

Katarzyna Cybulska

Przystosowanie obiektów zabytkowych do pełnienia funkcji hotelarskiej – przykład Łodzi

Wstęp

Turystyka współcześnie odgrywa coraz większą rolę jako sposób spędzania czasu wolnego, ucieczki od pracy i rutyny dnia codziennego. Podróżowanie od zawsze wiązało się z koniecznością zakwaterowania. Rodzaj obiektów noclegowych, ich wygląd i wyposażenie zmieniały się wraz z upływem czasu – od prymitywnych gospód i karczm do nowoczesnych obiektów hotelowych. W ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat rynek usług noclegowych przeżywał znaczący rozwój, a architekci i projektanci prześcigali się w tworzeniu coraz bardziej wymyślnych brył architektonicznych i aranżacji wnętrz, tak aby zaskoczyć i przyciągnąć coraz bardziej wymagających turystów. Powstało wiele nowoczesnych obiektów świadczących szeroki wachlarz usług, które dopasowane są do różnego rodzaju odbiorców.

Tak duże nasycenie rynku hotelarskiego obiektami, które choć różnią się architektonicznie, to są do siebie podobne funkcjonalnie spowodowało, że turyści coraz częściej wybierają obiekty oryginalne, takie jak hotele tematyczne, butikowe¹, wzorowane na budynkach z różnych epok i kultur. Dużym zainteresowaniem cieszą się również obiekty noclegowe, które znajdują się w zabytkach.

¹ Hotele butikowe (klasy *boutique*) charakteryzują się niestandardowym, stylowym wystrojem i położeniem w atrakcyjnej okolicy, często w miejskich zabytkach. Nierzadko w wyposażeniu hoteli znaleźć można dzieła sztuki, obrazy, meble z epoki czy inne drogie detale.

Rozwój bazy noclegowej w obiektach zabytkowych wymieniany jest wśród głównych trendów w światowym hotelarstwie (Milewska, Włodarczyk 2009). Wakacje w obiektach zabytkowych stają się w światowej turystyce bardzo modne i atrakcyjne. Takie obiekty potrafią przyciągnąć gości nawet w rejony mniej atrakcyjne turystycznie. Dlatego mimo dużych nakładów finansowych i czasochłonnych procedur administracyjnych, coraz więcej hotelarzy decyduje się na inwestycje w zabytki, aby zarobić na „duchu historii”.

W zachodniej Europie ta moda trwa już od paru dziesiątków lat. W katalogach 14 sieci hotelowych, które są zrzeszone w organizacji Europejskie Hotele Historyczne znajduje się 1200 hoteli i pensjonatów w zamkach, pałacach, zabytkowych willach, klasztorach i kamienicach. Najwięcej, bo aż 500 jest ich we Francji, trochę mniej w Hiszpanii². W Polsce 29 obiektów zabytkowych zrzeszonych jest w międzynarodowych organizacjach, takich jak Historic Hotels of Europe (28 obiektów w ramach organizacji Hotele Historyczne Polska) i Relais & Chateaux (jeden obiekt). Wśród łódzkich obiektów zabytkowych żaden nie należy do tego typu organizacji.

W krajach Europy Zachodniej, np. we Francji, czy we Włoszech, gospodarzami obiektów zabytkowych są przeważnie potomkowie dawnych właścicieli, tradycyjnie związani z danym miejscem. W Polsce sytuacja wygląda inaczej. Jeszcze całkiem niedawno formalnymi właścicielami obiektów zabytkowych były instytucje państwowe. Było to związane z ich upaństwowieniem po II wojnie światowej. Obecnie w warunkach gospodarki rynkowej własność obiektów zabytkowych coraz częściej przechodzi z sektora publicznego do prywatnego. Przejmując zabytki, nowi właściciele muszą się jednak liczyć z wzięciem odpowiedzialności za ich dalsze utrzymanie.

Uwarunkowania prawne dotyczące nabywania i przystosowywania obiektów zabytkowych do pełnienia funkcji komercyjnych

Stan prawodawstwa ochrony dziedzictwa kulturalnego w Polsce jest od 1 maja 2004 r. częścią systemu prawa Unii Europejskiej. Aktualnie

² www.tur-info.pl.

obowiązującą regulacją ustawową, która normuje problematykę ochrony i opieki nad zabytkami jest Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (DzU z 2003 r., nr 162, poz. 1568). Oprócz ustawy problematykę ochrony obiektów zabytkowych uwzględniono w licznych rozporządzeniach wykonawczych i ustawach pokrewnych, które poruszają tematykę nabywania, zagospodarowania obiektów zabytkowych oraz przeprowadzania w nich prac budowlano-konserwacyjnych. Do najważniejszych ustaw pokrewnych należą:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (DzU z 2003 r. nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2000 r. nr 46, poz. 543 z późn. zmianami).

Nabywanie obiektów zabytkowych, które należą do Skarbu Państwa, musi się odbyć za zgodą Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza:

- 1) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku,
- 2) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie,
- 3) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

Ustawa precyzuje dokładnie, które działania związane z adaptacją obiektu zabytkowego wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Są to m.in.:

- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru,
- wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,

- prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
- prowadzenie badań archeologicznych,
- zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z niego,
- umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów (z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1),
- podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.

Za niestosowanie się do wymienionych przepisów przewidziane są kary. Artykuł 117 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami mówi, że: każdy, kto bez pozwolenia albo wbrew warunkom pozwolenia prowadzi prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane, badania konserwatorskie lub architektoniczne przy zabytku wpisanym do rejestru lub roboty budowlane w jego otoczeniu albo badania archeologiczne, podlega karze grzywny. Z kolei art. 108 wyraźnie mówi, że każdy kto niszczy lub uszkadza zabytek, podlega karze pozbawienia wolności od trzech miesięcy do pięciu lat. Niewątpliwie prace budowlane niezgodnione z konserwatorem zabytków, które bardzo ingerują w substancję zabytkową obiektu mogą być uznane za niszczenie zabytku.

Proces adaptacji w kontekście specyfiki obiektu hotelarskiego

Zakres prac przy przystosowywaniu obiektu zabytkowego do pełnienia funkcji hotelarskiej zależy od rodzaju i kategorii obiektu noclegowego, który w nim powstanie. Jeśli będzie to obiekt skategoryzowany to w dużej mierze jego przystosowanie będzie uwarunkowane przepisami kategoryzacji zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie.

Aby zrozumieć problematykę adaptacji zabytku do pełnienia funkcji hotelarskiej, należy zwrócić uwagę na rodzaj i charakter usług świadczonych w tego typu obiektach. Podstawową funkcją wszystkich obiektów noclegowych, która jest warunkiem ich istnienia, jest świadczenie usług hotelarskich. Pod tym pojęciem rozumie się krótkotrwałe, ogólnodos-

tępne wynajmowanie domów, pokoi, miejsc noclegowych oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych (Milewska, Włodarczyk 2009). Usługa hotelarska składa się z usług podstawowych, realizowanych we wszystkich obiektach, ale w różnym zakresie, i z usług dodatkowych, których realizacja nie jest warunkiem koniecznym przy prowadzeniu zakładu hotelarskiego (Milewska, Włodarczyk 2009).

Podstawą adaptacji obiektu do pełnienia funkcji hotelarskiej będzie zatem przygotowanie go do świadczenia usługi noclegowej, czyli wydzielenie w obiekcie pionu noclegowego, co jest związane z podziałem wnętrza na jednostki mieszkalne. Ich wielkość w przypadku obiektów skategoryzowanych jest ściśle określona i zależna od rodzaju oraz kategorii. Na przykład hotele jednogwiazdkowe powinny mieć pokoje dwuosobowe o powierzchni minimum 10 m², pięciogwiazdkowe zaś już 18 m².

We współczesnych obiektach noclegowych standardem jest wyposażenie każdej jednostki mieszkalnej w węzeł higieniczno-sanitarny, co wiąże się z podłączeniem odpowiednich instalacji. W niektórych obiektach możliwy jest wspólny węzeł higieniczno-sanitarny dla kilku pokoi. Przepisy kategoryzacyjne wyraźnie jednak wymagają wyposażenia w łazienkę wszystkich jednostek mieszkalnych w trzy-, cztero- i pięciogwiazdkowych hotelach oraz motelach.

Początkowo na cele hotelarskie adaptowano głównie obiekty, które pierwotnie pełniły już funkcje mieszkalne, takie jak dawne rezydencje, wille, pałace czy dwory. W takich przypadkach proces przystosowania obiektu przebiegał dużo łatwiej ze względu na wykorzystanie istniejącego podziału wnętrza i zastanej instalacji. Współcześnie coraz częściej wykorzystuje się jednak obiekty, które pierwotnie pełniły zupełnie inne funkcje, np. zamki, stare młyny, dworce czy fabryki. Znacznie trudniej, zwłaszcza w starych fabrykach o dużej kubaturze, dokonać podłączenia wszystkich niezbędnych instalacji. Dzięki nowoczesnym technologiom przystosowanie takich obiektów jest już możliwe, choć zdecydowanie bardziej czasochłonne i wymagające większych nakładów kapitału.

W hotelach do podstawowych usług zalicza się również usługę gastronomiczną. Najbardziej rozbudowany pion gastronomiczny mają zazwyczaj hotele cztero- i pięciogwiazdkowe, które zobowiązane są do prowadzenia restauracji. Hotele niższej kategorii powinny natomiast zapewnić gościom śniadanie. Świadczenie usługi gastronomicznej również wiąże

się z odpowiednim przystosowaniem obiektu: wydzielaniem kuchni, zaplecza kuchennego, magazynów, chłodni itp.

Coraz więcej obiektów świadczy również różne usługi dodatkowe, np. konferencyjne, rozrywkowe, rekreacyjne. Wówczas wydzielane są specjalne pomieszczenia na sale konferencyjne, bankietowe, siłownie, sauny, a nawet baseny. Istotne jest także odpowiednie zagospodarowanie terenu wokół obiektu noclegowego, które obejmuje wydzielanie parkingu dla gości, dróg dojazdowych i małej architektury.

Bardzo ważne w każdym obiekcie noclegowym jest zapewnienie gościom bezpieczeństwa, dlatego projektowanie obiektu powinno uwzględniać wszelkie przepisy bezpieczeństwa. Należy wyznaczyć drogi ewakuacyjne, wyposażyć obiekt w systemy przeciwpożarowe, czujniki, gaśnice itp.

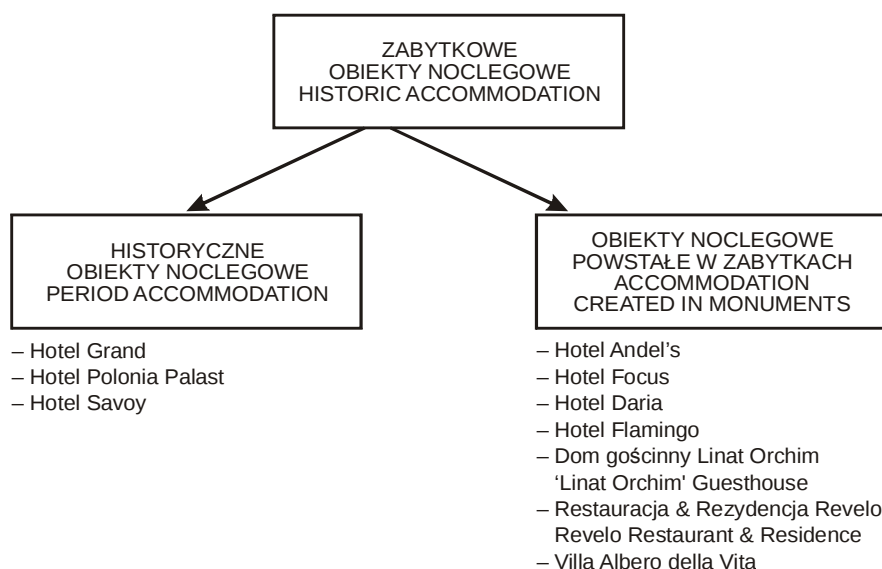
Coraz więcej uwagi przykładą się również do przystosowywania obiektów noclegowych dla osób niepełnosprawnych. Obowiązek przystosowania hoteli jako obiektów ogólnodostępnych (budynków zbiorowego zamieszkania i użyteczności publicznej) wynika z przepisów prawa budowlanego oraz wymagań kategoryzacyjnych (Błądek i in. 2003). Ustawa różnicuje zakres przystosowania obiektów w zależności od tego, czy budynek jest istniejący, czy nowy. O zaliczeniu do danej grupy decyduje data uzyskania pozwolenia na budowę. Dla budynków nowych wymagania są bardziej rygorystyczne.

Zazwyczaj procesem projektowania obiektu zajmują się specjaliści z dziedziny hotelarstwa i gastronomii, którzy dbają o to, aby obiekt był w pełni funkcjonalny i spełniał wszelkie standardy i wymogi podyktowane przepisami budowlanymi, bezpieczeństwa oraz wymaganiami kategoryzacji. Zdecydowanie łatwiej jest zaprojektować obiekt noclegowy od podstaw, kiedy wszystko można dowolnie rozplanować. Trudniej natomiast wpisać nowe funkcje w już istniejące wnętrza zabytku, zwłaszcza że zazwyczaj dochodzą jeszcze ograniczenia związane z zaleceniami konserwatorskimi.

Łódzkie zabytkowe obiekty noclegowe

Ponieważ Łódź jest stosunkowo młodym miastem, nie ma więc długiej i bogatej historii, nie ma też wielu zabytkowych obiektów noclegowych.

Jest ich zaledwie dziesięć (rys. 1), w tym trzy historyczne obiekty noclegowe³: Hotel Grand (najstarszy z funkcjonujących w mieście hoteli), Savoy i Polonia Palast. Pozostałe siedem obiektów noclegowych znajduje się w zaadaptowanych budynkach o innym charakterze, najczęściej związanych ze specyfiką Łodzi jako miasta przemysłowego.



Rys. 1. Podział łódzkich zabytkowych obiektów noclegowych
Źródło: opracowanie własne

Fig. 1. A division of historic accommodation in Łódź
Source: author's own elaboration

Są wśród nich dwa obiekty, które powstały w dawnych fabrykach (hotele Focus i Andel's), jeden w pałacu fabrykanckim (dom gościnny Linat Orchim), jeden w kamienicy (hostel Flamingo), jeden w dworku (hotel Daria) oraz dwa w willach (Restauracja & Rezydencja Revelo i Villa Albergo Della Vita) (tab. 1).

Lokalizacja wszystkich zabytkowych obiektów noclegowych wynika ze specyfiki miasta. Niemal wszystkie koncentrują się na terenie dawnej osady fabrycznej, która wytyczona została wzdłuż ulicy Piotrkowskiej lub w bliskim jej sąsiedztwie (rys. 2). Jedynie hotel Daria jest oddalony od

³ Na potrzeby opracowania przyjęto, że historyczne obiekty noclegowe to hotele, które powstały do końca pierwszej połowy XX w.

centrum miasta⁴. Obiekt ten powstał bowiem w dawnym dworcu Heinzlów, który znajdował się na terenie Lasu Łagiewnickiego i miał być letnią rezydencją z dala od tętniącego życiem miasta fabrycznego.

Tabela 1. Charakterystyka łódzkich obiektów noclegowych w zabytkach

Table 1. Characterization of Łódź accommodation in monuments

Nazwa i rodzaj Name and type	Pierwotne przeznaczenie Original purpose	Liczba pokoi Number of rooms	Liczba miejsc Number of beds
Hotel Andel's	Fabryka Poznańskiego Poznański's factory	278	432
Hotel Focus	Fabryka Kindermana Kinderman's factory	116	179
Hotel Polonia Palast	Hotel	83	130
Hotel Savoy	Hotel	90	126
Hotel Grand	Dom mieszkalny Dwelling house	81	124
Linat Orchim	Pałac Karola Gebhardta Karol Gebhardt's palace	27	104
Hostel Flamingo	Kamienica Tenement	11	47
Hotel Daria	Dworek Heinzlów The Heinzels' manor house	10	16
Villa Albergo della Vita	Willa / Villa	4	8
Restauracja & Rezydencja Revelo	Rezydencja Rassalskiego Rassalski's residence	3	6

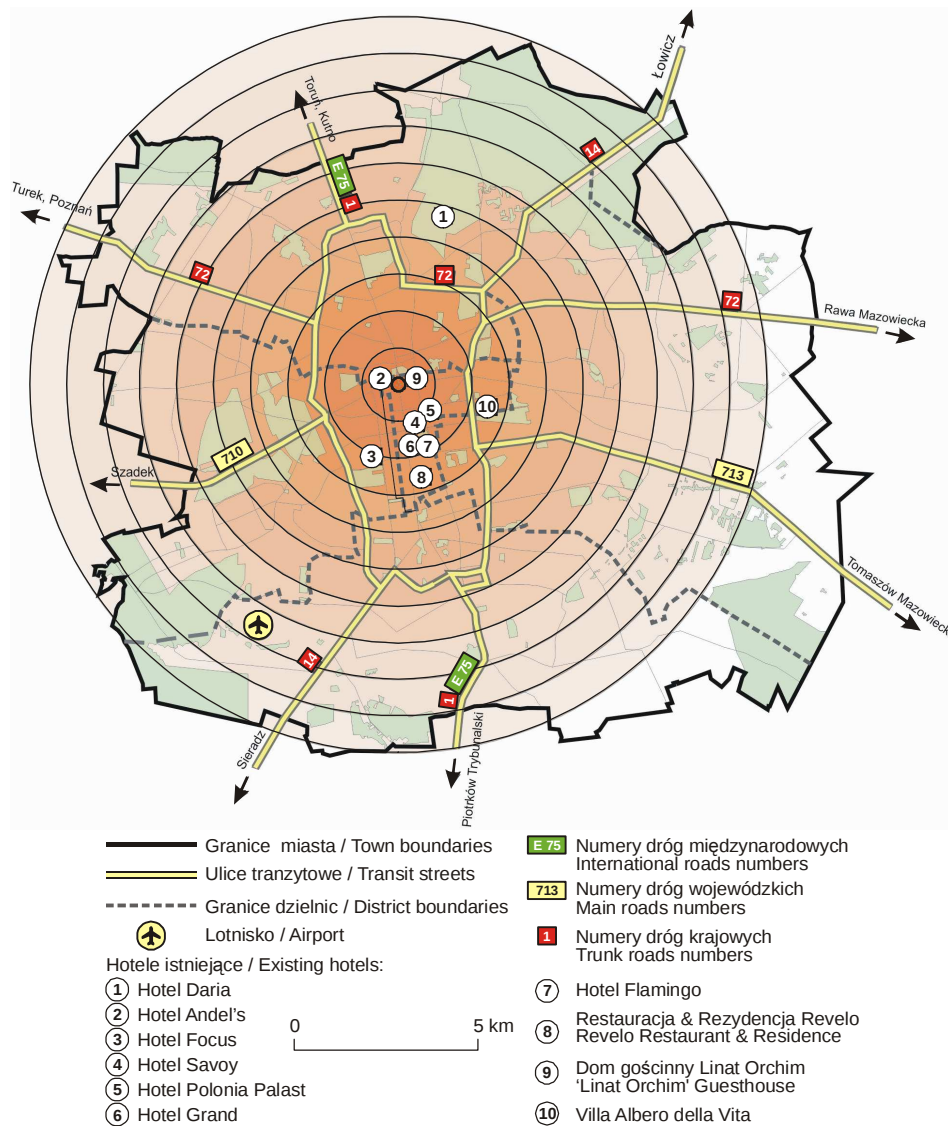
Źródło: opracowanie własne.

Source: author's own elaboration.

Obiekty noclegowe, które powstały w zaadaptowanych budynkach zabytkowych Łodzi, dysponują łącznie 703 pokojami i 1172 miejscami noclegowymi, z czego 92% wszystkich pokoi znajduje się w pięciu największych obiektach (Andel's, Focus, Grand, Savoy i Polonia Palast). W samych trzech obiektach historycznych jest 36% wszystkich pokoi.

⁴ Za centrum miasta uznano obszar zamknięty ulicami: Ogrodową – Północną – Kilińskiego – Wigury – Żwirki – Kościuszki – Mickiewicza – Żeromskiego – Gdańską. Jego centroid znajduje się przy skrzyżowaniu ulic Piotrkowskiej i Moniuszki (Wolaniuk 2006).

Blisko 40% pokoi znajduje się w największym zabytkowym obiekcie noclegowym miasta – hotelu Andel's.



Rys. 2. Rozmieszczenie zabytkowych obiektów noclegowych na terenie Łodzi (opracowanie własne)

Fig. 2. The distribution of historic accommodation within boundaries of Łódź (author's own elaboration)

Występuje przy tym znaczna dysproporcja w liczbie pokoi. Największy obiekt (hotel Andel's) ma 278 pokoi, najmniejszy zaś (Restauracja & Rezydencja Revelo) – zaledwie trzy. Większość obiektów adaptowanych do pełnienia funkcji noclegowej to obiekty małe, posiadające kilka lub kilkanaście pokoi. Wyjątek stanowią obiekty powstałe w dawnych fabrykach, co spowodowane jest dużą kubaturą tych budowli.

Warto również podkreślić, że nie wszystkie badane obiekty są wpisane do rejestru zabytków, a te, które są, nie zawsze w całości objęto opieką konserwatorską. Hotele Andel's, Focus, Savoy i Daria zostały w całości wpisane do rejestru zabytków. Hotel Grand co prawda figuruje w rejestrze, ale w ramach zespołu ulicy Piotrkowskiej, z kolei hotel Polonia Pałast objęty jest częściowo nadzorem konserwatora ze względu na frontony budynku oraz szyb windy.

Proces inwestycyjny w obiekcie zabytkowym

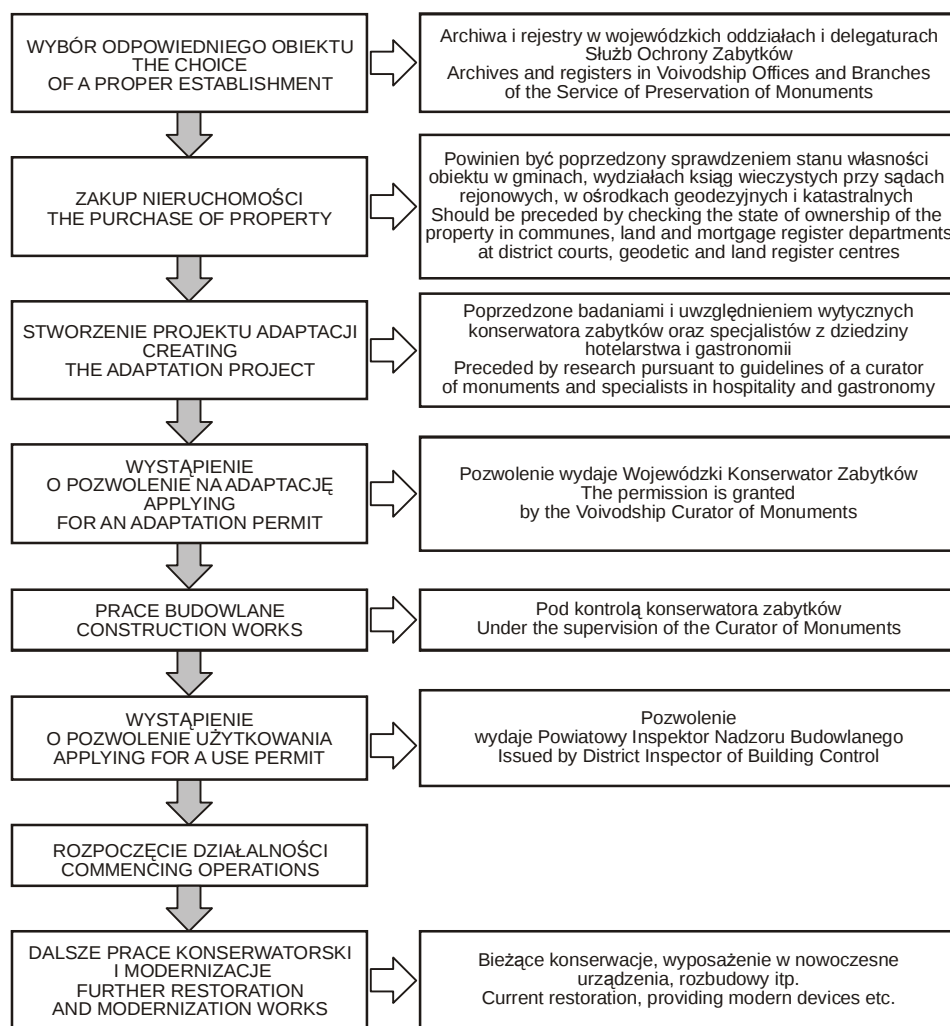
Proces inwestycyjny w obiekcie zabytkowym zazwyczaj jest bardzo czasochłonny i wymaga wiele cierpliwości od inwestora. Istnieje szereg czynników, które mogą utrudnić inwestycję. Należą do nich: zła lokalizacja, która może być niedogodnością jeśli chodzi o przyszłe komercyjne wykorzystanie obiektu; zły stan techniczny obiektu (wysokie koszty remontów i konserwacji); ograniczenia prawne wynikające z ustawy o ochronie zabytków i wiele innych.

Proces inwestycyjny składa się z wielu etapów (rys. 3). Na wstępie inwestor powinien wybrać odpowiedni obiekt o dobrej lokalizacji, nadający się do pełnienia funkcji komercyjnych. Dobrym źródłem informacji o istniejących zabytkach są archiwa i rejestry zgromadzone w Wojewódzkich Oddziałach i Delegaturach Służb Ochrony Zabytków.

Przed decyzją o zakupie nieruchomości należy ustalić stan własności obiektu. Można to zrobić w gminach, wydziałach ksiąg wieczystych przy sądach rejonowych lub powiatowych ośrodkach dokumentacji geodezyjnych i katastralnych.

Po wykupie, obiekt będący zazwyczaj w złym stanie technicznym, powinien być zabezpieczony pod względem budowlanym. Przede wszystkim należy zabezpieczyć elementy konstrukcyjne, przeciekające połączenie

dachowe oraz wszystkie zachowane detale i elementy związane z tzw. małą architekturą i dawnym wyposażeniem (Wójcik 2008).



Rys. 3. Proces inwestycyjny w obiekcie zabytkowym
(opracowanie własne)

Fig. 3. An investment process in a historic establishment
(author's own elaboration)

Każdy inwestor (właściciel lub użytkownik obiektu) przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac budowlanych powinien uzyskać zezwolenie

na ich przeprowadzenie. Bezwzględnie wymagany jest wielobranżowy projekt architektoniczny zaakceptowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Państwową Straż Pożarną, Państwową Inspekcję Pracy, Państwową Inspekcję Sanitarną, Państwową Inspekcję Środowiska itp. Wykonanie projektu należy powierzyć specjalistycznej pracowni projektowej konserwacji zabytków.

Projekt musi być poprzedzony badaniami, które można podzielić na trzy etapy:

1. **Inwentaryzację obiektu**, mającą na celu określenie stanu istniejącego.

2. **Ekspertyzę techniczną** poszczególnych elementów budynku, od fundamentów począwszy, poprzez mury i stropy, a na dachu skończywszy; ma ona na celu określenie ich stanu technicznego.

3. **Badania architektoniczne**, które mają na celu dokładne zapoznanie się z konstrukcją budowli i rozwiązaniami architektonicznymi stosowanymi w okresie, kiedy powstał budynek (Nowicki 2002). Badania te mają na celu rozpoznanie elementów układu przestrzennego, pozwalają na ustalenie ukrytych pod późniejszymi nawarstwieniami elementów zabytkowej konstrukcji, wystroju wnętrz i elewacji: polichromii, stiuków, zabytkowych stropów, kamieniarki okien i portali, kominków, czy półkolumn międzyokiennych oraz innych zachowanych detali.

Każdorazowo przed podjęciem jakichkolwiek prac remontowo-budowlanych związanych z ewentualną rozbudową, nadbudową, modernizacją, adaptacją i zmianą przeznaczenia obiektu zabytkowego, należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Nowicki 2002). Bardzo ważnym dokumentem są tzw. zalecenia konserwatorskie (dawniej: wytyczne konserwatorskie). Ich zakres i znaczenie określone są w art. 27 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zalecenia często poprzedzają działania zmierzające do adaptacji obiektu do nowej funkcji i w konsekwencji – do szeroko zakrojonych zmian w jego strukturze. Zalecenia konserwatorskie odgrywają podwójną rolę – uściślają zakres ochrony konserwatorskiej zabytkowego obiektu oraz określają kierunki działania w związku z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym.

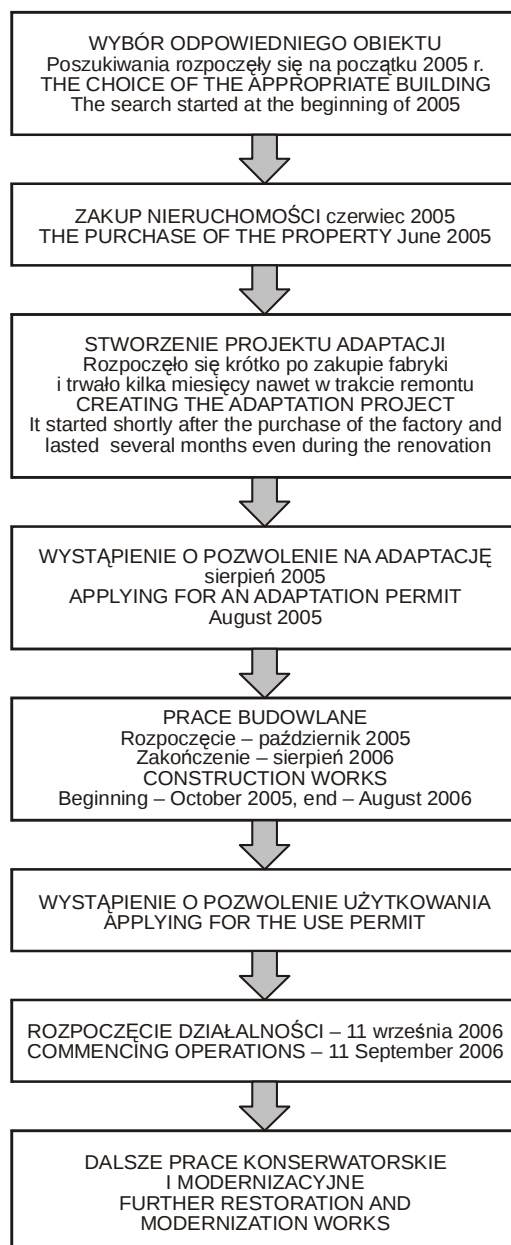
Pierwsza funkcja jest zazwyczaj realizowana w formie restrykcyjnej i zawiera spis zakazów prowadzących do ochrony tych elementów budowli, które są rozpoznane jako elementy dziedzictwa konieczne do

zachowania. Czasem zdarza się, że urząd konserwatorski ma słabe rozeznanie danego zabytku. Wówczas stawiany jest wymóg wykonania badań specjalistycznych. Może się zdarzyć, że dopiero w trakcie prowadzenia prac odkryte zostaną np. cenne warstwy malarskie lub wyjątkowe rozwiązania konstrukcyjne. Ten stan rzeczy może powodować rewolucję w planach inwestycyjnych, harmonogramach prac, ich kosztach, rozwiązaniach projektowych, wcześniej uzgodnionych i zatwierdzonych. Często skutkuje to wstrzymaniem wszelkich robót lub znacznym wydłużeniem procesu inwestycyjnego.

Na wykonawcę robót nałożone są liczne obowiązki. Odpowiada on za zawiadomienie konserwatora o rozpoczęciu i zakończeniu prac objętych zezwoleniem (termin siedem dni), musi niezwłocznie informować o wszelkich zagrożeniach i nowych okolicznościach ujawnionych w toku prac, sporządzać i przekazywać konserwatorowi dokumentację przebiegu robót oraz wnioski i zalecenia konserwatorskie dotyczące użytkowania zabytku (termin trzy miesiące od zakończenia robót). Poszczególne etapy opracowania muszą być także konsultowane ze specjalistami branży hotelowo-gastronomicznej. Tylko taka weryfikacja wizji architektów gwarantuje poprawność funkcjonalną obiektu, co ma ogromny wpływ na minimalizację przyszłych kosztów utrzymania.

W procesie inwestycyjnym bardzo duże znaczenie ma wybór sprawdzonego wykonawcy budowlanego z doświadczeniem, ze względu na konieczność zastosowania odpowiednich materiałów i technologii, a także zatrudnienie kompetentnej osoby bądź instytucji, która będzie nadzorowała bardzo złożony proces budowlany. Jest to zarządca lub administrator inwestycji, do którego należy kontrola zadań budowlanych i rejestracja wydatków poszczególnych etapów, a przede wszystkim dobrze wynegocjowane ubezpieczenie chroniące inwestora przed dużymi stratami finansowymi (Wójcik 2008).

Najważniejszym dokumentem, który wieńczy całość inwestycji, jest wydawane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zezwolenie na użytkowanie obiektu. Aby je uzyskać, należy powiadomić pięć instytucji o zakończeniu inwestycji: Inspekcję Ochrony Środowiska, Państwową Powiatową Inspekcję Sanitarną, Państwową Wojewódzką Inspekcję Pracy, Państwową Powiatową Straż Pożarną, Delegaturę Służb Ochrony Zabytków. Mają one ustawowo 14 dni na zbadanie zgodności wykonania obiektu z projektem budowlanym (Wójcik 2008).



Rys. 4. Proces inwestycyjny w hotelu Focus
(opracowanie własne na podstawie danych hotelu)
Fig. 4. The investment process in the Focus Hotel
(author's own elaboration)

Otrzymanie zezwolenia nie kończy jednak procesu inwestycyjnego. Przed rozpoczęciem działalności należy jeszcze urządzić wszystkie pionory w hotelu. Odpowiedni wystrój wnętrz i jego spójność ma bowiem w tej branży duże znaczenie. Trzeba wyposażyć we wszystkie niezbędne urządzenia m.in.: węzeł recepcyjny, kuchnię, zaplecze gastronomiczne, część wielofunkcyjną. W międzyczasie (czasem jeszcze w trakcie prac konserwacyjnych) hotelarz opracowuje strategię marketingową oraz przeprowadza rekrutację na wszystkie stanowiska.

Długość procesu inwestycyjnego zależy od bardzo wielu czynników, m.in. kubatury obiektu, posiadanego przez inwestora kapitału, stanu technicznego budynku, wyboru odpowiedniej grupy architektów i projektantów oraz wykonawcy, współpracy z konserwatorem zabytków, problemów napotykanych podczas prac budowlanych itp. Adaptacja zabytku może więc trwać od kilku miesięcy do nawet kilku lat. W przypadku łódzkiego hotelu Focus proces inwestycyjny przebiegł bardzo szybko, jak na obiekt o takiej kubaturze. Od zakupu fabryki do otworzenia hotelu minęło zaledwie 15 miesięcy (rys. 4).

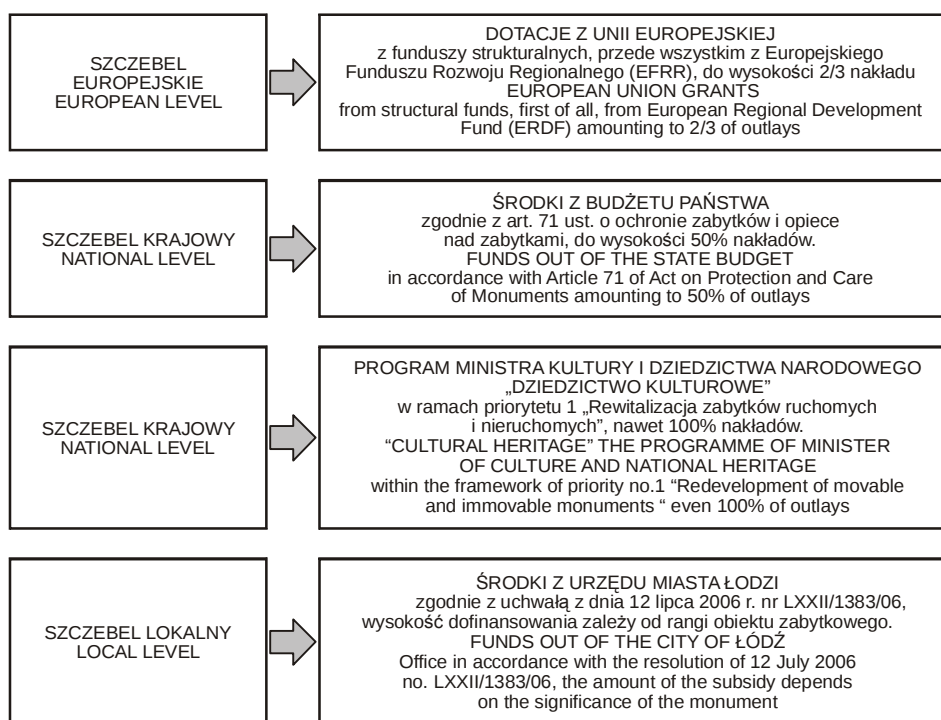
Nie oznacza to jednak, że po rozpoczęciu działalności całkowicie kończy się proces inwestycyjny. Właściwie w przypadku każdego obiektu noclegowego, niezależnie, czy znajduje się on w zabytku, czy nie, proces ten trwa nieustannie. Każdy hotelarz na bieżąco inwestuje w swój obiekt, gdyż różne urządzenia ulegają zużyciu, a czasem zniszczeniu przez gości, wnętrza raz na jakiś czas wymagają odświeżenia, a wraz ze zmieniającymi się trendami w hotelarstwie zachodzi konieczność dokonywania kapitalnych remontów i modernizacji.

Formy dofinansowania procesu inwestycyjnego

Inwestorzy mogą ubiegać się o dofinansowanie procesu inwestycyjnego w obiekcie zabytkowym z różnych środków związanych z ochroną dziedzictwa kulturowego. Istnieją różne programy na szczeblu lokalnym, krajowym oraz europejskim, mające na celu zachowanie obiektów zabytkowych (rys. 5). Dobrym źródłem dofinansowania są również środki pochodzące od sponsorów prywatnych.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (DzU 2003, nr 162, poz. 1568), wszelkie prace konserwator-

skie i roboty budowlane przy zabytku finansuje osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna posiadająca do niego tytuł prawny. W wykonywaniu tego obowiązku „osoba fizyczna, jednostka samorządu terytorialnego lub inna jednostka organizacyjna, będąca jednocześnie właścicielem bądź posiadaczem zabytku wpisanego do rejestru albo posiadająca taki zabytek w zarządzie, może ubiegać się o udzielenie dotacji celowej z budżetu państwa na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich bądź robót budowlanych przy zabytku” (art. 73 wymienionej ustawy).



Rys. 5. Przykładowe formy dofinansowania procesu inwestycyjnego (opracowanie własne)

Fig. 5. Examples of forms of subsidizing towards the investment process (author's own elaboration)

Z zasady dotacja ta nie powinna przekraczać 50% nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru (art. 78). Jeżeli jednak

stan tego zabytku wymaga niezwłocznego przeprowadzenia robót remontowych bądź ma wyjątkową wartość historyczną, artystyczną lub naukową, albo też wymaga przeprowadzenia złożonych pod względem technologicznym prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, wówczas istnieje możliwość udzielenia dotacji do wysokości 100% nakładów.

Dodatkową możliwością uzyskania dofinansowania jest Program Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego „Dziedzictwo kulturowe”, który ma na celu m.in. poprawę stanu zachowania zabytków. Priorytet 1. obejmuje „Rewitalizację zabytków nieruchomych i ruchomych”. Dofinansowanie w ramach programu może być udzielone w wysokości 50% poniesionych kosztów, jednak w przypadku szczególnie cennych zabytków może zostać podwyższone nawet do 100%. Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Kulturowego ogłasza dwa razy w roku nabór wniosków o dotację (do 31.01 i 31.05), a dofinansowanie udzielane jest do wyczerpania się środków finansowych będących w dyspozycji ministra.

Podczas renowacji łódzkiego hotelu Polonia Pałac wykorzystano środki Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Hotel jest jednym z trzech łódzkich historycznych obiektów noclegowych. Został wybudowany w 1913 r. i od tamtego czasu nie prowadzono w nim żadnych znaczących prac odświeżających ani modernizacyjnych. W styczniu 2003 r. Polonia straciła status hotelu z uwagi na katastrofalny stan budynku, niedostosowanie go do obowiązujących przepisów oraz niską jakość świadczonych usług. W 2007 r. rozpoczęto kapitalny remont budynku. Część kosztów remontu, obejmującego m.in. wymianę wszystkich okien, odnowienie zabytkowej fasady i odświeżenie pokoi, pokryło Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

Inwestorzy mogą również starać się o dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej. Wiek obiektu nie ma przy tym znaczenia. Trzeba jednak spełnić kilka podstawowych procedur. Warunkiem *sine qua non* jest indywidualne wpisanie obiektu do rejestru zabytków oraz posiadanie przynajmniej około jednej trzeciej własnego wkładu finansowego. Dodatkowo trzeba zebrać bardzo szczegółową dokumentację, która upoważnia do starania się o dotacje unijne.

Finansowanie projektów związanych z adaptacją i odnową obiektów zabytkowych może odbywać się z funduszy strukturalnych, a przede wszystkim z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR).

Przykładem obiektu noclegowego w Łodzi, który został odnowiony częściowo ze środków tego programu, jest hostel Flamingo. Inwestycję zrealizowano w ramach projektu „Rewitalizacja śródmiejskiego obszaru Łodzi położonego w obrębie ulic Piotrkowska – Tuwima – Kilińskiego – Piłsudskiego”, ujętego w planie inwestycyjnym województwa łódzkiego na lata 2007–2013. Projekt zakładał rozwój infrastruktury turystycznej i noclegowej poprzez renowację zabudowy położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza 67/Nawrot 16, w ramach której przeprowadzona została przebudowa starej frontowej kamienicy przy ul. Sienkiewicza 67 wraz z jej adaptacją na cele turystyczno-hotelowe. W efekcie na ostatniej kondygnacji kamienicy powstał hostel Flamingo. Jego recepcja mieści się na parterze, natomiast na kondygnacjach pośrednich kamienicy znajdują się lokale mieszkalne.

Inwestorzy łódzkich zabytków mogą starać się również o dotacje z Urzędu Miasta Łodzi. Od 2004 r. Prezydent Miasta Łodzi oraz radni Rady Miejskiej w Łodzi udzielają dotacji, realizując zapisy Uchwały nr XXVII/389/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 marca 2004 r., zastąpionej uchwałą nr LXXII/1383/06 z dnia 12 lipca 2006 r. w sprawie zasad i trybu udzielania dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków niestanowiących własności Miasta Łodzi, sposobu ich rozliczania i kontroli wykonania zleconych zadań. Pracami komisji konkursowych, które udzielają dotacji, kieruje Miejski Konserwator Zabytków. Przeprowadzenie kompleksowego remontu budynku zabytkowego, wykonanego zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, otwiera również przed inwestorem możliwości uzyskania zwolnienia od podatku od nieruchomości na mocy stosownych uchwał Rady Miejskiej w Łodzi z 2009 r.⁵

Mimo różnego rodzaju form pomocy dla inwestorów w postaci ulg podatkowych i dofinansowania prac związanych z konserwacją lub rewitalizacją obiektów zabytkowych nie ulega wątpliwości, że inwestycje te wymagają znacznych nakładów finansowych. Nierzadko przy tym

⁵ Są to: Uchwała nr LXIX/1327/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2009 r. w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków, w których wykonano remont elewacji oraz udzielania pomocy *de minimis* oraz Uchwała nr LXXII/1377/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków, w których wykonano prace konserwatorskie, restauratorskie, wykonano remont lub poddano je procesowi rewitalizacji.

zdarza się, że ostateczny koszt renowacji znacznie przekracza planowany pierwotnie budżet.

Ogólne problemy przystosowania i funkcjonowania obiektów noclegowych w zabytkach

Ze względu na zabytkowy charakter obiektów adaptowanych do funkcji hotelarskich inwestorzy bardzo często podczas procesu inwestycyjnego muszą zmagać się z wieloma problemami. Można je ująć w trzech grupach odnoszących się do: prac przedprojektowych, opracowywania projektu i realizacji prac budowlanych oraz funkcjonowania obiektu już po zakończeniu prac adaptacyjnych.

W przypadku prac przedprojektowych do najważniejszych problemów należy zaliczyć konieczność uzyskania pozwoleń na przeprowadzenie planowanych prac z urzędu konserwatorskiego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania z wydziału architektury. Zazwyczaj jest to bardzo czasochłonne. W skrajnych przypadkach może się też okazać, że planowana inwestycja nie uzyska akceptacji. Inną trudnością może być problem ze znalezieniem grupy doświadczonych projektantów, a zwłaszcza architekta, który powinien mieć „zaświadczenie o posiadaniu kwalifikacji w zakresie podejmowania obiektów o wartościach kulturowych i zabytków oraz obiektów wznoszonych w ich otoczeniu” wydawane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na mocy Rozporządzenia Ministra Kultury i Sztuki z 11 stycznia 1994 r.

Najwięcej problemów występuje podczas opracowywania projektu oraz prac budowlanych. Związane są one głównie z ograniczonymi możliwościami ingerencji w zabytkową substancję obiektu. Aby uniknąć tego typu problemów, należy ściśle przestrzegać wytycznych konserwatorskich.

Problemy związane z funkcjonowaniem obiektów zabytkowych to głównie ograniczone możliwości podejmowania decyzji przez właścicieli. Każdą decyzję o przeprowadzeniu remontu trzeba konsultować z konserwatorem zabytków. W przypadku obiektów historycznych dochodzą jeszcze problemy związane z brakiem możliwości zapewnienia parkingów, starymi, często psującymi się instalacjami itp.

Ogólne problemy przystosowania i funkcjonowania obiektu noclego-

wego w zabytku można podzielić na problemy administracyjno-prawne, techniczne, funkcjonalne, ekonomiczne i pozostałe.

Problemy administracyjno-prawne

Problemy administracyjno-prawne obejmują liczną i zróżnicowaną grupę trudności, z którymi zmagają się inwestorzy. Jedną z nich może być nieuregulowany stosunek własności obiektu lub działki, na której się on znajduje. Po II wojnie światowej część nieruchomości odebrano właścicielom (głównie pochodzenia żydowskiego) i upaństwowiono. Wielu potomków dawnych właścicieli stara się obecnie odzyskać zawłaszczone majątki swoich przodków, co może poważnie skomplikować proces inwestycyjny.

Przykładem obiektu, którego budowa została wstrzymana ze względu na niejasną sytuację własnościową, jest hotel Rubinstein. Miał powstać pomiędzy al. Kościuszki 35a a ul. Wólczańską 22/50 w dawnej fabryce Wilhelma Lurkensa. Cały kompleks, obejmujący fabrykę i willę, zajmuje 4 tys. m². Zabytkową kamienicę od 1991 r. wynajmuje inwestor prywatny, który odrestaurował ją po pożarze pod okiem konserwatora zabytków i utworzył w niej restaurację SPATIF. Inwestor hotelu, którym była hiszpańska firma Reler Inwestycje, zamierzał wykupić od miasta willę i włączyć ją do kompleksu hotelowego. Jednak na przeszkodzie stanęli potomkowie rodziny Enderów, czołowych fabrykantów z Pabianic, którzy domagali się zwrotu zabytkowej rezydencji, oraz właściciel restauracji SPATIF, który w wyremontowanie obiektu zainwestował dużo środków. Do czasu wyjaśnienia sprawy spadkobierców willa nie mogła zostać sprzedana. Ostatecznie inwestor zrezygnował z planów budowy hotelu.

Do tej grupy problemów inwestycyjnych należą również: biurokracja, czasochłonne procedury urzędowe, długie oczekiwanie na pozwolenia, współpraca z konserwatorem zabytków, przepisy ochrony zabytków ograniczające możliwość podejmowania decyzji przez inwestora, odpowiedzialność prawna ciążyąca na inwestorze i obowiązki nakładane na niego przez prawo, przepisy, według których prawo do wykonywania projektów adaptacyjnych mają tylko architekci posiadający zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków i umieszczeni na liście wojewody.

Dużym problemem dla właścicieli zabytkowych obiektów noclegowych

jest spełnienie wszystkich wymogów związanych z kategoryzacją obiektów noclegowych. Trudno jest np. wkomponować pokój w istniejące wnętrza tak, by miał odpowiednią powierzchnię. Dlatego wiele obiektów noclegowych w zabytkach nie jest skategoryzowanych.

Warto jednak zaznaczyć, że ustawa dopuszcza odstępstwa od ogólnych zasad. Dotyczą one najczęściej wielkości pomieszczeń, wyposażenia obiektu lub przystosowania go do potrzeb osób niepełnosprawnych. Nie ma jednak możliwości zastosowania odstępstw od wymagań w zakresie przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych i budowlanych. Przedsiębiorca starający się o zaszeregowanie i nadanie kategorii dla obiektu powinien do wniosku załączyć opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków informującą, że spełnienie wymagań kategoryzacyjnych bez naruszenia zabytkowego charakteru obiektu nie jest możliwe.

Do problemów administracyjno-prawnych najczęściej wymienianych przez łódzkich inwestorów należą: uciążliwa współpraca z konserwatorem zabytków oraz długotrwałe procedury administracyjne.

Problemy techniczne

Znaczną grupę utrudnień, które występują praktycznie w każdym obiekcie zabytkowym, stanowią problemy techniczne związane z budową instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej, telefonicznej i telewizyjnej. Pozostałe problemy należące do tej grupy to m.in. konserwacja cegły, wymiana stolarki i ślusarki okiennej, docieplanie, tynkowanie i malowanie elewacji, ocena stanu wilgotnościowego obiektu i jego osuszanie, zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Nietypowy problem z dociepleniem budynku wystąpił podczas prac remontowych kamienicy, w której znajduje się hostel Flamingo. Ze względu na zabytkową, bogato zdobioną, fasadę kamienicy (fot. 1) nie można było wykonać tradycyjnie stosowanej izolacji zewnętrznej. Dlatego docieplenie obiektu przeprowadzono od wewnątrz, za pomocą mineralnych płyt izolacyjnych, które pozwalają znacznie poprawić parametry termoizolacyjne budynku, a jednocześnie zachować oryginalny wygląd fasady.

W dużej mierze tego typu problemów można uniknąć, jeśli przed przystąpieniem do prac budowlanych dokładnie przeprowadzi się inwenta-

ryzację obiektu i stosuje się do zaleceń konserwatorskich. Nierealizowanie wytycznych konserwatorskich może skutkować karami pieniężnymi, a często również dodatkową pracą związaną z naprawianiem powstałych szkód.



Fot. 1. Bogato zdobiona fasada kamienicy, w której mieści się hostel Flamingo
(fot. autor)

Photo. 1. Richly decorated façade of the tenement, where Flamingo Hostel is located
(photo. author)

Przykładem obiektu, w którym podczas adaptacji nie do końca zastosowano zalecenia konserwatorskie, jest hotel Focus w dawnej fabryce Juliusza Kindermana przy ul. Łąkowej 23. Inwestor, firma Immobile sp. z o.o., otynkował fasadę starej fabryki, mimo że zalecenia konserwatora zabytków wskazywały na konieczność przywrócenie jej dawnego wyglądu, co wiązało się z wyeksponowaniem starej cegły. Autorce nie udało się ustalić, czy w związku z postąpieniem wbrew zaleceniom konserwatora na hotelarza została nałożona kara finansowa, ale według informacji uzyskanych od dyrekcji hotelu inwestor w ciągu dwóch lat (do 2013 r.) jest zobowiązany skuć tynk i przywrócić starą cegłę na fasadzie hotelu.

Do najczęściej wymienianych problemów technicznych w łódzkich zabytkowych obiektach noclegowych należy budowa nowych instalacji i docieplanie budynków.

Problemy funkcjonalne

Ta grupa problemów odnosi się ściśle do nowej – hotelarskiej – funkcji obiektu zabytkowego. Ich nasilenie jest jednak różne w zależności od rodzaju i kategorii obiektu noclegowego. Wynika też m.in. z wieku obiektu, stopnia zużycia urządzeń i instalacji, a także aktualnych zmian w trendach hotelarskich.

Do głównych trudności należy już sama adaptacja wnętrza i ich podział na jednostki mieszkalne, wyznaczenie dróg komunikacyjnych, usytuowanie kubaturowych urządzeń technicznych: maszynowni windy, kotłowni, przepompowni wody, wydzielanie zaplecza i magazynów kuchni, pomieszczeń socjalnych itp., zagospodarowanie działki, przestarzałe instalacje, które często się psują. W każdym łódzkim obiekcie pojawiają się tego typu problemy (tab. 2).

Tabela 2. Wybrane problemy funkcjonalne w łódzkich hotelach zabytkowych (stan na 01.01.2011)

Table 2. Chosen functional problems in historic hotels in Łódź (state on 01/01/2011)

Obiekt noclegowy Accommodation	Brak własnego parkingu No car park	Brak windy No lift	Brak klimatyzacji No air-conditioning	Przestarzałe instalacje Outdated installations
Hotel Grand	+	-	-	+
Hotel Savoy	+	-	-	+
Hotel Polonia Pałast	+	-	-	+
Hotel Andel's	-	-	-	-
Hotel Focus	-	-	+	-
Hotel Daria	-	+	+	-
Revelo	+	+	+	+
Dom Gościnny Linat Orchim Linat Orchim Guesthouse	-	+	+	-
Hostel Flamingo	+	+	+	-
Villa Albergo della Vita	-	+	+	-

Źródło: opracowanie własne.

Source: author's own elaboration.

Brak własnego parkingu wyraźnie zaznacza się wśród hoteli historycznych, powstałych w czasie, gdy prywatny ruch samochodowy był niewielki. Współcześnie jednak parking w obiekcie noclegowym jest niezbędnym. Dlatego hotelarze starają się zapewniać gościom miejsca parkingowe, np. korzystając z usług outsourcingowych.

W obiektach historycznych dużym problemem są przestarzałe, instalacje, ulegające częstym awariom. Dotyczy to np. Restauracji & Rezydencji Revelo, gdzie bardzo często zimą zapowietrzają się kaloryfery.

Połowa łódzkich obiektów w zabytkach nie jest wyposażona w windę. Ponieważ jednak są to niewielkie, jedno-, dwupiętrowe obiekty, właściwie nie potrzebują dźwigu. Brak windy najbardziej uwidacznia się w przypadku hostelu Flamingo, którego pokoje noclegowe znajdują się tylko na czwartym piętrze. Dotarcie do nich z bagażami po schodach stanowi dla gości dużą niedogodność. W przyszłości zarządca obiektu planuje zatrudnić osobę, która będzie odpowiedzialna za wnoszenie bagażu.

Brak klimatyzacji dotyczy również niemal połowy obiektów. Większość z nich to obiekty nieskaterygowane i nieduże. Jednak w przypadku hotelu Focus jest to duży problem, na który goście hotelowi bardzo często narzekają.

Niezwykle istotnym problemem jest brak możliwości przystosowania obiektu zabytkowego do potrzeb osób niepełnosprawnych. Załedwie połowa łódzkich obiektów może świadczyć usługi tej grupie turystów (tab. 3), przy czym zakres ich przystosowania jest bardzo zróżnicowany. Nawet obiekty, które reklamują się jako hotele bez barier, nie do końca spełniają podstawowe wymogi takiej adaptacji.

Taka sytuacja ma miejsce np. w hotelu Savoy. Obiekt nie ma podjazdu dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, ale uważa się za przystosowany, ponieważ w razie potrzeby pracownik hotelu może pomóc wejść osobie poruszającej się na wózku do obiektu. Tylko że osoby niepełnosprawne potrzebują czuć się niezależnie i nie chcą za każdym razem prosić kogoś o pomoc.

Z kolei hotel Grand nie ma podjazdu zamontowanego na stałe, ale na życzenie gościa udostępnia przenośny podjazd. Hotelarze często świadomie nie decydują się na instalowanie podjazdów przy głównych wejściach do obiektów zabytkowych, ponieważ mogą one negatywnie wpłynąć na wygląd budynku, zwłaszcza gdy ma on okazałe, reprezentacyjne schody. Rozwiązanie zastosowane w łódzkim Grandzie wydaje

się korzystne z punktu widzenia hotelarza, a nie hotelowego gościa. Tylko trzy łódzkie obiekty (Focus, Andel's i Grand) posiadają automatycznie otwierane drzwi wejściowe, będące dużym ułatwieniem dla osób niepełnosprawnych.

Tabela 3. Wybrane elementy przystosowania łódzkich hoteli w zabytkach pod kątem potrzeb osób niepełnosprawnych (stan na 01.01.2011)

Table 3. Chosen elements of adaptation of Łódź hotels in monuments to satisfy the needs of the disabled (state on 01/01/2011)

Obiekt noclegowy Accommodation	Przystosowanie dla osób niepełnosprawnych Facilities for the disabled	Podjazd Ramp	Drzwi automatycznie otwierane Automatic door	Sygnalizacja alarmowa Alarm system	Liczba przystosowanych jednostek mieszkalnych Number of adapted rooms
Hotel Grand	+	+	+	+	2
Hotel Savoy	+	-	-	+	1
Hotel Polonia Palast	+	+	-	+	1
Hotel Andel's	+	+	+	+	4
Hotel Focus	+	+	+	+	2
Hotel Daria	-	-	-	-	-
Revelo	-	-	-	-	-
Dom Gościnny Linat Orchim Linat Orchim Guesthouse	-	-	-	-	-
Hostel Flamingo	-	-	-	-	-
Villa Albergo della Vita	-	-	-	-	-

Źródło: opracowanie własne.

Source: author's own elaboration.

Poziom przystosowania łódzkich obiektów zabytkowych do potrzeb gościa niepełnosprawnego jest bardzo niski. Widać to wyraźnie w liczbie posiadanych specjalnych jednostek mieszkalnych, która waha się od jednego do czterech pokoi. Najwięcej ich posiada największy hotel Andel's. Biorąc jednak pod uwagę, że dysponuje on łącznie 278 pokojami, liczba ta jest mało znacząca.

W każdym obiekcie jednostki mieszkalne dla niepełnosprawnych wyposażone są w sygnalizację alarmową, która zazwyczaj znajduje się

w łazience (w hotelu Focus również w pokoju przy łóżku). W niektórych hotelach (Focus, Grand i Andel's) sygnalizacja taka znajduje się również w toaletach ogólnie dostępnych. System połączony jest z recepcją hotelową, która w razie zasygnalizowania potrzeby pomocy może błyskawicznie zareagować.

Nie ulega jednak wątpliwości, że łódzkie zabytkowe obiekty noclegowe są bardzo słabo przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Brak podjazdu, automatycznie otwieranych drzwi, niewiele przystosowanych pokoi, brak specjalnie wyznaczonych i szerszych miejsc parkingowych to tylko nieliczne uchybienia w tym zakresie. Najbardziej przyjazne dla osób niepełnosprawnych okazały się hotele Focus, Andel's i Grand.

Problemy ekonomiczne

Proces przystosowania zabytku do pełnienia funkcji hotelarskiej wymaga znacznych nakładów kapitału. Specyfika obiektów zabytkowych wymusza stosowanie podczas prac budowlanych bardzo kosztownych materiałów i technologii. Dodatkowo usługi wyspecjalizowanej ekipy budowlanej, doświadczonych projektantów i architektów, a także koszty przygotowania niezbędnej dokumentacji znacząco zwiększają wymagany budżet.

Dom Gościnny Linat Orchim to przykład obiektu, który ze względu na wysokie koszty materiałów i usług związanych z renowacją zabytków nie może pozwolić sobie na odnowienie i wyeksponowanie polichromii znajdującej się na ścianach klatki schodowej. Bardzo często zdarza się bowiem tak, że zakładany pierwotnie budżet na adaptację zabytku w znacznym stopniu zwiększa się przez nieprzewidziane wydatki, które pojawiają się już w trakcie prac konserwatorskich.

Inne problemy

Jest jeszcze wiele innych problemów, z którymi zmagają się inwestorzy branży hotelarskiej, adaptując obiekt zabytkowy. Bardzo często historyczne wille, dworki czy fabryki są na skutek złego gospodarowania poprzednich właścicieli lub użytkowników w bardzo złym stanie technicz-

nym, a tzw. pustostany mogą być częściowo lub całkowicie zdewastowane. W przypadku, gdy niektóre wartościowe elementy budynku lub wyposażenia wewnątrz zostaną nieodwracalnie zniszczone, spada wartość całego obiektu. Zły stan techniczny zabytku znacząco wydłuża czas adaptacji i zwiększa koszty, które trzeba ponieść na przywrócenie obiektu do dawnej świetności.

Kolejnym utrudnieniem, z którym spotykają się inwestorzy podczas prac budowlanych, są różnego rodzaju „odkrycia”. Powodują one wstrzymanie robót, nawet na kilka miesięcy, w celu dokonania ich analizy. Inwestor ma obowiązek poinformować o nich konserwatora zabytków.

Podczas prac budowlanych w hotelu Andel's dokonano niespodziewanego odkrycia w pomieszczeniu, w którym zaprojektowano wentylatornię. Zaplanowano ją pod ziemią, w miejscu, gdzie było kilka małych magazynów i ceglane resztki fundamentów. Teren miał być oczyszczony i pogłębiony o niecałe dwa metry. Na realizację przewidziano tydzień. Okazało się, że te niepozorne fundamenty mają nadzwyczajną twardość. Były to bowiem fundamenty kilkusettonowej maszyny parowej, która stała w tym miejscu i została usunięta z budynku kilkadziesiąt lat wcześniej. W efekcie prace budowlane przedłużyły się o cały miesiąc.

Nie zawsze jednak znaleziska rozpatrywane są w kontekście problemu. Czasem mogą podnieść wartość estetyczną obiektu, gdy np. pod grubą warstwą tynku odnajduje się malowidła albo inne wartościowe elementy architektoniczne. Przykładowo, podczas prac konserwacyjnych w Domu Gościńnym Linat Orchim, oprócz polichromii odnalezionej pod siedmioma warstwami farby na klatce schodowej, w pomieszczeniu na parterze odsłonięto cztery pięknie zdobione filary, które przez poprzedniego właściciela budynku zostały całkowicie zasłonięte.

Podsumowanie

Obiekty zabytkowe są ważną częścią dziedzictwa kulturowego kraju. Jako świadkowie minionych wieków odgrywają istotną rolę edukacyjną. Należy dokładać wszelkich starań, aby zachować je dla przyszłych pokoleń. Jedną z możliwości przywracania ich do świetności jest wprowadzanie nowych funkcji użytkowych. Ważne jest jednak, by zachować przy tym jak najwięcej zabytkowej substancji obiektu.

W ostatnim czasie coraz więcej zabytków rewitalizuje się i przystosowuje do pełnienia funkcji komercyjnych, w tym również hotelarskich. Rozwój bazy noclegowej w obiektach zabytkowych wymieniany jest wśród głównych trendów w światowym hotelarstwie. Hotelarze prześcigają się w tworzeniu coraz bardziej atrakcyjnej oferty, gdyż zwykle, niczym niewyróżniające się hotele przestają zadowalać coraz bardziej wymagających gości. Tego rodzaju prestiżowe obiekty stają się bardzo atrakcyjne dla firm i klientów biznesowych, dlatego też coraz więcej hotelarzy nastawia się na obsługę głównie tego segmentu rynku.

Sprawa adaptacji obiektów zabytkowych do pełnienia funkcji hotelarskich czy konferencyjnych jest bardziej skomplikowana niż w przypadku normalnych obiektów. Proces ten jest bardzo czasochłonny i wymaga olbrzymich nakładów finansowych. Użytkowanie, konserwacja oraz remonty podlegają specjalnym wymogom ustawy o ochronie zabytków, według której optymalna odnowa obiektu zabytkowego polega na przystosowaniu obiektu do spełniania współczesnych funkcji, przy jednoczesnym respektowaniu historycznego charakteru obiektu.

Specyfika obiektu hotelarskiego wymaga zatrudnienia przy pracach projektowych oraz budowlanych specjalistów z dziedziny hotelarstwa i gastronomii, którzy zadbają o to, aby obiekt był w pełni funkcjonalny i spełniał wszelkie standardy i wymogi podyktowane przepisami budowlanymi, bezpieczeństwa, a także wymaganiami kategoryzacji. Zdecydowanie łatwiej jest zaprojektować obiekt noclegowy od podstaw, niż wpisać nowe funkcje w już istniejące wnętrza obiektów zabytkowych, gdy dochodzą jeszcze ograniczenia związane z zaleceniami konserwatorskimi.

Ze względu na duże znaczenie zachowania i rewitalizacji obiektu zabytkowego, poprzez wpisanie w jego wnętrza nowych funkcji, w tym przypadku komercyjnych, inwestorzy mogą starać się o dofinansowanie procesu inwestycyjnego z różnych źródeł m.in. funduszy strukturalnych Unii Europejskiej, Ministra Kultury i Nauki, z budżetu państwa i budżetów lokalnych samorządów. Wysokość takiego dofinansowania zależy w dużym stopniu od wartości historycznej obiektu.

Inwestorzy często napotykają na różne problemy związane z przystosowaniem obiektu zabytkowego do pełnienia funkcji hotelarskiej, które wynikają z ograniczonych możliwości ingerencji w substancję zabytkową i zmian charakteru budowli. Można je przyporządkować do trzech grup

odnoszących się do: prac przedprojektowych, opracowywania projektu i realizacji prac budowlanych oraz funkcjonowania obiektu już po zakończeniu prac adaptacyjnych.

Problemy można podzielić na kilka grup: administracyjno-prawne (związane ze stanem własności, kategoryzacją, pozwoleniami na budowę), techniczne (wprowadzanie lub wymiana instalacji, docieplanie budynku itp.), funkcjonalne (podział wnętrz, usytuowanie kubaturowych urządzeń technicznych, np. windy, adaptacja dla osób niepełnosprawnych), ekonomiczne (kosztowne materiały budowlane, wysokie wynagrodzenia dla architektów i wykonawcy) oraz wiele innych nieprzewidzianych utrudnień (np. różnego rodzaju odkrycia podczas prac budowlanych)

Mimo wielu problemów związanych z adaptacją, wykorzystywanie obiektów zabytkowych do celów komercyjnych staje się coraz bardziej popularne. Inwestorów nie zniechęcają duże nakłady finansowe i czasochłonne procedury administracyjne. Coraz więcej hotelarzy chce zarobić na „duchu historii”. Pobyt w takim obiekcie jest bowiem wyjątkowo atrakcyjną alternatywą dla konwencjonalnego zakwaterowania turystów we współczesnym hotelu.

Literatura

- Błądek, Z., Błądek W., Manikowski S., 2003, *Hotele bez barier: przystosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych*, Wyd. Albus, Poznań.
- Milewska M., Włodarczyk B., 2009, *Hotelarstwo podstawowe wiadomości*, Wyd. WSTH, Łódź.
- Murzyn-Kupisz M., 2009, *Europejskie fundusze pomocowe a konserwacja i adaptacja obiektów zabytkowych*, [w:] Szmygina B, *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Wyd. Politechniki Lubelskiej, Lublin.
- Nowicki J., 2002, *Remont budynku będącego pod opieką konserwatora zabytków*: www.dziennikbudowy.pl (24.04.2011).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie, DzU z dnia 30 sierpnia 2004 r. nr 188, poz. 1945.
- Stec K., 2008, *Rządowa pomoc dla zabytków*, Świat Hoteli, 4.
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, DzU z 2003 r., nr 162 poz. 1568.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, DzU z 2003 r. nr 207 poz. 2016 z póź. zmianami.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, DzU z 2003 r. nr 80 poz. 717 z póź. zmianami.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, DzU z 2000 r. nr 46 poz. 543 z póź. zmianami.
- Wolaniuk A., 2006, *Przemiany funkcji metropolitalnych Łodzi i ich rola w kreowaniu centrum miasta w latach 1891–2005*, [w:] Rzepczyński M. (red.), *Przestrzenie miast post-socjalistycznych. Studia społecznych przemian przestrzeni zurbanizowanej*, Bogucki Wyd. Naukowe, Gdańsk–Poznań.
- Wójcik R., 2008, *Proces inwestycyjny w obiekcie zabytkowym*, Hospitality, 1.

Strony internetowe

- www.tur-info.pl – Wypoczynek w zamkach i pałacach coraz bardziej popularny! (01.03.2011).
- www.mkidn.gov.pl – Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego (01.03.2011).
- www.lodz.pl – Strona Urzędu Miasta Łodzi (01.03.2011).

Adaptation of historic objects in order to perform the hotel function – an example of Łódź

Summary

The development of accommodation sector in historic objects is mentioned among main trends in the world's hotel industry. Holidays spent in historic accommodation are becoming very trendy and attractive in tourism all over the world. Such objects can attract visitors even to less attractive tourist regions.

The issue of adapting historic objects to perform hotel functions seems to be more complicated than in case of usual objects. It is a time-consuming process and requiring huge expenditure. The use, maintenance, renovation are subject to special requirements of the act on protection of monuments according to which an optimal restoration of a historic object depends on adaptation of this object to perform contemporary functions while respecting the character of the object itself.

During design and construction works the specificity of hotel accommodation needs hiring hotel and gastronomy specialists to ensure that the object is fully functional and meets all requirements imposed by construction and insurance regulations as well as by rating principles. It is much easier to design hotel accommodation from scratch than introduce new functions into already existing historic interiors taking into consideration the restrictions of conservation rules.

It is of vital significance to preserve and revitalize the historic accommodation by introducing new functions to its interiors. Investors may apply for subsidizing of investment process in various sources e.g. structural funds of European Union, the Ministry of Culture and Science, state and local budgets. The amount of the subsidy depends to large extent on historic value of the object.

Investors often face problems related to the adaptation of the historic building to function as a hotel, which result from the historic character of the accommodation and limited possibilities of intervention in its historic structure. They can be related to three groups: pre-project works, preparing the project and conducting construction works, and finally the functioning of the hotel after the completion of adaptation works.

The problems can be divided into several groups: administrative – legal (related to property status, categorisation, building permit), technical (building up or changing installations etc.), functional (division of interiors, positioning of cubic capacity technical devices), economic and many other problems e.g. various discoveries made during construction works.

Despite numerous problems related to the adaptation the use of historic objects for commercial purposes is becoming more and more popular. Therefore, in spite of huge financial expenditure and time-consuming administrative procedures, more and more hoteliers are interested in investing in historic accommodation to benefit from the spirit of history. A stay in such a hotel is an exceptionally attractive alternative to a conventional tourist accommodation.

Translated by Elżbieta Lubińska