

JAK FENIKS Z POPIOŁÓW. NOWE ŻYCIE
WARSZAWSKICH KAMIENIC STR. 10, 16, 27

PROF. LECH KRÓLIKOWSKI: ZNISZCZONO
NAJSTARSZY TRAKT STOLICY STR. 32

MICHAŁ BOROWSKI: WŁADZA MÓWI
- MIASTEM RZĄDZI CHAOS STR. 38

KURIER WARSZAWSKI

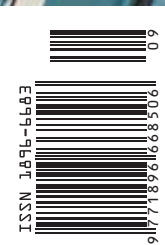
NR 4 (54) INDEKS 210773, ISSN 1896-6683

WRZESIEŃ 2016

CENA 9,90 zł (W TYM 8% VAT)



**ZABYTKI
NIE MAJĄ CZASU**



Butique

Butique

Zabytki nie mają czasu

*Z Jackiem Studzińskim z Fenix Group
rozmawia Agnieszka Skórska-Jarmusz*

W wielu wywiadach podkreślaliście stanowczo: „Rewitalizujemy zamiast burzyć. To się opłaca”. Bardzo optymistycznie. Na zachodzie Europy prawo sprzyja inwestującym w zabytki. A jak, Pana zdaniem, wygląda to u nas? Ustawa o ochronie zabytków – chroni zabytki, czy jest kulą u nogi inwestora?

Chroni, ale w mojej ocenie zbyt restrykcyjnie i nie do końca precyzyjnie. W Warszawie do rejestru zabytków wpisano około 2000 obiektów. Dodatkowo kilkanaście tysięcy budynków figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków...

I ta liczba rośnie. Co w tym złego?

Dla inwestorów podejmujących się rewitalizacji zabytkowych obiektów to problem, bo przepisy wynikające z zapisów Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie precyzują, czym dokładnie jest obiekt ujęty w GEZ. Niejednokrotnie wbrew wykładni ministerialnej budynki te są traktowane równoważnie z obiektami

wpisanymi do właściwego rejestru zabytków.

Na ogół ustalenia konserwatorskie trwają bardzo długo?

Ustawa nakłada na inwestorów obowiązek uzgadniania projektu ze Stołecznym Konserwatorem Zabytków, jednak chcąc znaleźć wspólny język z urzędem należy wystąpić o tzw. zalecenia konserwatorskie, które pozwalają na wstępnym etapie wypracować pewien kompromis dotyczący zmian w budynku. Otrzymanie odpowiedzi w ciągu czterech miesięcy to sukces. 5–6 miesięcy zajmuje wydanie zaleceń konserwatorskich, na bazie których powstaje prezentowany projekt. On również musi być uzgadniany i też trwa to długo, teoretycznie 30 dni, ale zwykle dłużej.

A można się skarżyć do Ministerstwa Kultury?

Tak, ale to mija się z celem. Ministerstwo przetrzymuje pisma po kilka miesięcy. Wolimy konstruktywne porozu-

mienie z konserwatorem. To jest zawsze lepsze rozwiązanie. Fenix Group chce być postrzegany jako wiarygodny podmiot, działający dla dobra konserwacji zabytków dla obecnych i przyszłych pokoleń.

Jakieś problemy wynikają z przedłużających się ustaleń?

Dla przykładu kamienica przy Kępczej 15 na Pradze Płn. długo stała pusta. Wydawało nam się, że wszystko jest w porządku, nie było więc stałego dozoru. W tym czasie złomiarze „wyczyścili” nam przepiękną, żeliwną balustradę. Odcięli ją, zostawiając mały fragment przy ścianie, którego nie opłacało im się odkuć. Od tego czasu inwestujemy w stałą ochronę obiektów, przy których jeszcze nie możemy zacząć pracy.

Decyzyjność to jeden problem. A jak oceniacie kompetencje ludzi, z którymi pracujecie?

To zwykle świetnie wykształceni pracownicy, którzy mają mnóstwo szko-



Kamienica przy ul. Koszykowej 49A stan przed remontem i wizualizacja odnowionej fasady



Kamienica przy ul. Hożej 50 - w 2006 r. i po remoncie

leń, dzięki czemu stale podnoszą kwalifikacje. Niestety bardzo często urzędnicy mają niezwykle dużo pracy. To głębszy problem tkwiący m.in. w ilości obiektów wpisanych do GEZ i konieczności uzgadniania niemal każdej czynności związanej z remontem. To z kolei przekłada się na zbyt małą liczbę pracowników uzgadniających decyzje.

A jednak przykład sporu i nawał pracy przy elewacji Koszykowej 49 nasuwa inne przypuszczenia...

Na Koszykowej SKZ orzekł, że nie można odtworzyć dekoracji elewacji, ponieważ nie zachowały się przekazy ikonograficzne. Pani architekt Anna Rostkowska z pracowni Pro-Art jednak znalazła tzw. gwoździowanie, będące pozostałością po pierwotnym wystroju. Na jego podstawie można w przybliżeniu odtworzyć kształt detalu architektonicznego. Tak też chcieliśmy uczynić.

Do jakiego poziomu szczegółu w swojej ingerencji posuwa się konserwator zabytków?

Rygoryzm konserwatora posuwa się do tego, że wymaga on czasami od nas uzgodnienia wyglądu np. żyrandoli w pomieszczeniach. Żadna ustawa nie nakazuje aż tak daleko idącego uzależnienia wystroju wewnątrz od źródeł historycznych. Prawdziwą bolączką jest brak jednolitej polityki konserwatorskiej, np. dotyczącej sposobu podwyższenia balustrad, które w przeszłości były niższe niż nakazuje obecna norma. Dlatego w niektórych budynkach stosuje się hartowane szkło, czasami podniesienie balustrady lub podwyższenie. Powiem też o kwestii, która może być ciekawostką. Od 2002 roku obowiązuje przepis,

że w nowo budowanych obiektach duży pokój w mieszkaniu nie może mieć mniej niż 16 m². Do tego dochodzi łazienka i kuchnia. Rewitalizujemy kamienicę z początku XX w., na każdym piętrze są tam pomieszczenia niegdyś przeznaczone dla służby. Pokoje po 12 m², z oknem, niestety z osobnym wejściem z klatki schodowej, nie skomunikowane z mieszkaniami na tej samej kondygnacji. Obiekt figuruje w rejestrze zabytków, wpisany został układ wnętrza i jesteśmy zobowiązani zachować w zastanej formie, kon-

Niekiedy pół roku nie możemy doczekać decyzji ministerstwa.

serwator nie godzi się na odstępstwa. Po 12 m² na 7 kondygnacjach w sumie daje ok. 100 m², których nie możemy wykończyć!

I nie ma pozwolenia na odstępstwa? A jak to się ma np. do tego, co pozwolono zrobić z wpisaniem do Rejestru Zabytków w 1965 r. (wraz z przekształceniami) Hotelem Europejskim? Przecież tam pierwotne wnętrza całkowicie wyburzono i zmieniono ich dyspozycję? Kto może się z konserwatorem porozumieć, a kto nie? Duży może więcej?

Nie „duży”. Powiedziałbym, że wydając zalecenia konserwator wobec różnych inwestorów stosuje różne kryteria. Np. gdy istnieje konieczność demontażu zdewastowanych stropów jedni mogą skłaniać istniejące sztukaterie, a następ-

nie je odtwarzać. W analogicznej sytuacji, w jakiej znalazła się nasza firma SKZ nakazuje nam zachować naprawdę bardzo skromną dekorację sztukateryjną na suficie, mimo że jest ona w bardzo złym stanie, a stropy wymagają demontażu. W tym celu poleca rozebrać stropy od góry!

Trochę to rygorystyczne.

Tak też sądzimy. Tak samo uważamy, jeśli chodzi o przypadek kamienicy przy Koszykowej 49A, z wpisem do rejestru elewacji dziedzina poszatkowana kulami. Należy uszanować ślady historii. Zachowywać elewację oficyny w całości w formie w jakiej pozostawiło ją Powstanie to nieprzemysłana decyzja. Wydzielmy kawałek, pokażmy jak to wyglądało, dołączmy dobrze zabezpieczone duże zdjęcie, które pokazuje jak zniszczona została kamienica.

Tym bardziej, że są w Warszawie precedensowe rozwiązania. Świetnie poradzono sobie z analogicznym zagadnieniem w kamienicy przy ul. Wilczej 72. Nad wejściem do klatki schodowej pozostawiono podziurawiony kulami fragment elewacji troskliwie zabezpieczony szkłem.

To doskonały przykład pokazujący jak można to mądrze zrobić.

Jak wybieracie budynki, wg jakich kryteriów? Co wyróżnia te, które chcecie nabyć?

Trudne pytanie. Często obiekt na pierwszy rzut oka wydaje się nieefektywny. Ale to tylko dlatego, że jest zdewastowany, albo skuto mu ozdobną elewację. Często z propozycją zakupu kamienic zwracają się do nas ludzie,



Elegancki przejazd bramny na Okrzei 26 to już niedaleka przyszłość



Tak według planów ma wyglądać kamienica przy ul. Jagiellońskiej 27

wiedząc, że zajmujemy się przywracaniem im świetności. Nam zależy, żeby wewnątrz miało klimat. Piękna klatka schodowa... To jest coś co musi nas urzec. Nie może być zimna. Powinna mieć coś wyróżniającego, np. balustradę metalową. Mamy sporo obiektów ze świetnymi balustradami. Kępna 15 ma też wspaniałą elewację, łącznie z monogramem właściciela kamienicy Ludwika Karola Manitusa na fryzie.

Kolejna wasza praska inwestycja, kamienica Pod Sowami też miała wyjątkowo efektowną elewację.

I wkrótce znów będzie miała. Robiono nam kiedyś zarzut, że zniszczyliśmy wieńczące kamienne rzeźby sów. A my je zdemontowaliśmy, pieczołowicie złożyliśmy w magazynie i czekamy na moment, kiedy zostaną zakonserwowane i przywrócone na miejsce. Przy okazji Pani pytania dotyczącego tej kamienicy, chciałbym poruszyć kwestię współpracy z SKZ, która w tym przypadku była bardzo udana. Decyzje podejmowano szybko, mając na uwadze stan obiektu i konieczność swego rodzaju kompromisów. Za taki niewątpliwie można uznać nadbudowę kamienicy wg projektu z 1914 r., zatwierdzonego przez ówczesne władze miasta, a niezrealizowanego z powodu wybuchu I wojny światowej.

Rewitalizujecie budynki na Pradze Północ. Kępna 15, Jagiellońska 22 i Okrzei 26... Wielu inwestorów, z którymi do tej pory rozmawialiśmy, wciąż odżegnuje się od pomysłu zakupu kamienicy w tej

lokalizacji. Wy stosunkowo szybko dostrzegliście tkwiący tam potencjał. Skąd to zainteresowanie Pragą?

Parę lat temu miasto wprowadziło program rewitalizacji tej dzielnicy. My, choć jesteśmy głęboko osadzeni w przeszłości, wybiegamy daleko w przyszłość. Wiemy, jakie znaczenie będzie miało systematyczne wdrażanie kolejnych etapów rewitalizacji Pragi, widzimy potencjał rozwoju tej dzielnicy, który niewątpliwie nastąpi w wyniku funkcjonowania metra, a także zainteresowania innych inwestorów, nie tylko z naszej branży, ale także tych, którzy budują nowoczesne budynki. Czas już pokazał, że nie myliliśmy się. Wystarczy porównać, jak przez kilka lat zmieniła się sama tylko ul. Targowa...

Gdy pozyskujecie kamienice do rewitalizacji, to co jest największą trudnością inwestora?

To od czego zaczęliśmy rozmowę. Przygotowawczy proces. Dekret Bieruta, uzgodnienia z urzędem i wszystkie ustalenia kwestii związanych z poprzednimi właścicielami. Ale nie tykamy budynków, w których sprawy spadkowe nie zostały wyjaśnione. Choćby z wizurkowego punktu widzenia są to dla nas sprawy niepotrzebne. Najpierw oglądamy obiekt, ale nie podejmujemy nigdy decyzji na podstawie widoku z zewnątrz. Musimy wejść do środka. Sprawdzić, czy wewnątrz ma klimat.

To wróćmy do początku naszej rozmowy. Na czym polega oplotalność inwestowania w kamienice zabytkowe? Mówiliśmy o czasami skomplikowanej dyskusji z konserwatorami, ogromnych kosztach, które generuje konieczność oczekiwania na przedłużający się proces decyzyjny. Co przemawia za tym, żeby trwać w tak specyficznym i trudnym segmencie inwestowania?

To ewidentne, że nie robimy tego dla samego zysku, który jest niewielki, podobnie jak zwrot, gdyż projekty trwają długo. Gdyby nam chodziło o maksymalizację zwrotów z inwestycji robilibyśmy, jak 99% deweloperów, tylko nowoczesne budynki. Dla nas jest przede wszystkim ogromna satysfakcja (...). Satysfakcja tym większa, że nasze działania spotykają się z pozytywnym odbiorem osób i urzędów związanych z ochroną zabytków. Świetnym przykładem może być zakrojona na szeroką skalę rewitalizacja pałacu Towarzystwa Kredytowego Miejskiego w Łodzi, która kosztowała Fenix Group

ok. 10 mln zł. Jej efektem była nie tylko nagroda Konserwatora Zabytków za udaną rewitalizację, ale pozytywne opinie na, zwykle bardzo krytycznych, forach internetowych zajmujących się zabytkami. Dodatkowa kwestia to pieniądze, które Fenix Group wyłożył na rewitalizację kamienic nie tylko w Warszawie, ale i w Łodzi oraz Wrocławiu, idące w dziesiątki milionów złotych. Mając świadomość, że kasa państwa przeznaczona na te cele jest co najmniej skromna, jako nieliczni nie korzystamy z ustawowych zapisów pozwalających na ubieganie się o zwrot poniesionych nakładów.

W Centrum jest życie!

To już sytuacja ekstremalna, ale i tak prowokacyjnie spytamy, czy nie boicie się, że potencjalni nabywcy nie będą mieli odwagi zmierzyć się z takim klimatem? Kamienica pięknie odremontowana, a obok zapuszczone i obskurne, bywa że sąsiedztwo delikatnie mówiąc mało ciekawe...

Jak mówiłem: Praga szybko się zmienia. Poza tym chętni na nieruchomości w poszczególnych dzielnicach różnią się podejściem. O ile w większości obiektów śródmiejskich naszymi nabywcami są ludzie, którzy są nie tylko zamożni, ale też czują klimat: przychodzą i dopytują, co jest oryginalne, co zostało z pierwotnego wyposażenia, historia jest dla nich dodatkowym bodźcem do zakupu... Na Pradze jest trochę inaczej, nie wszystkie lokale nadają się do tego typu sprzedaży. Tam uzupełniamy ofertę o mniejsze lokale: 20- lub 30-metrowe. Chcemy też w najbliższym czasie wejść w segment mieszkań do wynajęcia. Są działki, na których jest zachowany tylko jeden obiekt – albo sama kamienica frontowa, albo sama oficyna. Plan zagospodarowania dopuszcza na tych działkach dobudowę nowych obiektów.

To zatem oferta dla całkiem innego klienta, o specyficznych potrzebach?

Na pewno tak. Niekoniecznie chcącego obnosić się z luksusem w postaci 200-metrowego apartamentu z widokiem na dachy innych apartamentów. On chce docenić miejsce w którym mieszka, istotna jest lokalizacja – inwestujemy tylko w centralnych dzielnicach lewo- i prawo-brzeżnej Warszawy. A w Centrum jest życie.