

Nowe życie starych murów

Nie jest łatwo przekształcić mieszkanie w kamienicę w biuro, jednak trudne nie znaczy niemożliwe.

Dzięki nadawaniu budynkom mieszkalnym nowych funkcji inwestorzy zyskują prestiżowe obiekty, a zrewitalizowane nieruchomości odzyskują dawną świetność i ożywają otoczenie. Przykładem są choćby warszawskie: Le Palais, Dom Dochodowy o Trzech Frontach, Pasaż Lipińskiego czy Plac Malachowski.

– Przekształcenia obserwowaliśmy w ostatnich latach także przy ulicy Mokotowskiej w stolicy, gdzie mieszkania na parterze z oknami na ulicę zostały zaadaptowane na lokale komercyjne z pełną witryną i wejściem od ulicy – mówi Rafał Gójski, dyrektor z Lion's Banku.

Pod górkę

Zgodnie z przepisami właściciel nieruchomości ma prawo do ubiegania się o zmianę jej przeznaczenia. Nowa funkcja musi być jednak zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP).

– W przypadku jego braku inwestor powinien wszcząć postępowanie administracyjne o ustalenie warunków zabudowy. Jeśli zaś zapisy MPZP nie są zgodne z zamierzeniami inwestycyjnymi, ma prawo wystąpić do rady gminy o punktową zmianę planu miejscowego, gdy ma stosowne argumenty – tłumaczy dr Rafał Barycz, architekt i dyrektor biura architektonicznego Barycz i Saramowicz.

Kolejnym krokiem inwestora powinna być analiza konstrukcji obiektu pod kątem nowego

3,8

tys. zł ▶ Tyle według wstępnych szacunków będzie kosztowała rewitalizacja 1 mkw. budynku przy ulicy Reduta Wysok 2 w Gdańsku...

3,4

tys. zł ▶ ... a za taką kwotę według danych firmy Colliers International można zbudować w tym mieście od podstaw 1 mkw. biurowca.

sposobu jego użytkowania. Poza tym sposób prowadzenia prac jest inny niż na standardowej budowie. Przykładowo, roboty tymczasowe i zabezpieczające muszą zostać przeprowadzone tak, aby nie zniszczyć zabytkowych elementów.

Zadaniem inwestora jest również utrzymywanie dobrych relacji z konserwatorami zabytków. Eksperti przekonują jednak, że są oni coraz bardziej otwarci na działania rewitalizacyjne, oczywiście pod warunkiem, że nadawanie obiektom nowych funkcji odbywa się z poszanowaniem ich historycznej wartości.

Wyższy komfort

Zmiana funkcji budynku to bardzo złożone przedsięwzięcie także pod względem technologicznym. Przykładowo, adaptacja kamienic na funkcje biurowe oznacza, że należy w pełni dostosować instalacje wentylacji i klimatyzacji tak, aby zapewniły komfort najemcom.

– Zmiana sposobu użytkowania z lokali mieszkalnych na biurowe pociąga za sobą wiele konsekwencji, zmienia się licz-

ba osób przebywających w pomieszczeniach, a co za tym idzie znacznie rośnie zapotrzebowanie na powietrze dostarczane do pomieszczeń – wyjaśnia Paweł Deska, zastępca dyrektora ds. technicznych w firmie KlimaTherm.

Choć wyposażenie starej kamienicy w klimatyzator jest możliwe, zwykle nie jest proste.

– Konserwator zabytków zwraca szczególną uwagę na elementy podlegające ochronie, takie jak: otoczenie obiektu, pokrycie dachu, elewacja zewnętrzna oraz stolarka okienna, a często także dekoracyjne elementy wewnątrz, na które może wpływać projektowana instalacja. Gdy na zagadnienia związane z ochroną zabytków nałożymy także zwiększone zapotrzebowanie energetyczne instalacji, spore gabaryty nowych instalacji, często wątlą konstrukcję budynku, mało odporną na otworowania zdamy sobie sprawę, że wyposażenie naszej wymarzonej kamienicy w klimatyzację i wentylację mechaniczną

z odzyskiem ciepła w może stanowić nie lada wyzwanie architektoniczno-inżynierskie – dodaje Paweł Deska.

Podjąć ryzyko

A instalacje klimatyzacyjne to tylko jeden z elementów wyposażenia. Dochodzą do niego także instalacje elektryczne i sanitarne, a często także windy. Według ekspertów, nadmiar pracy i wysoka cena nie powinny zniechęcać do rewitalizacji. Inwestorzy mogą bowiem wynająć swoją nieruchomość po stawce wyższej o około 1 EUR za 1 mkw. miesięcznie niż w nowych biurowcach.

– Prestiż i poczucie ekskluzywności wiążące się z posiadaniem siedziby w zabytkowym, stylowym, a zarazem niepowtarzalnym obiekcie cenią sobie konsulaty, kancelarie prawne, agencje reklamowe czy firmy szkoleniowe – przekonuje Mariusz Aleksandrowicz.

Anna Gołasa

a.golasa@pb.pl • 22-333-99-36

▶ **TENDENCJA Z ZACHODU:** Adaptacja zabytkowych kamienic na eleganckie i stylowe przestrzenie biurowe jest powszechnym zjawiskiem w krajach Europy Zachodniej, gdzie w centrach miast brakuje przestrzeni lub z zasady nie stawia się biurowców – mówi Mariusz Aleksandrowicz, menedżer w dziale zarządzania projektami, Jones Lang LaSalle. [FOT. ARC]