciem łopaty, przeżywalismy każdą ekspertyzę konstrukcyjną, archeologiczną, konserwatorską i każde uzgodnienie. A decyzji, pozwoleń i innych aktów administracyjnych zebraliśmy ponad dwieście. Chcieliśmy zachować jak najwięcej z pierwotnego charakteru budynków, odtwarzając nie tylko nieistniejące, a bardzo niegdyś eksponowane kominy, lukarny czy dźwig węglowy, ale nadając im nowe funkcje. Elewacyjnie nowe budynki powtórzą w swoich bryłach zasadę stalowej konstrukcji wypełnionej cegłą. To nada spójny charakter całemu kompleksowi”.

Przedstawiciele APA Wojciechowski deklarują, że zrewitalizowana Elektrociepłownia Powiśle ma być miejscem zwróconym mieszkańcom i wartym częstego odwiedzania.

Hotel w Porcie

Innym interesującym przykładem architektury realizowanej w zaniedbanej części stolicy jest hotel w Porcie Praskim, będący częścią wielkiego projektu rewitalizacyjnego tej części prawobrzeżnej Warszawy. Inwestycja jest realizowana w zabytkowej kamienicy Karola Mintera, stojącej u zbiegu ulic Okrzei i Sierakowskiego. To mocno już zniszczony budynek pochodzący z XIX wieku, dla którego już kilkadziesiąt lat temu uzyskano pozwolenie na rozbiórkę. Szczęśliwie nigdy jej nie



Wizualizacja Elektrociepłowni Powiśle

przeprowadzono. Jest to jeden z nielicznych zachowanych budynków z grupy najstarszych obiektów zabudowy prawobrzeżnej Warszawy, utrwalonych w ikonografii dzielnicy. Kamienica została wybudowana w 1863 roku przez Karola Mintera, znanego warszawskiego przemysłowca, według projektu architekta Józefa Orłowskiego. Od 1885 roku kamienica została wydzierżawiona miastu Warszawie na cele Państwowego Gimnazjum Miejskiego, do którego uczęszczał Janusz Korczak. Po latach zapomnienia budynek nareszcie może zyskać nowe życie. „Inwestowanie w stare budynki, które zbliżają się do śmierci technicznej, nie jest łatwe” – uważa Agnieszka Kalinowska-Sołtys, członek zarządu APA Wojciechowski. „Bardzo często nakłady finansowe poniesione na ratowanie starej tkanki, zmianę funkcji, wymianę instalacji w budynku są wyższe niż wyburzenie i wzniesienie nowego budynku od samego początku. Jednak mimo tych trudności są inwestorzy, którzy decydują się na rewitalizację pozwalającą zachować wyjątkowe walory dawnej architektury, będącej częścią historii danego miejsca”.

Inwestor powierzył przygotowanie projektu hotelu architektom APA Wojciechowski. Założenia objęły między innymi zachowanie i wkomponowanie w powstający układ przestrzenny pozostałości po dawnym gimnazjum, takich jak dwukondygnacyjna sala audytorystyczna. Ponadto centralnym elementem powstającej koncepcji jest przestronne atrium spinające zabytkową część obiektu z nową bryłą budynku. Co ważne, ta część nie ma konkurować z zabytkową, ale uzupełniać ją o nową, funkcjonalną przestrzeń. „Na rynku nieruchomości pojawia się coraz więcej historycznych obiektów, które zostały zaadaptowane do celów komercyjnych” – podkreśla Kalinowska-Sołtys. „Spełniają one różne funkcje, dzięki którym mogą odzyskać świetność, zarabiać na siebie, przez co nie popadną w ruinę i zapomnienie. Bardzo cieszy mnie, że coraz więcej inwestorów decyduje się na ratowanie dawnej architektury. Powstające obiekty, pomimo dużych nakładów finansowych, osiągają coraz częściej sukcesy komercyjne. W dużej mierze jest to zasługa coraz bardziej świadomych i wyedukowanych użytkowników”. #

Rewitalizacja w praktyce

Prawidłowo projektowana i prowadzona rewitalizacja to coś znacznie więcej niż chwilowa moda czy sposób na wydanie unijnych środków. Rzeczywiście jest to jeden z najlepszych instrumentów rozwojowych dla miast.

Agnieszka Dawydzik, menedżer; Renata Siwiec, menedżer; Krzysztof Stempień, konsultant, Sektor Publiczny, Deloitte

MIESZKAŃCY MIAST są z reguły w stanie wskazać dzielnice dobre – oferujące mieszkańcom odpowiednią jakość życia oraz te, które należy omijać. I chociaż ze względu na duży poziom subiektywizmu oceny trudno zdefiniować, czym jest wysoka jakość życia, z reguły nikt nie ma problemu ze wskazaniem tych czynników, które jakość tę obniżają. Tu najczęściej pojawiają się kwestie związane z relacjami społecznymi, poczuciem bezpieczeństwa, dostępnością i jakością komunikacji zbiorowej, mieszkań czy usług związanych z edukacją i spędzaniem czasu wolnego oraz dostępem do zieleni miejskiej.

Mamy więc mapę miasta, na której najlepsze dzielnice przeplatają się z tymi oferującymi przeciętną jakość życia, a grupa najsłabszych jest najczęściej równie liczna jak tych najlepszych. W tym przypadku najłatwiejsze rozwiązania nie działają. Próby jakiegokolwiek dzielenia i odgradzania obszarów zdegradowanych w 100% przypadków kończyły się już po kilku latach katastrofą społeczną i gospodarczą. Tam, gdzie działania takie zostały przeprowadzone, odczuwalna jakość życia drastycznie spadała po obu stronach barykady dzielącej

slumsy od luksusowych dzielnic. Z drugiej strony zaniechanie interwencji może doprowadzić do zjawiska rozlewania się sytuacji kryzysowych na pozostałe obszary, bo dynamika przepływów w ramach życia miejskiego jest zaskakująco wysoka. Jedynym rozwiązaniem w takiej sytuacji jest podjęcie złożonej interwencji z poziomu zarządzania miastem.

Diagnoza i plan

Krok pierwszy to diagnoza problemów i odnalezienie odpowiedzi na pytanie, co na danym obszarze nie pozwala uzyskać takiego poziomu rozwoju, jaki jest osiągalny często kilkaset metrów dalej. Krokiem drugim jest przygotowanie wspólnie z mieszkańcami obszaru planu działań i wybór tych interwencji, które należy wykonać w pierwszej kolejności, i które sprawią, że odczuwalna jakość życia zacznie się poprawiać – tak właśnie powstaje gminny program rewitalizacji (GPR).

Opisane w nim interwencje dotyczą nie tylko sfery materialnej, ale także społecznej. Społecznym celem rewitalizacji jest zazwyczaj odtworzenie więzi i relacji społecznych oraz przywrócenie mieszkańcom poczucia wpływu na otoczenie,

dzięki uzupełnieniu sieci instytucji i usług publicznych, działaniami aktywizacyjnym na rynku pracy i zachętom dla biznesu. To właśnie tym celom muszą być podporządkowane twarde inwestycje. Już samo planowanie rewitalizacji jest ich pierwszym krokiem, bo realizowane wspólnie z mieszkańcami i szeroko rozumianymi użytkownikami miasta zwiększa ich upodmiotowienie. Prawdziwa rewitalizacja zacznie być widoczna dopiero, gdy ludzie zaczęną się po prostu spotykać na ulicach, w parkach, przyjemnie będzie przysiąść na ławce czy porozmawiać z sąsiadem w lokalnym sklepie. Przestrzeń publiczna, zyskując wymiar „miejsca dla ludzi”, daje poczucie bezpieczeństwa i dostępności, co przekłada się na tworzenie nowych miejsc pracy w usługach i drobnym handlu. Rola zarządzającego procesem – po pierwszych silnych bodźcach w postaci twardej inwestycji i kilkuletnim podtrzymywaniu rehabilitowanej tkanki społecznej – powinna stopniowo maleć aż do poziomu standardu obsługi usługami publicznymi wtedy, gdy docelowe poziomy życia mieszkańców zostaną osiągnięte.

Dzięki takiemu podejściu do rewitalizacji obserwujemy



w samorządach przyspieszone odejście od silosowego zarządzania: infrastrukturą sieciową, kulturą, oświatą czy polityką społeczną. Nowe podejście do zarządzania miastem oznacza też konieczność świeżego spojrzenia na kalkulację kosztów i korzyści. Biorąc pod uwagę potrzeby, środki publiczne są zdecydowanie niewystarczające. Czas więc zredefiniować rolę współpracy strony publicznej i prywatnej.

Kierując rewitalizacją, strona publiczna musi znaleźć odpowiedź na pytanie, jakiego zwrotu w postaci wymiernej poprawy jakości życia powinniśmy oczekiwać z konkretnych działań, które w krótkiej perspektywie są wyłącznie kosztami? Ile faktycznie kosztuje uzdrowienie miasta? Jaki wpływ ma remont zasobu mieszkań komunalnych na obroty okolicznych przedsiębiorstw? Jak remont zabytkowego placu czy pięknej uliczki wpłynie na wartość lokali użytkowych na danym obszarze? Czy stworzenie dziennego domu pobytu albo świetlicy środowiskowej daje mierzalne skutki ekonomiczne? Czy wyremontowana ulica z drzewami jest warta więcej od podobnej, gdzie takich drzew nie zasadzono i jak to udowodnić?

Korzyści finansowe

Możliwe jest oszacowanie faktycznych korzyści z rewitalizacji z uwzględnieniem wystarczająco długiego horyzontu czasowego, by umożliwić zmaterializowanie się kluczowym korzyściom ekonomicznym i społecznym. Do szacowania nie włącza się ogólnej poprawy kompleksowego zarządzania miastem wynikającego z rosnącej wiedzy, umiejętności i dojrzałości zarządzających, choć oczywiście trudno nie zauważyć także tego zjawiska.

Na poziomie analiz ekonomicznych mamy tu do czynienia z co najmniej dwoma grupami szacowanych zjawisk będących wynikiem interwencji rewitalizacyjnej, a więc ze zwrotem z inwestycji „twardych” (infrastrukturalnych) oraz „miękkich” (będących wyceną złożonej terapii społeczności lokalnej).

Pomocna w podejmowaniu decyzji jest zwłaszcza analiza popytu przeprowadzana dla każdej z rozważanych funkcji społecznych na danym obszarze. Symulacja popytu jest prowadzona dla dwóch wariantów: bezinwestycyjnego oraz zakładającego rewitalizację (wariant inwestycyjny), pozwala zdiagnozować, gdzie rewitalizacja wywoła najbardziej widoczny efekt,

umożliwiając nie tylko zaspokojenie dotychczasowych potrzeb, ale także wzrost popytu na pozostałe funkcje miejskie. W pierwszej kolejności zyskują oczywiście odbiorcy usług świadczonych przez świetlice, domy dziennego pobytu czy mieszkania chronione, bo to te usługi i ich otoczenie w bezpośredni sposób podlegają renowacji. Równolegle zwiększa się dostępność i zasięg usług instytucji kultury, oświaty czy w końcu także i administracji publicznej. W dłuższej perspektywie renesans dotyczy także lokalnych przedsiębiorstw – lokatorów lokali handlowo-usługowych.

Projektowanie interwencji rewitalizacyjnej wymaga jako wstępu przeprowadzenia szeregu analiz na przykład prawnych, obejmujących między innymi sytuację prawnowłaścicielską działek, na których dokonywane mają być inwestycje czy też procedurę uzyskiwania pozwoleń na rozpoczęcie robót. Aspekt prawny obejmuje też analizę dotyczącą przesłanek występowania o pomoc publiczną oraz jej wpływu na między innymi warunki prowadzenia działalności gospodarczej.

Prowadzone są również analizy społeczne skupiające się na obecnych i pożądanym funkcjach

na danym obszarze, grup wymagających wsparcia czy też kontekście społeczno-gospodarczym miasta.

Wreszcie trzecia kategoria analiz obejmuje aspekty techniczne i architektoniczne, a więc na przykład warianty inwestycyjne, inwentaryzację zieleni, przegląd posadzek, układu kondygnacji czy też analizę potencjalnych funkcji, które mogą wystąpić w danym układzie architektonicznym.

Na podstawie wyników powyższych prac przygotowuje się kluczowe założenia do docelowego modelu finansowego. Dobrze zaprojektowany model finansowy pomoże przetestować różne warianty inwestowania w rewitalizowany obszar i skupić się na tych rozwiązaniach, które pogodzą maksymalnie skalę niezbędnej interwencji z możliwościami strony publicznej. Model pozwoli także na precyzyjne oszacowanie przychodów i kosztów realizowanych przedsięwzięć, nakładów inwestycyjnych potrzebnych na realizację

wszystkich inwestycji, nakładów odtworzeniowych, które pozwolą zachować inwestycje w dobrym stanie przez wiele lat, a także obliczenia poziomu dotacji z funduszy unijnych dla wszystkich inwestycji.

Modele finansowe dla projektów rewitalizacji są przygotowane w ujęciu różnicowym, czyli porównującym wariant inwestycyjny z wariantem bezinwestycyjnym. Dzięki takiemu podejściu można w łatwy sposób przeanalizować, jak realizacja projektu wpłynie na sytuację finansową miasta oraz jak zmienią się przepływy finansowe po realizacji projektu w porównaniu z wariantem bezinwestycyjnym.

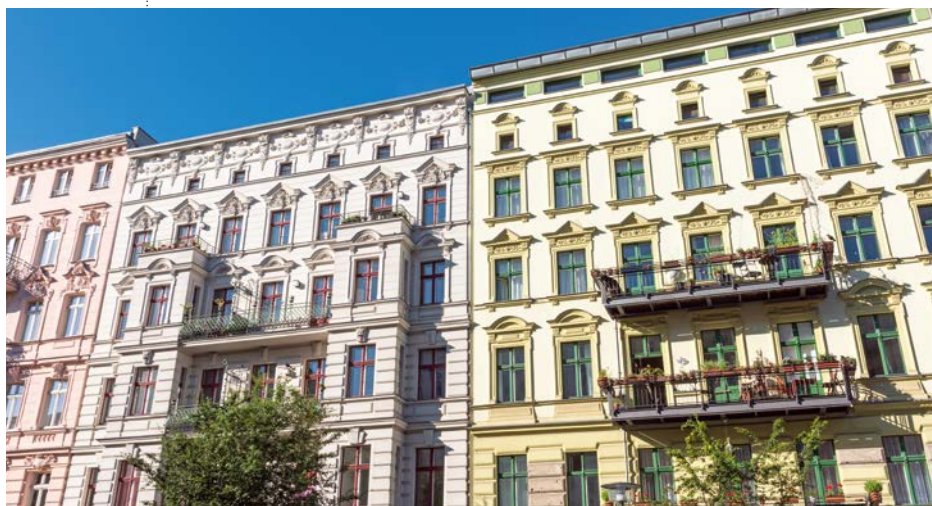
Bazując na dotychczasowych doświadczeniach zespołu doradztwa dla sektora publicznego Deloitte, w projektowaniu interwencji tego typu, warto przywołać przykład jednego z największych projektów rewitalizacyjnych – rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi, w ramach której wybrano osiem kwartałów priorytetowych, przeznaczonych

do rewitalizacji (zespół Deloitte zajmował się przygotowaniem dokumentacji dla czterech kwartałów). W tym przypadku planowana inwestycja strony publicznej wyniesie ponad 336 milionów złotych netto (w tym zakładane jest pozyskanie dofinansowania unijnego w kwocie ponad 178 milionów złotych oraz współfinansowania z budżetu państwa w wysokości ponad 13,5 milionów złotych). Planowane inwestycje infrastrukturalne przyniosą dodatkową wartość rozwojową (społeczno-gospodarczą) szacowaną na podstawie zaprezentowanego powyżej modelu finansowego, która przewyższa poniesione nakłady inwestycyjne o ponad 214 milionów złotych w perspektywie okresu referencyjnego projektu, to jest 30 lat.

Nie tylko cztery ściany

Odtwarzanie i regeneracja infrastrukturalnej tkanki miejskiej wymaga zazwyczaj interwencji w: obiekty kubaturowe, drogi, przestrzenie publiczne, czyli place, parki lub skwery. W większości inwestycji kubaturowych występuje dodatkowo kombinacja kilku różnych funkcji, na przykład: mieszkania komunalne, mieszkania chronione, lokale usługowe, lokale biurowe, lokale o funkcjach społecznych – świetlica środowiskowa, punkt pracy społecznej, działalność edukacyjna i kulturalna – teatr, punkt biblioteczny itp. Dla każdej z tych funkcji musimy nie tylko odrębnie oszacować przychody i koszty, ale też zastanowić się nad modelem biznesowym, jaki może być dla realizacji tej funkcji zastosowany (na przykład w postaci zlecenia prowadzenia świetlicy organizacji pozarządowej). Różnorodność funkcji w projektach rewitalizacyjnych powoduje konieczność zastosowania kilku komponentów pomocy publicznej będących podstawą obliczenia dotacji ze środków UE. Z powodu mnogości funkcji wewnątrz kubatury zachodzi

Spółecznym celem rewitalizacji jest zazwyczaj odtworzenie więzi i relacji oraz przywrócenie mieszkańcom poczucia wpływu na otoczenie.



konieczność zastosowania kilku różnych podstaw prawnych pomocy publicznej do obliczenia dotacji, a to w znaczący sposób komplikuje i wydłuża proces obliczenia wartości potencjalnej dotacji.

Z oczywistych względów każda funkcja generuje różne koszty i przychody. Przykładowo w lokalu gastronomicznym zakłada się dużo większe zużycie wody niż w lokalu bibliotecznym, a w lokalu usługowym na parterze we froncie kamienicy czynsz będzie znacznie wyższy niż dla lokalu społecznego znajdującego się na trzecim piętrze w oficynie. Innymi słowy, przed ustaleniem stawek czynszu dla poszczególnych funkcji w projekcie należy przeprowadzić wnikliwą analizę czynszową obecnych (rynkowych) stawek czynszu na terenach rewitalizowanych, która pozwoli oszacować przyszłe stawki czynszów po remoncie w zależności od nowej funkcji, lokalizacji budynku oraz umiejscowienia danej funkcji w kubaturze. Podczas przygotowania modelu finansowego należy również przeanalizować, jak realistycznie może wyglądać obłożenie lokali po remoncie, a także, jaki będzie poziom ściągłości czynszów. W analizie finansowej dodatkowo uwzględnia się wyniki analizy trwałości, która wykazuje, czy wpływy finansowe podczas każdego roku trwania projektu są wystarczające, aby pokryć wszystkie koszty projektu oraz analizy dotyczące wpływu projektu na wynik wieloletniej prognozy finansowej miasta. W ramach analizy ekonomicznej wnikliwie spogląda się na wszystkie typy korzyści, a więc infrastrukturalnych, społecznych, środowiskowych czy gospodarczych.

Do ostatniej kategorii zalicza się również te dotyczące inwestorów prywatnych – poprawa szeroko rozumianej infrastruktury i usług będących w gestii strony publicznej w sposób kaskadowy wpływa

na wzrost atrakcyjności obszaru rewitalizacji, a tym samym na szacowaną wartość działek i obiektów przeznaczonych pod inwestycje strony prywatnej. Na wartości zyskują dotychczas mniej atrakcyjne lokale mieszkalne i usługowe, a inwestycje prywatne już realizowane zyskują dodatkową premię atrakcyjności. W tym miejscu pojawia się faktyczna przestrzeń dla efektywnej współpracy strony publicznej i prywatnej. Rewitalizacja nie jest więc procesem, na który należałoby patrzeć tylko z prostej perspektywy finansowej, jak na projekt inwestycyjny, który powinien przynieść wymierny wynik finansowy w jak najkrótszym terminie. Dużo ważniejszy jest wymiar społeczno-gospodarczy, gdyż chodzi o to, aby realnie podnieść jakość życia mieszkańców i tym samym wyprowadzić obszar ze stanu kryzysowego. Głównym miernikiem wartości projektu dla miasta powinien być zatem wymiar ekonomiczny interwencji.

Mieszkańcy miast coraz częściej poszukują nie tylko czterech ścian, ale po prostu miejsca oferującego najwyższą jakość życia. Dbając o infrastrukturę wspierającą i utrzymanie inkluzywnych reguł współżycia społecznego, samorząd de facto tworzy środowisko, w którym inwestor może zaproponować to, czego mieszkańcy potrzebują. Obu stronom zależy na tym, aby ich usługi były przez odbiorców postrzegane jako najlepsza oferta, gdzie relacja ceny do otrzymanej wartości jest najwyższa. Rolą samorządu jest dbanie o inkluzję społeczną, wzrost podmiotowości, a także zapewnienie endogenicznego wzrostu gospodarczego. Liczymy na to, że polskie samorządy będą inwestowały świadomie oraz wspólnie z inwestorami prywatnymi, zdając sobie sprawę z tego, że drugiej szansy związanej ze środkami na rewitalizację może zwyczajnie nie być. #



**Partner
Przyjazny
Deweloperom**

**Inwestujemy
w nowoczesne
technologie**

**Orange
Światłowód
i Telewizja 4K**



**Zapraszamy do współpracy
i kontaktu: Grzegorz Górczyński**
Kierownik Wydziału Obsługi i Sprzedaży
dla Rynku Deweloperskiego
e-mail: grzegorz.gorczyński@orange.com
tel. kom.: +48 509 680 763



Światłowód

Biuro po liftingu

Oczekiwania najemców biurów zmieniają się z roku na rok, ale także właściciel obiektu musi nieustannie dbać o jego jakość, by zapewnić wysoki poziom wynajęcia powierzchni. Szczególnie, gdy przybywa nowych biur. W procesie modernizacji, jak podkreślają eksperci firmy Interbiuro, ważny jest cały proces planowania zmian. To od niego zależy sukces wizerunkowy i finansowy.

Marlena Kosiura, CEO, Fair Play PR

„CORAZ WIĘCEJ naszych realizacji stanowią modernizację istniejących biurów” – przyznaje otwarcie Zbigniew Ślęzak, dyrektor handlowy firmy Interbiuro. Wyjaśnienie tego zjawiska jest proste: trendy się zmieniają, a wraz z nimi powinien się zmieniać wygląd powierzchni biurowej. Chodzi przede wszystkim o zapewnienie jak najlepszej pozycji w walce o najemców. A ponieważ nieustannie od lat działa w Polsce rynek najemców, starać się muszą nie tylko nowe realizacje, ale – może nawet bardziej – te już istniejące i od lat funkcjonujące biurowce. Z reguły są to obiekty nowoczesne, zlokalizowane w bardzo atrakcyjnych miejscach,

ale ich standard wymaga odświeżenia. „Nie zawsze jest to gruntowny remont całego budynku, często są odświeżane części wspólne, jak strefa wejściowa czy strefa odpoczynku. Potrzeba zmian i uatrakcyjnienia dotyczy głównie holi wejściowych, stanowiących główną wizytówkę budynku” – wyjaśnia Małgorzata Grzyb, architekt i projektant wewnątrz z firmy Interbiuro.

Wspólne planowanie

Aby proces modernizacji istniejących wewnątrz się powiódł, ważne jest, by specjaliści uczestniczyli w nim od samego początku. „Od 18 lat realizujemy kompleksowe projekty wewnątrz, ale dopiero ostatnie lata

przynoszą zmianę w świadomości właścicieli biurów czy najemców. Kiedyś firma aranżująca wnętrza była włączana na etapie wykonania. Dziś od rozmów z nią zaczyna się w ogóle planowanie tego, co chcemy i możemy zmodernizować. Taki model współpracy jest optymalny również finansowo dla właścicieli obiektów” – przyznaje Zbigniew Ślęzak.

Eksperci podkreślają, iż ważne są tu także termin wykonania oraz fakt, by prowadzone prace nie utrudniały normalnego funkcjonowania budynku – dlatego często zmiana stref wspólnych jest prowadzona w weekendy. Przykładów takich realizacji Interbiuro ma w portfolio coraz więcej. Niedawno zakończono prace w aż trzech budynkach kompleksu Wiśniowy Business Park w Warszawie (właściciel Cromwell Property Group). Hole recepcyjne i lobby otrzymały zupełnie nowy wygląd. Powierzchnie te zyskały nowocześniejszy charakter oraz zwiększoną funkcjonalność. „Największym wyzwaniem była wymiana istniejącej posadzki kamiennej, drewnianej i wykładzinowej na płytki gresowe, ale też malowanie ścian atrium na wysokościach sięgających 27 metrów” – informuje Zbigniew Ślęzak.



Podobne zmiany przeszedł także zlokalizowany w centrum stolicy biurowiec Saski Crescent. W obu przypadkach pojawiało się tu wiele nowych elementów.

Ale czasem modernizacja opierać się może na wykorzystaniu istniejących elementów wnętrza. Lifting powierzchni biurowej czy części wspólnych można przeprowadzić tak, by nie był on bardzo kosztowny. Tak było właśnie w przypadku odświeżenia siedziby wydawnictwa Bauer Media. „W trakcie planowania odnowienia tej części wspólnej pojawiły się dwie potrzeby: pierwsza dotyczyła odświeżenia całej strefy, a druga uporządkowania wielości funkcji, które w tym holu występują obok siebie” – tłumaczy Agnieszka Król-Montoya, architekt Interbiura. Projekt zakładał odświeżenie strefy wejściowej przy wykorzystaniu istniejącej substancji, bez kosztownej wymiany elementów, jak między innymi posadzka, sufit czy główne oświetlenie strefy. Chodziło o to, by wypracować balans pomiędzy tym, co stare, a tym, co nowe. „Wprowadzaliśmy więc detale, które uatrakcyjniły już istniejące rozwiązania materiałowe. Dla przykładu, posadzka w holu wejściowym wykonana jest z materiałów, które nie wpisują się w najnowsze trendy, ale dzięki temu, że wymieniliśmy cokoły na nowe, nabrała nowej świeżości” – wyjaśnia Król-Montoya.

Nowocześnie w zabytku

Coraz częściej pożądane wnętrza biurowe mieszczą się nie w budynkach klasy A, ale w starych, zrewitalizowanych kamienicach. W przypadku zabytków aranżacja i planowanie biura są sporym wyzwaniem ze względu na ograniczenia techniczne czy wręcz konserwatorskie. Ekspert Interbiura zmierzali się z takim projektem pod adresem ul. Dzielną 60 w Warszawie. Jeden z klientów



firmy wynajął tam 120 metrów kwadratowych na parterze budynku, w którym kiedyś znajdowała się stacja trafo – rozdzielnia elektryczna dostarczająca prąd dla fabryki tytoniu, która była w tym miejscu wcześniej. Lokal ma prawie pięć metrów wysokości. W miejscu dzisiejszego gabinetu i sali konferencyjnej były głębokie na trzy metry dziury, z których wyciągnięto wcześniej trzy wielkie transformatory. W drugiej części biura podłoga była na różnych poziomach. Najemca chciał jednak nawiązać do stylu budynku i utrzymać jego loftowy charakter. „Wymagało to szeregu dodatkowych ustaleń, zmian w trakcie prac i ciągłego kontaktu celem podejmowania

wielu decyzji w trakcie trwania projektu. Dopełnieniem było artystyczne ułożenie natynkowych przewodów elektrycznych, które ekipa montowała, projektując najpierw laserowym rzutnikiem ułożenie, a później mozolnie budując sieć kabli na ścianach i suficie, utrzymując kąty proste i całą logikę okablowania” – wylicza Zbigniew Ślęzak.

Ekspert zgodnie przyznają, iż liczba modernizacji w najbliższych latach będzie się powiększać. Starzeje się polski rynek biurowy, a odnowienia wymagają nie tylko budynki z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych, ale także już biurowce, które zostały wybudowane po 2000 roku. #

Okiem prawnika

Realizacja inwestycji komercyjnej na nieruchomościabytkowej wymaga uwzględnienia ograniczeń prawnych, które powodują zazwyczaj wzrost kosztów oraz wydłużenie procesu inwestycyjnego. Warto więc się w tej kwestii odpowiednio zabezpieczyć.

Agata Demuth, partner w kancelarii Schoenherr

NAJBARDZIEJ popularną formą ochrony zabytków jest wpisanie danej nieruchomości do rejestru zabytków albo do ewidencji zabytków. Równie często spotyka się ochronę zabytków wynikającą z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z każdą z tych form ochrony wiążą się inne ograniczenia i zobowiązania właściciela zabytkowej nieruchomości. Pamiętać przy tym należy, że w niektórych sytuacjach właściciel nieruchomości nie zostaje nawet formalnie poinformowany o objęciu nieruchomości ochroną.

Do wpisania zabytku do rejestru zabytków konieczne jest wydanie decyzji administracyjnej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Właściciel nieruchomości jest informowany o wszczęciu postępowania administracyjnego, jak i o wydanej decyzji, i może się od niej odwołać do organu wyższej instancji, którym w tym przypadku jest minister kultury, a następnie do sądu administracyjnego. Podobna procedura ma miejsce w przypadku wydawania przez właściwe organy decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Właściciel nieruchomości może natomiast zostać zaskoczony wpisem nieruchomości do ewidencji zabytków. Wpis taki ma charakter czynności technicznej i jest skuteczny z chwilą dokonania. Po uzyskaniu informacji o wpisaniu nieruchomości do ewidencji zabytków właściciel tej nieruchomości może wnieść skargę do sądu administracyjnego i sąd może uchylić wpis. Jak pokazuje praktyka, wpis taki może nastąpić dosyć nieoczekiwanie, a jego uchylenie jest dosyć długotrwałe i wymaga dodatkowych starań.

Ograniczenia prac budowlanych

Prowadzenie prac budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, a rozbiórka takich obiektów wymaga zgody generalnego konserwatora zabytków. Uzyskanie tych decyzji nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę lub rozbiórkę. W praktyce wielu inwestorów przed złożeniem wniosku o wydanie pozwolenia występuje do wojewódzkiego konserwatora zabytków o wydanie tak zwanych zaleceń konserwatorskich. Określają one sposób korzystania z zabytku, jego

zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, są zatem cennym źródłem informacji dotyczących dopuszczalnego zakresu przyszłej inwestycji oraz pozwalają na ograniczenie ryzyka wstrzymania prac budowlanych.

Wojewódzki konserwator zabytków jest uprawniony do wstrzymania prac wykonywanych bez pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu. W wyjątkowych sytuacjach można wstrzymać także prace budowlane przy nieruchomościach niewpisanych do rejestru zabytków, co najczęściej ma miejsce, gdy dany obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków, pomimo iż spełnia warunki uzasadniające dokonanie wpisu.

W przypadku zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków uzyskanie pozwolenia na budowę wymaga uzgodnienia z konserwatorem zabytków, nie jest wymagana jednak osobna zgoda na prowadzenie prac budowlanych. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o inwestycji celu publicznego dla zabytków wpisanych w którymkolwiek z powyższych rejestrów także wymaga uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

Niezależnie od konieczności uzyskania wskazanych wyżej decyzji na właścicielu zabytku, który zamierza wykonać roboty budowlane, ciąży też obowiązek wykonania badań archeologicznych, których zakres jest określany w pozwoleniu wydawanym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Oczywiście uzyskanie takiej decyzji jest obowiązkiem inwestora, a koszty badań i przygotowania odpowiedniej dokumentacji są także pokrywane przez inwestora.

Odkrycie zabytku w trakcie prac budowlanych wiąże się z dodatkowymi problemami dla inwestora, gdyż nie jest to, jak może się pozornie wydawać, znalezienie mitycznego „skarbu”. Zgodnie z prawem odkrywca jest bowiem zobowiązany do natychmiastowego przerwania robót budowlanych, powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o odkryciu oraz oczekiwania na dalszą decyzję konserwatora. Konserwator może natomiast nakazać wstrzymanie robót i przeprowadzenie badań archeologicznych na koszt, a także, inwestora. Właścicielem takiego przedmiotu staje się skarb państwa, a znalazcy, na otarcie łez, przysługują nagroda, której wartość nie może być większa niż dwudziestopięciokrotne przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszane dla celów emerytalnych przez prezesa GUS. W przypadkach mniejszej wagi nagroda może zostać zastąpiona dyplomem. Niestety takie rozróżnienie nie ma wpływu na rodzaj obowiązków nałożonych na inwestora.

Zachęty finansowe

Ustawodawca przewidział też kilka zachęt finansowych dla obecnych lub potencjalnych właścicieli zabytków. Cena nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków i kupowanej od skarbu państwa



XIX-wieczny kompleks w Wałbrzychu przy ul. Pocztowej

lub jednostki samorządu terytorialnego ulega co do zasady obniżeniu o 50%. W pewnych przypadkach ta bonifikata może zostać zwiększona lub zmniejszona. Właściciel zabytku może się również ubiegać o przyznanie dotacji celowych na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich i budowlanych przy zabytku, której wysokość co do zasady nie może przekraczać 50% wartości nakładów koniecznych (choć w niektórych wypadkach może sięgać do 100%). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków ulega obniżeniu o 50%. Zgodnie jednak z generalną zasadą koszty prac konserwatorskich i utrzymania zabytku ponosi jego właściciel.

Jednak są odważni

Renowacja nieruchomości zabytkowej z pewnością jest projektem zmiennym i pełnym wyzwań.

Trudno jest również stwierdzić, że ustawodawca zapewnia inwestorom zabytków jakieś istotne wsparcie ze strony państwa lub samorządów. Inwestorzy o opłacalność przedsięwzięcia muszą zadbać sami.

Pomimo wszystkich ograniczeń i potencjalnych perturbacji grupa podmiotów inwestujących w Polsce w nieruchomości zabytkowe stale rośnie. Trzeba jednak pamiętać, że tego rodzaju projekty wymagają świadomych inwestorów, którzy nie tylko zdają sobie sprawę ze specyfiki takich inwestycji, ale także myślą o nich zarówno w kategoriach biznesowych, jak i w ujęciu projektu jako zjawiska społecznego i kulturowego. Doświadczenia ostatnich lat pokazują, że takie podejście staje się coraz bardziej popularne, dzięki czemu inwestycje przeprowadzane są z coraz większym powodzeniem, a rezultaty końcowe wielu z nich są wręcz spektakularne. #

**WYDAWCA**

Andrzej Jacaszek

REDAKTOR PROWADZĄCY

Mateusz Żurawik

SEKRETARZ REDAKCJI

Urszula Gabryelska

AUTORZY

Agnieszka Dawydzik
Agata Demuth
Marlena Kosiura
Aleksander Krakowski
Renata Siwiec
Krzysztof Stempień

GRAFIK, DTP

Katarzyna Szumielewicz

MENEDŻER PRODUKCJI

Marcin Opoński

KOREKTA

Pracownia korektorska
Acutext

DYREKTOR**MEDIA & MARKETING
SOLUTIONS**

Ewa Szczesik-Czerwińska
tel. 664 933 232

MENEDŻER PROJEKTU

Piotr Szymczak
tel. 608 326 100

REKLAMA

Sylvia Bodych
Martyna Brzezicka
Małgorzata Sobolewska
Ewa Kaliszek
Barbara Kowalczyk
Aleksandra Janowska

tel. 22 113 37 53

e-mail: reklama@hbrp.pl

Wszystkie prawa zastrzeżone. Treść nie może być kopiowana, rozpowszechniana lub archiwizowana w jakiegokolwiek formie mechanicznej lub elektronicznej bez zgody wydawcy. Cytowanie części artykułów lub ich omówienia w jakiegokolwiek formie drukowanej lub elektronicznej bez zgody wydawcy (ICAN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) narusza prawa autorskie.

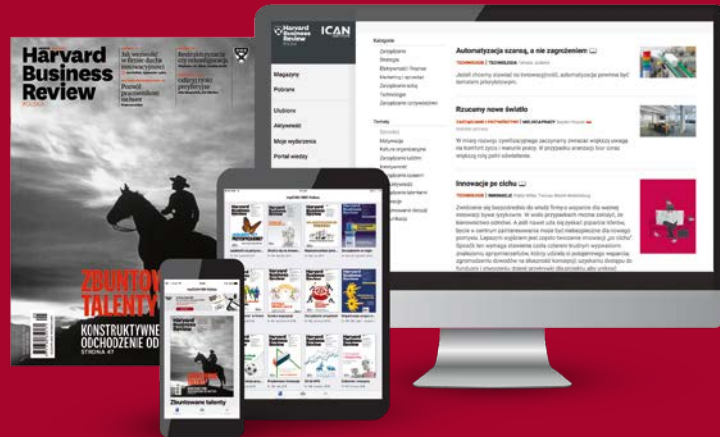
ICAN Institute

al. Niepodległości 18

02-653 Warszawa

e-mail: kontakt@ican.pl

www.ican.pl



Pełne harwardzkie archiwum w Twojej kieszeni

Dołącz do grona prenumeratorów i odkryj nową aplikację
„Harvard Business Review Polska”

Od teraz nasze artykuły możesz czytać w wersji papierowej i elektronicznej –
na dowolnym urządzeniu. Zainstaluj aplikację myICAN HBRP Polska na swoim
smartfonie, tablecie lub komputerze.

1

ULUBIONE

Dodawaj artykuły do osobistego
archiwum i wracaj do nich,
kiedy tylko masz ochotę

2

AUDIO

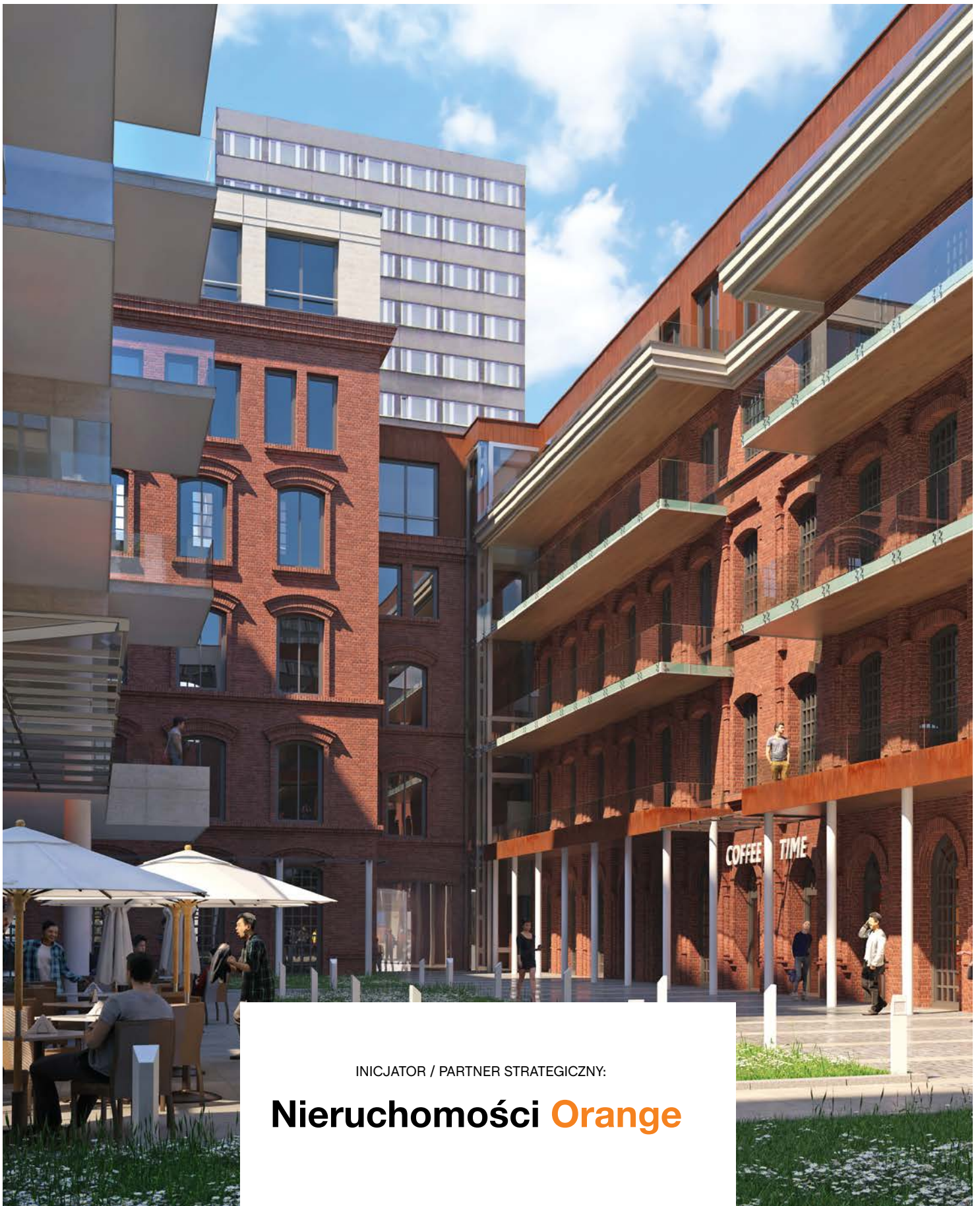
Słuchaj artykułów
z najnowszych numerów HBRP
w wersji dźwiękowej

3

OFFLINE

Zapisuj materiały w pamięci
urządzenia – czytaj lub słuchaj
bez dostępu do internetu

Zainstaluj aplikację na urządzeniach z systemami Android, iOS, Windows
lub MacOS. Dowiedz się więcej na hbrp.pl/aplikacja



INICJATOR / PARTNER STRATEGICZNY:

Nieruchomości Orange