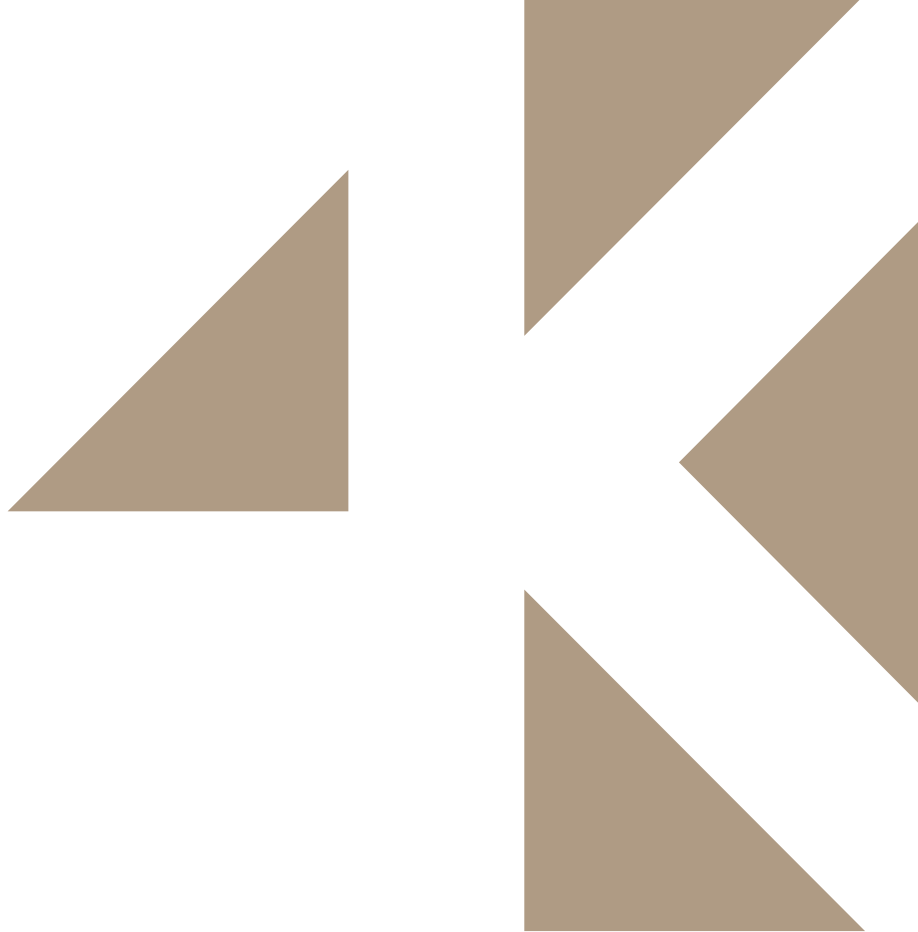




# Bank lokali

Przygotowanie gminnych lokali użytkowych jako impuls  
w procesie rewitalizacji obszarów śródmiejskich





# Bank lokali

Przygotowanie gminnych lokali użytkowych jako impuls  
w procesie rewitalizacji obszarów śródmiejskich

### **Bank lokali**

Przygotowanie gminnych lokali użytkowych jako impuls w procesie rewitalizacji obszarów śródmiejskich

### **Wydawca**

Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.

### **Opracowanie**

Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.

Opieka merytoryczna: Grażyna Adamczyk-Arns

Zespół autorski: Karolina Dajnowska-Kopeć, Piotr Jański, dr Paweł Wojdyłak

Kierownik projektu „4 kąty na trójkącie”: Justyna Majchrowska

Projekt graficzny i skład: Artur Busz

### **Doradztwo eksperckie w ramach konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast**

dr Aleksandra Jadach-Sepiolo

**ISBN** 978-83-954183-7-2

2019 © Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.

Projekt „4 kąty na trójkącie” jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności, w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.







## Spis treści

1. Wprowadzenie. Rewitalizacja szansą na rozwój osiedla	<b>8</b>
2. Przygotowania do działania	<b>16</b>
3. Projektowanie i przygotowanie inwestycji	<b>22</b>
4. Pilotaż. Lokale remontowane w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2016-2018	<b>32</b>
5. Studium przypadku. Oficyny Kniaziewiczza / Dąbrowskiego	<b>52</b>
6. Podsumowanie	<b>58</b>







Przedmieście Oławskie we Wrocławiu to osiedle położone blisko centrum miasta, o zwartej zabudowie kwartałowej. Charakterystycznym typem budynku jest XIX-wieczna kamienica z parterami usługowymi i kondygnacjami mieszkalnymi powyżej. Dla zrównoważonego rozwoju obszaru konieczne jest utrzymanie i wprowadzenie do lokali w parterach funkcji gospodarczych, społecznych lub kulturalnych. W ramach procesu rewitalizacji impulsem do tego typu działań powinno być zagospodarowanie pustostanów będących własnością gminy.  
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



# 1

## **Wprowadzenie**

# Rewitalizacja szansą na rozwój osiedla



Proces rewitalizacji powinien być spójny z długofalową strategią rozwoju miasta oraz zmierzać do wydobycia zidentyfikowanych potencjałów i likwidacji zjawisk kryzysowych w obszarze objętym interwencją. W osiedlach o przewadze funkcji mieszkaniowej działania koncentrują się z reguły na poprawie jakości zamieszkiwania, w połączeniu z inicjatywami służącymi poprawie jakości środowiska, przestrzeni miejskiej oraz dostępu do infrastruktury społecznej. W celu osiągnięcia trwałej i skutecznej rewitalizacji obszaru zdegradowanego konieczne jest stymulowanie rozwoju gospodarczego adekwatne do potrzeb danego miejsca.

Programy rewitalizacji są dla gmin szansą na świadome i różnorodne kierowanie rozwojem gospodarczym obszaru – np. poprzez tworzenie nowych miejsc pracy, transformację obszarów poprzemysłowych czy wprowadzanie nowych funkcji do istniejącej zabudowy. Jednym z kluczowych działań jest ożywianie przestrzeni ulic. Istotną rolę odgrywa w tym kontekście odpowiednie zagospodarowanie strefy parterów.

W niniejszej publikacji omówione zostaną korzyści systemowego podejścia do kwestii pustych lokali użytkowych w parterach zabudowy mieszkaniowej. W oparciu o doświadczenia Wrocławia przedstawiony zostanie model remontowania i udostępniania lokali gminnych na funkcje gospodarcze, społeczne i kulturalne. Ta ścieżka postępowania możliwa jest do wdrożenia również w innych miastach.

## **Dlaczego warto inwestować w lokale użytkowe**

Wspólną cechą miast jest dynamika zachodzących przemian, które niemal zawsze uwidaczniają się w przestrzeniach ulic, szczególnie tych śródmiejskich. Duża liczba pustostanów jest symptomem sytuacji kryzysowej. Miasto jako właściciel lokali użytkowych powinno poprzez zarządzanie posiadanym zasobem sterować procesami rozwoju i aktywnie wpływać na zaistniałe uwarunkowania społeczne i gospodarcze.



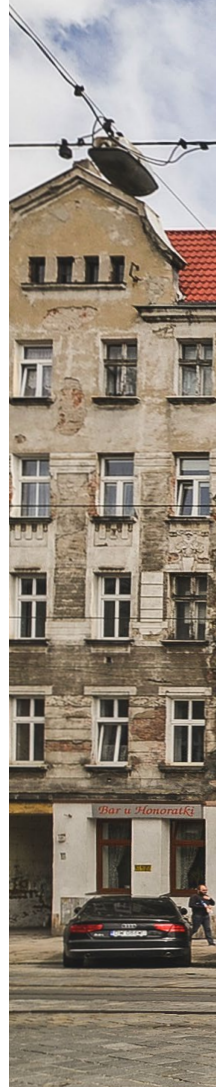
Niniejsza publikacja skierowana jest szczególnie do miast, które prowadzą rewitalizację obszarów śródmiejskich. To w tych obszarach najczęściej występują pustostany w parterach ulic. Koncentracja pustostanów w przestrzeni jednej ulicy może generować poważniejsze konsekwencje dla całego obszaru, wpływając negatywnie na jego wizerunek, dostęp do usług, a pośrednio również na poczucie bezpieczeństwa w danej przestrzeni.

Wśród przyczyn występowania licznych pustostanów można wymienić:

- brak zapotrzebowania na świadczone w nich usługi,
- zła koniunktura gospodarcza,
- niedostosowanie parametrów lokali do potrzeb przedsiębiorców i użytkowników,
- zły stan techniczny spowodowany wieloletnimi zaniedbaniami,
- zła „marka” ulicy zniechęcająca do prowadzenia na niej biznesu,
- klęski naturalne, np. powódź.

Remontowanie i udostępnianie lokali na cele gospodarcze, kulturalne i społeczne może przynieść szereg korzyści dla obszaru zdegradowanego. Wprowadzanie nowych funkcji jest pożyteczne zarówno dla mieszkańców rewitalizowanego obszaru, jak również może przyciągać do niego nowych interesariuszy.

Dlatego tak istotne jest systemowe podejście do posiadanego zasobu lokali użytkowych. Działania remontowe i te związane z przygotowaniem lokali pod odpowiednie funkcje powinny stanowić nie tylko istotny element programu rewitalizacji, lecz być także w sposób ciągły prowadzone w ramach innych działań (bieżąca konserwacja zasobu, kształtowanie polityki czynszowej, współpraca gminy z trzecim sektorem itp.).



Ulica Haukego Bosaka na Przedmieściu Oławskim nie ma typowego charakteru ulicy handlowej. Oprócz lokali użytkowych w parterach kamienic znajdują się również lokale mieszkalne, które być może w przyszłości będą przekształcane na lokale usługowe.  
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja





Dobrze przeprowadzony remont znacznie podnosi wartość nieruchomości. Wynajem lokalu może stanowić dla wspólnoty mieszkaniowej dodatkowy dochód i w ten sposób przyczynić się do spłacenia kredytu zaciągniętego na remont budynku.  
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

W niniejszej publikacji zostanie omówiony model systemowego podejścia do planowania remontów i udostępniania miejskich pustostanów. We Wrocławiu wdrożony został „Pilotażowy program banku lokali w parterach”, który zakładał wyremontowanie i udostępnienie 10 lokali gminnych w obszarze rewitalizacji na Przedmieściu Oławskim; działanie to jest realizowane w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2016–2018. Działania w ramach programu opisano w rozdziale 4 niniejszej publikacji.

### Lokal użytkowy w budynku – funkcje

Występowanie lokali użytkowych w parterach zabudowy mieszkaniowej jest jedną z charakterystycznych cech centralnych obszarów miasta, na ogół również obszarów rewitalizacji. Z reguły historyczne ulice śródmiejskie odznaczają się intensywną, zwartą i wielofunkcyjną zabudową, z wyraźną przewagą usług. Do podstawowych funkcji w parterach należą:

- **handel**

Aktywne handlowo ulice są alternatywą dla centrów handlowych, supermarketów i sklepów sieciowych. Małe lokale niejako zmuszają do rozwinięcia interesującego pomysłu handlowego, przyczyniają się też do różnorodności sklepów i tym samym do atrakcyjności ulicy.

<sup>1</sup> J. M. Chmielewski, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001, s. 260.

- **usługi**

Usługi to drugi po handlu magnes przyciągający ludzi do miasta. Duże zróżnicowanie lokali korzystnie wpływa na ofertę usługową – od małych punktów, przez większe zakłady, po niewielki przemysł i rzemiosło. Lokale w parterach oferują możliwość rozwoju usług niewystępujących w centrach handlowych.

- **gastronomia**

Ważnym uzupełnieniem działalności handlowo-usługowej jest oferta gastronomiczna. Lokale gastronomiczne na obszarze rewitalizacji nie tylko wpływają pozytywnie na wizerunek ulicy i rozwój przedsiębiorczości, ale również przyczyniają się do tworzenia sieci sąsiedzkich.

- **pomieszczenia biurowe**

Lokale w parterach doskonale sprawdzają się także jako lokale biurowe, przede wszystkim dla branży kreatywnej.

W zdegradowanych obszarach często prawidłowe funkcjonowanie ulic jest zaburzone, a duża liczba lokali stoi pusta. Przywrócenie właściwego sposobu funkcjonowania lokali użytkowych jest jednym z celów rewitalizacji. Może on zostać osiągnięty poprzez umiejętne gospodarowanie posiadany przez miasto zasobem.

Prawidłowe rozpoznanie potencjałów danej ulicy i zdefiniowanie atrakcyjnych funkcji jest również konieczne przy tworzeniu programu rewitalizacji. Jak podaje J. Gyurkovich, o atrakcyjności ulicy miejskiej „decyduje oferta funkcjonalna obudowujących ją budynków, przede wszystkim parterów udostępnionych przechodniom, tworzących półpubliczne aneksy rozszerzające przestrzeń publiczną ulicy”<sup>2</sup>.

Z punktu widzenia zarządzania ulicą i osiedlem aktywne lokale przynoszą szereg korzyści, na przykład:

- szeroka gama usług dostępnych w parterach zabudowy jest jednym z czynników podnoszących jakość życia w obszarze. Pieszny dostęp do usług podstawowych ułatwia codzienne funkcjonowanie mieszkańców.
- atrakcyjna oferta handlowo-usługowo-gastronomiczna zapewnia przyjazny wizerunek ulicy i generuje napływ ludzi,
- atrakcyjne witryny korzystnie wpływają na estetykę przestrzeni, a jednocześnie zapewniają oświetlenie ulicy po zmroku,
- zagospodarowane partery wzmacniają poczucie bezpieczeństwa i dbałość o najbliższą przestrzeń.

### **Cel i zakres działań realizowanych w ramach projektu „4 kąty na trójkącie”**

Celem niniejszej publikacji jest podsumowanie dotychczasowych działań związanych z udostępnianiem parterów na cele społeczne, gospodarcze i kulturalne na Przedmieściu Oławskim, które jest obszarem rewitalizacji we Wrocławiu, a poza tym zaplanowanie kolejnej fazy działań, której efektem będzie przygotowanie dokumentacji projektowej.

WAŻNE:

**We Wrocławiu wdrożony został „Pilotażowy program banku lokali w parterach”, który zakładał wyremontowanie i udostępnienie 10 lokali gminnych w obszarze rewitalizacji na Przedmieściu Oławskim.**

<sup>2</sup> J. Gyurkovich, *Miejskość miasta*, „Czasopismo Techniczne. Architektura”, 2007, z. 2, rok 104, s. 109.



### Cele operacyjne programu udostępniania lokali gminnych w parterach

- poprawa stanu technicznego zasobu miejskich nieruchomości,
- stworzenie atrakcyjnego dla najemców banku miejskich lokali udostępnianych po preferencyjnych stawkach podmiotom prowadzącym społecznie pożyteczną działalność przyczyniającą się do rozwoju osiedla,
- wzrost wartości miejskich nieruchomości,
- stworzenie dodatkowego źródła dochodu dla wspólnoty mieszkaniowej poprzez najem lokalu i przeznaczenie zysków na remont kamienicy,
- ożywienie gospodarcze i poprawa oferty usługowej na Przedmieściu Oławskim,
- ożywienie stref parterów, wzrost atrakcyjności przestrzeni publicznej,
- aktywizacja społeczna,
- poprawa poczucia bezpieczeństwa,
- poprawa wizerunku osiedla.



Ulica Traugutta to główna oś prowadząca z centrum Wrocławia przez Przedmieście Oławskie. Jednym z wyzwań rewitalizacji obszarów śródmiejskich jest ożywienie gospodarcze, co możliwe jest m.in. poprzez remonty pustostanów. Fot. Wrocławska Rewitalizacja

Celem remontów jest nie tylko poprawa stanu technicznego zasobu gminnego. Jak już wspomniano, inwestując w posiadany zasób lokali użytkowych gmina tworzy uwarunkowania do realizacji szeregu innych, nietechnicznych celów.

Aby te cele osiągnąć, konieczne jest nie tylko wyremontowanie lokali, ale również zadbanie o to, aby były użytkowane z korzyścią dla osiedla czy obszaru. Można to osiągnąć poprzez zorganizowanie przetargów ofertowych, a następnie monitorowanie działalności podmiotów użytkujących lokale.

W przetargu ofertowym decydującą rolę powinny odgrywać kryteria merytoryczne, tj. rodzaj planowanej działalności, korzyści jakie z prowadzenia tej działalności w danym miejscu będzie czerpać obszar czy osiedle.

Rekomenduje się zawarcie odrębnego od umowy najmu porozumienia pomiędzy gminą a użytkownikiem lokalu, w którym sprecyzowane zostaną dodatkowe zobowiązania najemcy. W dalszej perspektywie ważne jest monitorowanie realizacji zobowiązań, np. w postaci okresowych raportów z działalności oraz wizyt kontrolnych. Gmina powinna przewidzieć na ten cel odpowiednie zasoby finansowe i osobowe.



Lokal po remoncie, w którym zastosowano tradycyjne tynki cementowo-wapienne.  
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja





Kamienica przy ulicy Traugutta 77 przed remontem. Dzięki pozyskanym środkom unijnym wyremontowano i ocieplono elewację. Równocześnie wyremontowany został będący własnością gminy pustostan w parterze, w którym mieściła się niegdyś piekarnia.  
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



# 2

## **Przygotowania do działania**

# Jak zaplanować działania?



## **Opracowanie strategii postępowania i zdefiniowanie celów działań**

Przede wszystkim należy opracować szczegółowy harmonogram działań zmierzających do zagospodarowania pustostanów. Kluczowe etapy tego procesu to:

1. Analiza zasobu
2. Wybór lokali o największym potencjale
3. Szczegółowa inwentaryzacja tych lokali
4. Wstępne określenie kosztów remontów
5. Zapewnienie finansowania dokumentacji projektowych
6. Zlecenie prac projektowych
7. Określenie przyszłej funkcji lokali
8. Uzyskanie decyzji administracyjnych i dokumentacji projektowo-kosztorysowych
9. Zapewnienie finansowania robót budowlanych
10. Zlecenie robót budowlanych
11. Realizacja robót budowlanych
12. Wybór użytkowników lokali
13. Przekazanie lokali użytkownikom

Przed rozpoczęciem działań inwestycyjnych należy określić cel i zakres działań oraz ich rolę w kontekście programu rewitalizacji.

## **Analiza zasobu**

Bardzo ważnym krokiem w planowaniu działań jest dogłębna analiza posiadanego zasobu lokali użytkowych. Często posiadana wiedza nt. substancji budowlanej jest niewystarczająca do podejmowania skutecznych działań zarządczych. Dlatego też rekomenduje się wykonanie wstępnej inwentaryzacji całości posiadanego na danym obszarze zasobu przez wykwalifikowany zespół specjalistów (architekt, inżynier budownictwa, specjalista ds. rozwoju gospodarczego). W ramach wstępnych

działań powinno się odbyć kwerendę archiwalną posiadanych materiałów, wizje lokalne i dokumentacje fotograficzne. Usystematyzowana wiedza nt. obiektów będących w posiadaniu gminy pomoże podjąć właściwe decyzje. Na tym etapie możliwy będzie wybór lokali, które powinny zostać wyremontowane w pierwszej kolejności. Dla tej grupy należy przeprowadzić wstępną inwentaryzację architektoniczno-budowlaną i ocenę stanu technicznego. Jest to niezbędny krok w przygotowaniu zamówień na prace projektowe i oszacowaniu kosztów całego zamierzenia.

### Oszacowanie kosztów

Oszacowanie kosztów już na wstępnym etapie pozwoli przygotować się do koniecznych wydatków oraz podjąć działania niezbędne do zapewnienia finansowania. Koszty powinny być weryfikowane na każdym kolejnym etapie realizacji.

Szacując koszty należy mieć na uwadze, że inwestycje w nieruchomości mają długą stopę zwrotu. Ponadto z punktu widzenia Gminy, zwłaszcza w procesie rewitalizacji, prosty rachunek ekonomiczny nie jest jedynym kryterium celowości działań. Trzeba mieć na uwadze cel i spodziewane korzyści w szerszym wymiarze, tj. społecznym i wizerunkowym, a nie czysto ekonomicznym.

Planując działania odległe w czasie należy przewidzieć rosnące koszty pracy oraz materiałów budowlanych. Odpowiednia rezerwa w budżecie ułatwi sprawną realizację prac budowlanych.



Wstępna inwentaryzacja architektoniczno-budowlana i ocena stanu technicznego lokalu to niezbędny krok w przygotowaniu zamówień na prace projektowe i oszacowaniu kosztów całego zamierzenia. Fot. Paweł Wojdyłak, Wrocławska Rewitalizacja



# Przygotowanie remontu wybranych lokali



## **Rozeznanie stanu prawnego nieruchomości oraz budynku, w którym się znajduje**

Przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych ważne jest sprawdzenie uwarunkowań formalno-prawnych dotyczących lokalu, a także budynku w którym się znajduje. Od tego, czy nieruchomość należy wyłącznie do gminy, czy jest to obiekt wspólnotowy zależy dalsza ścieżka postępowania. W przypadku budynków gminnych właściciel (gmina) ma pełną swobodę podejmowania działań budowlanych. W budynkach wspólnotowych jest to bardziej skomplikowane i na część prac (poza wnętrzem lokalu) trzeba uzyskać zgodę wspólnoty. Ważna jest wówczas także skuteczna współpraca z zarządcą obiektu.

## **Analiza prawa miejscowego**

Kluczowe zapisy dotyczące możliwego sposobu zagospodarowania nieruchomości znajdują się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Na jego podstawie wydawane są decyzje administracyjne (pozwolenie na budowę). Analiza zapisów w planie miejscowym jest konieczna, aby ocenić zgodność planowanej funkcji z zapisami planu miejscowego. Plan miejscowy określa także dopuszczalny zakres przebudowy lub rozbudowy budynku, sposób obsługi komunikacyjnej i wiele innych istotnych kwestii. W przypadku braku planu miejscowego i konieczności zmiany funkcji lokalu, konieczne może okazać się uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Na obszarach o szczególnym dla miasta znaczeniu często funkcjonują dodatkowe regulacje – warto się z nimi zapoznać przed podjęciem decyzji o przyszłej funkcji lokalu.

Jednym z dokumentów prawnych, który należy mieć na uwadze jest Miejscowy Plan Rewitalizacji (MPR), będący aktem prawa miejscowego dotyczącego procesu rewitalizacji. Dokument zastępuje ustalenia MPZP, jest opiniowany przez Komitet Rewitalizacji i uchwalany przez Radę Gminy dla części lub całości obszaru

rewitalizacji. Oprócz standardowych zapisów, które reguluje MPZP, MPR może regulować kwestie związane z działalnością handlową i usługową.

Jedną z istotnych regulacji, która może występować w polskich miastach jest wprowadzenie uchwały w sprawie utworzenia parku kulturowego. Celem takiej uchwały jest ochrona kulturowego krajobrazu centrum miasta. W praktyce uchwała może regulować działania reklamowe, mające na celu promocję produktów lub usług – sposób umieszczania szyldów, nośników reklamowych, szczególnie tych umieszczanych w witrynach lub mocowanych do okien lub drzwi.

### **Sprawdzenie, czy lokal jest w obszarze będącym pod ochroną konserwatorską**

Bardzo istotne jest ustalenie, czy obiekt w którym znajduje się lokal, objęty jest ochroną konserwatorską i jeśli tak, to w jakim zakresie. Ma to duży wpływ na procedurę administracyjną, a także powoduje konieczność zatrudnienia specjalistów w dziedzinie ochrony zabytków zarówno na etapie prac projektowych, jak i budowlanych.

Zgodnie z prawem budowlanym prowadzenie robót budowlanych wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub położonym na obszarze wpisanym do rejestru zabytków należy także uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków – pozwolenie to jest niezbędne do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

### **Analiza lokalizacji (kontekstu)**

Położenie lokalu użytkowego w obrębie osiedla może mieć wpływ na możliwe do wprowadzenia funkcje. Oprócz obwarowań związanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, konieczne jest spojrzenie na szerszy kontekst obszaru – na przykład na charakter ulicy, przy której znajduje się pustostan przewidziany do remontu. Przygotowując się do udostępnienia lokalu na nowe funkcje konieczna jest analiza, jakie funkcje usługowe, gastronomiczne czy handlowe znajdują się w pobliżu.

Istotnym czynnikiem decydującym o przyszłym wykorzystaniu pustostanu jest jego położenie względem transportu publicznego. Być może zasięg planowanej działalności będzie ponadlokalny i będą korzystać z niego mieszkańcy całego miasta. Dla niektórych funkcji konieczne będzie zapewnienie dojazdu samochodowego, na przykład ze względów dostawczych. Wraz ze wzrostem osób przemieszczających się rowerem udogodnienia w postaci stojaków rowerowych mogą mieć znaczenie dla przyszłych użytkowników. Należy mieć na uwadze, że nowa funkcja lokalu może wygenerować zwiększone potoki ruchu pieszego.

### **Ocena zakresu remontu**

#### **Wstępna inwentaryzacja stanu technicznego lokalu**

Punktem wyjścia do projektowania powinna być rzetelna inwentaryzacja. Jest ona szczególnie ważna, jeśli w lokalu zostaną odkryte wartościowe historyczne elementy. Łącznie z inwentaryzacją dokonuje się oceny stanu technicznego poszczególnych elementów budynku.

Podczas inwentaryzacji trzeba zwrócić uwagę na kontekst lokalu zarówno w odniesieniu do budynku (np. dostępne przewody kominowe, dostęp do lokalu dla osób niepełnosprawnych), jak i otaczającego terenu (np. dostęp do drogi pożarowej, możliwość zorganizowania ogródka gastronomicznego czy wykorzystania przyległego terenu w inny sposób).

#### **Wstępna ocena zakresu remontu**

Wiele pustostanów jest wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny, będący wynikiem wieloletnich zaniedbań ze strony zarządcy budynku.





Wnętrze lokalu przy ulicy Traugutta 77 przed remontem.  
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

Jednocześnie puste lokale w parterach pogarszają stan techniczny całego budynku (np. poprzez jego nieogrzewanie zimą, nieusuwane w porę awarie instalacji itp.). Remont lokalu w parterze jest z założenia cząstkowy, jednakże nie powinien ograniczać się wyłącznie do wnętrza lokalu, lecz w miarę możliwości warto zadbać o rozwiązanie podstawowych problemów technicznych istotnych z punktu widzenia całego budynku. Są to w szczególności:

- naprawa elementów konstrukcyjnych,
- usuwanie wilgoci (np. naprawa rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich),
- usprawnienie wentylacji,
- remont lub naprawa instalacji.

Warto także zadbać o poprawę estetyki, czyli zaplanować np. częściowy remont elewacji w poziomie parteru, wymianę witryny i drzwi wejściowych lub bramy. Celem powinno być zwiększenie atrakcyjności lokalu oraz takie zaprogramowanie remontu, aby jego efekty (mimo ograniczonego zakresu) były możliwie trwałe.

### **Wybór projektanta**

Kluczowym etapem mającym decydujący wpływ na przebieg całego procesu inwestycyjnego jest wybór jednostki projektowania. Rzetelna inwentaryzacja i rozpoznanie stanu lokalu pozwoli uwzględnić kompletny zakres prac niezbędny do wykonania przez biuro projektowe. Konstruując SIWZ i wzór umowy należy mieć na uwadze, że wstępnie zdefiniowany zakres prac po szczegółowych oględzinach technicznych i w toku prac projektowych może ulec zmianie. Szczegółowe opisanie planowanego zakresu prac remontowych oraz oczekiwanego zakresu dokumentacji pozwoli oferentom (projektantom) opracować wiarygodną wycenę kompletnej dokumentacji.



# 3

## **Projektowanie i przygotowanie inwestycji**

# Na co zwrócić uwagę?



## Projektowanie

W wielu przypadkach konieczne będzie opracowanie projektu budowlanego – szczególnie wtedy, gdy w lokalu brakuje instalacji technicznych lub należy zmienić układ pomieszczeń. Generalny remont lokalu, którego celem jest jego całkowita modernizacja, wymaga opracowania właściwej strategii działania. W niniejszej publikacji zostaną omówione najważniejsze kroki w całościowej ścieżce postępowania. Każdy lokal posiada swoją specyfikę, dlatego do wszystkich czynności związanych z jego remontem należy zawsze podchodzić indywidualnie.

## Inwentaryzacja

Wielobranżowa inwentaryzacja architektoniczno-budowlana powinna zostać opracowana przez architekta oraz zespół branżystów. Opracowanie to musi być sporządzone w oparciu o pomiary wykonane bezpośrednio w obiekcie. Inwentaryzacja powinna zawierać szczegółowy opis stanu technicznego poszczególnych elementów lokalu, również istniejących instalacji (np. elektrycznej, wodociągowej, centralnego ogrzewania, gazowej, kanalizacyjnej, wentylacyjnej). Integralną częścią inwentaryzacji jest rysunek. Opracowanie powinno być zakończone oceną techniczną, rozpoznającą stan techniczny poszczególnych elementów obiektu. Opinia powinna określać, jakie prace remontowe są konieczne do wykonania, aby lokal w pełni nadawał się do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Inwentaryzacja jest podstawą do opracowania koncepcji architektonicznej oraz dokumentacji budowlanej.

## Koncepcja architektoniczna i projekt budowlany

Koncepcja przebudowy lub remontu musi opierać się na informacjach pozyskanych na etapie inwentaryzacji, ale przede wszystkim powinna uwzględniać wymagania inwestora dotyczące pożądanej funkcji lokalu.

Efektem fazy koncepcyjnej powinien być czytelny plan z określeniem funkcji pomieszczeń, przy czym zaletą jest pewna elastyczność projektu, która umożliwi wprowadzanie zmian w przyszłości. Przestrzeń użytkowa powinna być ustawna i łatwa w zagospodarowaniu. We wnętrzu należy unikać dużych różnic w poziomie posadzki. Sam lokal powinien być łatwo dostępny z poziomu ulicy, jeśli wymaga tego jego funkcja. Warto zadbać też o atrakcyjną witrynę – będzie ona wizytówką lokalu. Większość wrocławskich lokali gminnych znajduje się na obszarach wpisanych do rejestru zabytków, co skutkuje koniecznością uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac. Remont w żadnym wypadku nie może spowodować zniszczenia wartości historycznych obiektu.

Trudności techniczne związane z przystosowaniem poszczególnych lokali do współczesnych wymagań użytkowych są zasadniczo podobne i dotyczą przede wszystkim:

- zniszczenia konstrukcji drewnianych stropów (głównie na skutek wilgoci pochodzącej z nieszczelnych dachów lub instalacji),
- konieczności wymiany zużytej stolarki zewnętrznej z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich oraz energooszczędności,
- braku współczesnych instalacji technicznych tj. głównie ogrzewania i wentylacji, a także instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej itd.,
- zmiany funkcji lokali znajdujących się w piwnicach lub suterrenach poprzez wyposażenie w pomieszczenia higieniczno-sanitarne,
- dostosowania układu pomieszczeń do współczesnych wymagań funkcjonalnych (dotyczy głównie zapleczy socjalno-sanitarnych),
- dostosowania lokali do potrzeb osób o różnych niepełnosprawnościach (co w praktyce częstokroć okazuje się bardzo trudne lub niemożliwe).

### **Projekt wykonawczy, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót, przedmiar i kosztorys – dokumentacja przetargowa**

Aby przeprowadzić przetarg na roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, konieczne jest posiadanie kompletnej dokumentacji projektowej. Jej rzetelne opracowanie pozwala uniknąć znacznej części problemów podczas realizacji robót budowlanych.

W skład dokumentacji projektowej wchodzi nie tylko opis techniczny i szczegółowe rysunki, ale również specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót, przedmiar i kosztorys robót:

- specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót jest opracowaniem zawierającym wymagania w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, obejmującym w szczególności wykonanie i ocenę poprawności wykonania poszczególnych robót oraz określenie zakresu prac, które powinny być ujęte w poszczególnych pozycjach przedmiaru robót.
- przedmiar robót określa rodzaj i ilości robót, jakie trzeba wykonać dla zrealizowania remontu lokalu, zgodnie z zatwierdzonym projektem. Przedmiar robót stanowi podstawę do sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, a on pozwala na określenie, jakich środków finansowych potrzebuje Inwestor aby uzyskać efekt zamierzony w dokumentacji projektowej.

Często praktykowane jest, że biura projektowe zlecają do wykonania specyfikacje, przedmiary i kosztorysy zewnętrznym firmom, co powoduje dość liczne błędy w tych dokumentach, poczynając od spraw formalnych takich jak zły adres inwestycji, po poważniejsze błędy, takie jak zakres robót, czy przyjęte technologie różniące się od tych przyjętych w projekcie wykonawczym.

Spójność wszystkich elementów dokumentacji jest kluczowa dla sprawnego przebiegu inwestycji i unikania konfliktów z wykonawcą, warto więc poświęcić czas na uważne sprawdzenie całości dokumentacji i wyegzekwowanie od jednostki projektowej odpowiedniej jakości opracowań i ich wzajemnej koordynacji.



### Przetarg na roboty budowlane

Przygotowując przetarg warto ustalając warunki udziału w postępowaniu i kryteria oceny ofert zwrócić uwagę na czynniki wpływające na jakość robót, a nie kierować się wyłącznie chęcią uzyskania jak najniższej ceny.

Kryteria dostępne powinny być odpowiednio zaprogramowane, aby o zamówienie mogli ubiegać się wykonawcy dysponujący wystarczającym potencjałem techniczno-organizacyjno-finansowym, adekwatnym do skomplikowania i wartości zadania.

Wśród kryteriów oceny ofert warto wprowadzić dodatkowe punkty za doświadczenie w realizacji podobnych zamówień, kwalifikacje kadry zatrudnionej do realizacji zamówienia i inne kryteria o charakterze profesjonalnym, mające znaczenie dla przebiegu inwestycji i jakości realizowanych robót.

W przypadku prac remontowych warto przewidzieć możliwość modyfikacji zakresu robót i ceny ryczałtowej, ponieważ ten rodzaj inwestycji cechuje się dużą nieprzewidywalnością i znacznym ryzykiem wystąpienia konieczności wykonania prac nieujętych w dokumentacji projektowej.

### Nadzór Inwestorski

W celu nadzoru nad realizacją rekomendowane jest zatrudnienie zespołu inspektorów nadzoru kontrolujących przebieg realizacji, nawet jeśli nie jest to wymagane prawem budowlanym. Inspektor nadzoru zgodnie z prawem budowlanym reprezentuje inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Sprawdza on jakość wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych. Przepisy określają, że inspektor nadzoru inwestorskiego posiada stosowną wiedzę techniczną i jest odpowiedzialnym przedstawicielem inwestora na budowie, reprezentuje jego interesy nie tylko z tytułu stosunku pracy, ale także bezpośrednio z mocy przepisów prawa budowlanego. Zazwyczaj zatrudnia się inspektora branży budowlanej, który jest wiodący oraz inspektorów branży sanitarnej i elektrycznej. Przy bardziej skomplikowanych robotach budowlanych można również zatrudnić specjalistę od dróg, czy prądu niskiego napięcia.



Kamienica przy ul. Kniaziewiczza 15. Fot. Artur Busz, Wroclawska Rewitalizacja



Fot. Paweł Wojdyłak, Wrocławska Rewitalizacja



Przy okazji remontu lokalu przy ulicy Prądzyńskiego 20, wymontowana została elewacja, co znacznie wpłynęło na estetykę przestrzeni ulicy. Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

# Realizacja prac budowlanych



## Elewacja

W przypadku realizacji prac elewacyjnych bardzo ważne jest zastosowanie wysokiej jakości materiałów. Elewacja w strefie parteru, w której znajduje się lokal, powinna harmonizować z całością budynku. W przypadku działań na obiekcie zabytkowym remont należy wykonywać ściśle wg. wskazań konserwatora zabytków i pod fachowym nadzorem. W przypadku remontu jedynie strefy parteru elewacji bardzo ważne jest zadbanie o usunięcie przyczyn zawilgocenia partii cokołowej i zabezpieczenie fragmentu elewacji przed wodą opadową, np. na poziomie gzymsu nad parterem poprzez wykonanie nowej obróbki blacharskiej. Warto wybierać takie materiały wykończeniowe, które można łatwo czyścić i które są łatwe w naprawie, odświeżeniu, zamalowaniu niechcianych napisów. Gmina remontując swoje lokale powinna także inspirować innych właścicieli do estetycznego zagospodarowania witryn. Dobrze dobrana czcionka, umiar i prostota wpływają na wizerunek lokalu. Zdecydowanie należy unikać malowania fragmentów elewacji w jaskrawych kolorach, instalacji zewnętrznych, niepasujących do elewacji rolet, umieszczania na elewacji klimatyzatorów, krat, bannerów reklamowych. Niewłaściwą praktyką jest także klejanie dużej powierzchni witryn folią, widok w głąb dobrze urządzonego lokalu jest najlepszą reklamą działającego w nim przedsiębiorstwa.

## Okna, drzwi, witryna, strefa wejściowa

Remont stolarki lub ślusarki to kluczowe działanie w ramach remontu lokalu. Drzwi wejściowe i witryna decydują o jego wizerunku. Zastosowanie wysokiej jakości okien i drzwi zapewni ich bezawaryjne funkcjonowanie przez lata oraz znacznie poprawi komfort termiczny w lokalu. Zdecydowanie odradzane są elementy



plastikowe, które nie pasują do charakteru historycznej zabudowy. O ile to możliwe, warto dążyć do remontu i zachowania oryginalnych elementów stolarki okiennej i drzwiowej. Stanowią one nie tylko wartość historyczną, ale mają ogromne znaczenie pod względem oryginalności i rozpoznawalności lokalu – co dla przedsiębiorców jest cennym atrybutem.

Czasami strefa wejściowa do lokalu to nie tylko witryna z drzwiami, lecz na przykład schody, brama przejazdowa. Wówczas powinno się uwzględnić również remont tych elementów w celu podniesienia atrakcyjności lokalu.

### Ściany i stropy

Zazwyczaj ściany murowane znajdują się w zadowalającym stanie technicznym. Najczęściej występujące problemy techniczne jak zwilgocenie ścian, które może prowadzić do zmurzenia zaprawy i cegieł oraz pęknięć, w większości wypadków dają się dość łatwo usunąć.

Więcej problemów sprawiają stropy, szczególnie drewniane, które po wieloletniej eksploatacji często wymagają gruntownej renowacji lub wymiany. Dotyczy to zwłaszcza pomieszczeń mokrych, gdzie narażone na zawilgocenie belki są



W lokalu przy ulicy Komuny Paryskiej 82/4 zachowano okna. W celu poprawy wentylacji wyposażone zostały w nawietrzaki. Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



WAŻNE:

**Gmina remontując swoje lokale powinna także inspirować innych właścicieli do estetycznego zagospodarowania witryn. Dobrze dobrana czcionka, umiar i prostota wpływają na wizerunek lokalu.**

częstokroć bardzo nadwyřęzone. Mniejszy problem stanowią stropy odcinkowe na belkach stalowych, występujące najczęściej nad piwnicami. W ich przypadku najczęstszym problemem jest korozja belek oraz zarysowania ceglanych sklepień. Oba problemy daje się dość łatwo wyeliminować poprzez dospawanie do stopek belek dodatkowych profili stalowych oraz poprzez wykonanie wylewki zespolonej ze sklepieniem.

W trakcie remontu często trzeba wykonać prace, które po zakończeniu nie będą widoczne, a które są ważne, żeby lokal mógł funkcjonować przez kolejne 50 lat. Są to np. iniekcje ścian zewnętrznych, wzmocnienia stropów drewnianych, zszywanie pękniętych ścian. Nie wolno ignorować takich problemów, gdyż usterki z nimi związane mogą się szybko ujawnić po wykonaniu robót wykończeniowych i spowodować zaprzepaszczenie efektów inwestycji i konieczność powtórzenia prac remontowych.

#### **Układ funkcjonalny**

Korekty układu funkcjonalnego to najczęściej wydzielenie pomieszczeń higieniczno-sanitarnych i zaplecza socjalnego, aby spełnione zostały współczesne standardy. W przypadku konieczności przebicia otworów w ścianach konstrukcyjnych należy przeanalizować statykę budynku i wykonać odpowiednie nadproża.

Lokal po remoncie powinien dawać możliwość zaadaptowania pod określoną funkcję planowaną przez najemcę. Jego odpowiednie wyposażenie i umeblowanie zostanie przeprowadzone po podpisaniu umowy najmu. Wyremontowany lokal powinien być jak najbardziej przestronny, łatwy do zaaranżowania oraz w miarę możliwości pozbawiony podziałów.

#### **Instalacje techniczne**

W większości przypadków instalacje techniczne kwalifikują się do całkowitej wymiany. W historycznych budynkach były one często rozbudowywane wieloetapowo, w nieskoordynowany sposób, powstawały w różnych epokach i dzisiaj nie funkcjonują prawidłowo.

Przy okazji remontu należy usunąć stare i nieczynne przewody oraz w miarę możliwości uporządkować instalacje w obiekcie. Warto zadbać o wymianę instalacji w większym zakresie, to znaczy od miejsca, gdzie instalacja znajduje się w dobrym stanie technicznym, gdyż zaniechanie w tym zakresie może mieć negatywne skutki na etapie eksploatacji. Nowe instalacje najlepiej wykonać w sposób umożliwiający późniejsze modyfikacje – w zależności od funkcji lokalu, która na przestrzeni kolejnych lat może ulegać zmianom. Chcąc uzyskać dobry standard lokalu i komfort jego użytkowania dobrze jest zainwestować w nowoczesne instalacje, zwłaszcza grzewczą i wentylacyjną. Trzeba też pamiętać, że np. pozostawienie starej instalacji gazowej może zagrażać bezpieczeństwu jeśli dojdzie do jej rozszczelnienia.

#### **Materiały wykończeniowe**

Rekomenduje się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych, dobrze współgrających z historyczną substancją. Zdecydowanie należy unikać tworzyw sztucznych oraz materiałów słabej jakości, o małej wytrzymałości mechanicznej, szybko ulegających zużyciu.



W lokalu przy ulicy Prądyńskiego wstawiono nowe drzwi wejściowe.  
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

Na przykład zdecydowanie lepsze jest zastosowanie tradycyjnych tynków cementowo-wapiennych niż gipsowych, czy zabudowy z płyt G-K. Gips nie sprawdza się w starych budynkach, w których zawsze istnieje ryzyko zawilgocenia. Tynk cementowo-wapienny jest też bardziej odporny na uszkodzenia mechaniczne.

Do malowania ścian zaleca się stosować farby mineralne, które lepiej się starzeją i wolniej brudzą niż nowoczesne farby syntetyczne. Do pokrywania podłóg nie należy stosować paneli, które są wrażliwe na wilgoć (w wyniku której wypaczają się) i szybko ulegają wytarciu. Zdecydowanie bardziej godne polecenia są tradycyjne posadzki z litego drewna, ceramiki lub wylewane.

### **Elementy zewnętrzne (reklama, oświetlenie)**

Elementy zewnętrzne jak szyldy i oświetlenie witryny powinny być wykonywane przez najemcę / użytkownika lokalu, jednakże w ramach remontu prowadzonego przez gminę niezbędne jest określenie podstawowych wymagań, takich jak rodzaj i lokalizacja szyldu, maksymalne wymiary, materiał czy rodzaj oświetlenia.

### **Harmonogram prac**

Remont nawet niewielkiego lokalu to złożona inwestycja. Mimo stosunkowo małego zakresu robót jest to działanie wymagające udziału prawie wszystkich branż ogólnobudowlanych oraz instalacyjnych. Dlatego też na remont jednego lokalu trzeba przewidzieć czas co najmniej kilku miesięcy.

Harmonogram prac powinien określić nie tylko daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych robót budowlanych, ale również pokazać ich współzależność

i możliwość równoległego prowadzenia określonych czynności. Dobrze zorganizowana firma wykonawcza planuje z wyprzedzeniem kolejne działania, odpowiednio wcześniej zamawiając materiały i angażując podwykonawców. Dużą rolę odgrywa tu współdziałanie z projektantem (również ze względu na konieczność akceptowania przez niego proponowanych przez wykonawców materiałów do wbudowania w obiekcie) i zespołem inspektorów (którzy również weryfikują propozycje materiałowe i sposób wykonania robót).



Iniekcja ściany zewnętrznej, zapobiegająca przed zawilgoceniem ścian w lokalu. Fot. Paweł Wojdyłak, Wrocławska Rewitalizacja



Wnętrze lokalu użytkowego przy ulicy Komuny Paryskiej 82/4.  
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



# 4

## **Pilotaż**

# Lokale remontowane w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2016–2018



Już na etapie opracowania Masterplanu dla Przedmieścia Oławskiego w 2012 roku podkreślano potrzebę zintensyfikowania działań prowadzących do zagospodarowania pustych lokali użytkowych, z których większość znajduje się w parterach kamienic powstałych na przełomie XIX i XX wieku. Przeważająco zły stan techniczny lokali i znaczne koszty związane z doprowadzeniem ich do aktualnych standardów są barierą w rozwoju ekonomicznym i społecznym osiedla. W 2015 roku Wrocławska Rewitalizacja opracowała „Pilotażowy program banku lokali w parterach”, którego celem była analiza wybranych lokali i zaproponowanie planu działań zmierzających do likwidacji pustostanów, a tym samym do poprawy wizerunku dzielnicy i aktywizacji społeczno-gospodarczej.

Podstawą opracowania była rzetelna analiza stanu istniejącego, a także liczne rozmowy i spotkania z potencjalnymi najemcami. Wszyscy oni byli zainteresowani lokalizacją swoich działalności na Przedmieściu Oławskim, poszukiwali lokali o niecodziennym charakterze, wykazywali gotowość do zaangażowania się. Na przestrzeni sześciu miesięcy zaprezentowano wybrane lokale około 15 zainteresowanym podmiotom, lecz żaden z lokali nie spełnił podstawowych oczekiwań i osoby zainteresowane rozwojem działalności społecznej, artystycznej czy gospodarczej kontynuowały poszukiwania w innych obszarach miasta.

Do głównych barier można zaliczyć skomplikowane i długotrwałe procedury związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem inwestycji koniecznych, aby przystosować lokal do dzisiejszych standardów. Najemcy zazwyczaj nie są w stanie poradzić sobie z ogromem zadań. Również horyzont czasowy zakładany do uruchomienia działalności w wybranym miejscu nie bierze pod uwagę czasu potrzebnego na rozwiązanie kwestii projektowych i budowlanych (co zazwyczaj wymaga około roku czasu).

Konieczne do poniesienia nakłady finansowe przekraczają możliwości potencjalnych zainteresowanych, którymi są w większości niezamożne NGOsy lub nowo powstające działalności gospodarcze – trudno oczekiwać od nich umiejętności i zasobów umożliwiających przeprowadzenie zazwyczaj skomplikowanych technicznie i organizacyjnie inwestycji. W przypadku lokali będących własnością Gminy nie można oczekiwać od najemców dbałości o kwestie infrastrukturalne, konstrukcyjne czy wyposażenie instalacyjne (np. ogrzewanie).

„Pilotażowy program banku lokali w parterach” zakładał przygotowanie wybranych lokali do pełnienia nowych funkcji i oddania ich w najem. W ramach programu przeprowadzono szczegółową inwentaryzację i analizę zasobu pod kątem możliwości przyszłego wykorzystania, zbadano kwestie formalne i techniczne, określono potencjał lokali i zdefiniowano przeszkody do uwolnienia go.

Zakładano, że w pierwszych dwóch latach projekt powinien objąć kilkanaście lokali. Jest to zakres optymalny ze względu na koszty, skalę dzielnicy i oczekiwane rezultaty. Ograniczenie liczby lokali objętych programem nie pozwoliłoby wyciągnąć generalnych wniosków i przetestować możliwych wariantów operacyjnych. Nie zalecano powiększenia liczby lokali w początkowym okresie ze względu na większe koszty, pilotażowy charakter programu, nakład pracy i niepotwierdzoną efektywność.

W programie przewidziano również działania promocyjne i określenie klarownych zasad wynajmu przez jednostki zarządzające gminnym zasobem, czyli Zarząd Zasobu Komunalnego i spółkę Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.

Z programu wybrano 10 lokali najlepiej nadających się do remontu i przebudowy, a następnie stworzono projekt pn. „Program udostępniania lokali gminnych na Przedmieściu Oławskim we Wrocławiu” jako element Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2016–2018. Projekt otrzymał dofinansowanie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014–2020. Oś Priorytetowa nr 6 „Infrastruktura spójności społecznej”, Działanie nr 6.3 „Rewitalizacja zdegradowanych obszarów”, Poddziałanie nr 6.3.2 „Rewitalizacja zdegradowanych obszarów – ZIT WroF”.

Zakres prac dotyczył przede wszystkim aspektów takich jak bezpieczeństwo konstrukcji, ogrzewanie, usunięcie zawilgocenia, doprowadzenie mediów, stolarka okienna i drzwi lokalowe.

Realizacja projektu odbywała się równolegle z pracami nad projektem „4 kąty na trójkącie”, dlatego część doświadczeń została wykorzystana w pracy nad tekstem niniejszej publikacji. W momencie publikacji niniejszego opracowania lokale są gotowe do wynajęcia.

WAŻNE:

**Z programu wybrano  
10 lokali najlepiej  
nadających się do  
remontu  
i przebudowy,  
a następnie  
stworzono projekt  
pn. „Program  
udostępniania  
lokali gminnych  
na Przedmieściu  
Oławskim we  
Wrocławiu”  
jako element  
Lokalnego Programu  
Rewitalizacji  
na lata 2016–2018.**



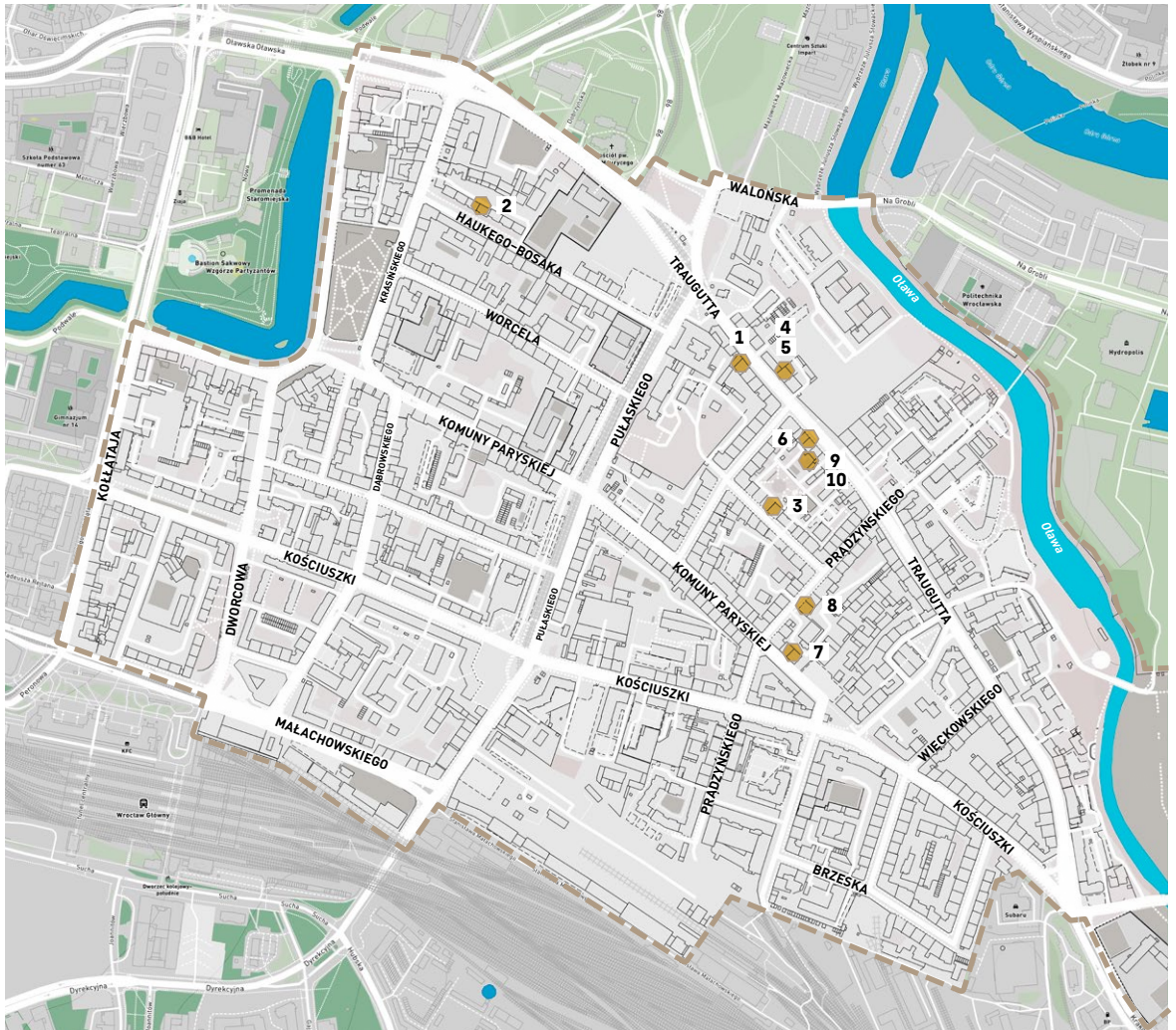
**Zakres prac dla poszczególnych lokali w ramach projektu „Program udostępniania lokali gminnych na Przedmieściu Oławskim we Wrocławiu”**

L.p.	Adres	Powierzchnia	Zakres prac
1.	Traugutta 61	ok. 70 m <sup>2</sup>	remont ścian, podłóg, sufitów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, wykonanie sanitariatu, wykonanie instalacji technicznych (ogrzewanie, wod.-kan., elektryczna, wentylacja mechaniczna), modernizacja stolarki okiennej i drzwiowej
2.	Haukego Bosaka 8	ok. 39 m <sup>2</sup>	remont ścian, podłóg, sufitów, remont sanitariatu, wykonanie instalacji technicznych (ogrzewanie, wod.-kan., elektryczna, wentylacja grawitacyjna), modernizacja stolarki drzwiowej
3.	Łukasińskiego 10 (A i B)	ok. 105 m <sup>2</sup>	połączenie dwóch lokali użytkowych w jeden, remont ścian, podłóg, sufitów, remont sanitariatów, wykonanie instalacji technicznych (ogrzewanie, wod.-kan., elektryczna, wentylacja grawitacyjna), modernizacja stolarki drzwiowej, malowanie klatki schodowej (remont) na poziomie parteru
4.	Traugutta 68P	ok. 52 m <sup>2</sup>	wzmocnienie stropu nad lokalem użytkowym, remont ścian, podłóg, sufitów, remont sanitariatu, wykon. inst. techn. (ogrzewanie, wod.-kan., elektryczna, wentylacja mechaniczna), wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
5.	Traugutta 68L	ok. 78 m <sup>2</sup>	remont ścian, podłóg, sufitów, remont sanitariatu, wykon. inst. techn. (ogrzewanie, wod.-kan., elektryczna, wentylacja mechaniczna), wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
6.	Traugutta 77	ok. 78 m <sup>2</sup>	remont ścian, podłóg, sufitów, wykonanie sanitariatów, wykonanie instalacji technicznych (ogrzewanie, wod.-kan., elektryczna, wentylacja mechaniczna), wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, przebudowa elewacji tylnej (wykonanie nowych otworów okiennych)
7.	Komuny Paryskiej 82/4	ok. 38 m <sup>2</sup>	remont ścian, podłóg, sufitów, remont sanitariatu, wykonanie instalacji technicznych (ogrzewanie, wod.-kan., elektryczna, wentylacja mechaniczna), wymiana stolarki drzwiowej, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, remont wzmacnienie stropu nad lokalem użytkowym, malowanie klatki schodowej (remont) na poziomie parteru

**Zakres prac dla poszczególnych lokali w ramach projektu „Program udostępniania lokali gminnych na Przedmieściu Oławskim we Wrocławiu”**

8.	Prądyńskiego 20	ok. 37 m <sup>2</sup>	remont ścian, podłóg, sufitów, wykonanie sanitariatu, wykonanie instalacji technicznych (ogrzewanie, wod.-kan., elektryczna, wentylacja mechaniczna), wymiana/remont stolarki drzwiowej i okiennej, remont elewacji na poziomie parteru
9. i 10.	Traugutta 81of(P) parter i piętro - dwa lokale	ok. 64 i 74 m <sup>2</sup>	generalny remont obejmujący m.in. remont ścian, stropów, podłóg, sufitów, schodów, wykonanie sanitariatów, wykon. inst. techn. (ogrzewanie, wod.-kan., elektryczna, wentylacja mechaniczna), wymianę stolarki drzwiowej i okiennej





### Lokale remontowane w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2016–2018

1.	Traugutta 61	67,08 m <sup>2</sup>
2.	Hauke Bosaka 8	39,47 m <sup>2</sup>
3.	Łuckiego 10 (A i B)	62,21 m <sup>2</sup> + 48,70 m <sup>2</sup>
4.	Traugutta 68P	50,78 m <sup>2</sup>
5.	Traugutta 68L	78,98 m <sup>2</sup>
6.	Traugutta 77	79,42 m <sup>2</sup>
7.	Komuny Paryskiej 82/4	37,40 m <sup>2</sup>
8.	Prądzyńskiego 20	34,40 m <sup>2</sup>
9. i 10.	Traugutta 81 of	ok. 150 m <sup>2</sup>

# ul. Prądyńskiego 20



Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

**Wyeksponowanie  
jednej z ceglanych  
ścian i łuku nad  
prześciem łączącym  
oba pomieszczenia  
nadało temu miejscu  
ciekawego klimatu.**





# ul. Prądyńskiego 20



Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

**Umeblowanie lokalu  
będzie zadaniem  
przyszłego najemcy,  
zgodnie z rodzajem  
działalności.**



# ul. Prądzyńskiego 20



Lokal użytkowy przy ulicy Prądzyńskiego 20 – przed i po remoncie  
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja





# ul. Traugutta 77



Witryna lokalu przy ul. Traugutta 77 – przed i po remoncie.  
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



**Dzięki zaangażowaniu środków unijnych wspólnota mieszkaniowa wyremontowała elewację całej kamienicy, natomiast gmina lokal w parterze wraz z należącą do niego elewacją.**



# ul. Traugutta 77



Wnętrze lokalu przy ulicy Traugutta 77 przed i po remoncie.  
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

**W zakresie prac ujęto demontaż okładzin ściennych, posadzek i sufitów, ze względu na zawilgocenie oraz zagrzybienie.**



# ul. Traugutta 77



Wnętrze lokalu przy ul. Traugutta 77 - przed i po remoncie.  
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



**Konieczne było  
wykonanie iniekcji  
ścian zapobiegających  
dalszemu zawilgoceniu  
ścian.**





# ul. Traugutta 77



Wnętrze lokalu przy ul. Traugutta 77 - przed i po remoncie.  
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

**Od strony wnętrza podwórzowego wykonano nowe okna, co znacznie podwyższa standard i zwiększa walory użytkowe lokalu.**





# 5

## **Studium przypadku**

# Oficyny Kniaziewicza / Dąbrowskiego



## Zespół oficyn Kniaziewicza 17of

Moduł dotyczący udostępniania gminnych lokali w parterach na cele społeczne, gospodarcze i kulturalne był jednym z tematów dotyczących możliwości poprawy jakości zamieszkiwania na obszarze rewitalizacji. Operator rewitalizacji dysponował już doświadczeniem w tym zakresie, które pozyskał przy opracowaniu „Pilotażowego programu banku lokali w parterach” oraz realizacji projektu pn. „Program udostępniania lokali gminnych na Przedmieściu Oławskim we Wrocławiu” w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2016–2018 na Przedmieściu Oławskim. Celem modułu realizowanego w ramach projektu „4 kąty na trójkącie” było wykorzystanie dotychczasowych doświadczeń Operatora rewitalizacji do zaplanowania kolejnej fazy działań, której efektem byłoby przygotowanie dokumentacji projektowej.

W ramach „Pilotażowego programu banku lokali w parterach” wykonano analizę zasobu pustostanów na Przedmieściu Oławskim, co pozwoliło na wyodrębnienie ich kilku typów: puste lokale użytkowe (w parterach, suterrenach, na piętrach), oficyny, kamienice, obiekty szczególne oraz strychy. Każdy z wyszczególnionych typów lokali wymagał osobnego rozważenia pod kątem możliwości remontu, faktycznych korzyści dla procesu rewitalizacji oraz szans realizacji założonych celów poprzez przeprowadzenie danej inwestycji.

Zasób gminnych lokali użytkowych na Przedmieściu Oławskim jest ograniczony. Dostępne pustostany charakteryzuje niewielki metraż oraz zły stan techniczny. Potencjalnie większy zasób lokali znajduje się w obiektach aktualnie całkowicie wyłączonych z użytkowania (np. wysiedlone kamienice, porzucone oficyny, itp.). W związku z tym jedną z dróg umożliwiających optymalizację miejskiego zasobu lokali w obszarze rewitalizacji wydaje się stopniowa zmiana struktury najemców. W tym celu należy przeanalizować istniejące umowy najmu pod kątem okresu trwania najmu, wysokości czynszu oraz przeznaczenia lokalu i pozytywnego lub negatywnego wpływu na otoczenie i wizerunek dzielnicy. Drugą wartą zbadania ścieżką jest analiza dostępności strychów pod kątem możliwości ich zaadoptowania na lokale użytkowe, np. pracownie dla artystów czy wolnych zawodów. Trzecią grupę potencjalnych lokali użytkowych stanowią substandardowe mieszkania, np. zlokalizowane na parterach przy ruchliwych arteriach.



Na podstawie dotychczasowych analiz i doświadczeń Operatora rewitalizacji uznano, że największy potencjał posiadają całkowicie wyłączone z eksploatacji obiekty. Znajdują się one wprawdzie w złym stanie technicznym, jednakże ich remont i przywrócenie do użytkowania pozwoli w największym stopniu zrealizować cele projektu, takie jak np. stworzenie uwarunkowań do aktywizacji gospodarczej, ożywienie stref parterów, wzrost atrakcyjności przestrzeni publicznej i poprawa poczucia bezpieczeństwa.

Z tego względu jako studium przypadku wybrano zespół oficyn przy skrzyżowaniu ulic Kniaziewiczza i Dąbrowskiego. Jest to jeden z większych kubaturowo obiektów na terenie Przedmieścia Oławskiego, co stanowi duży atut ze względu na możliwość wprowadzenia funkcji dla szerszego grona odbiorców, co jest pożądanym z punktu widzenia rewitalizacji (pozostałe lokale gminne są na ogół nie większe niż 50-70 m<sup>2</sup>).

Przed opracowaniem koncepcji i dokumentacji budowlanej konieczne było wykonanie ekspertyzy przeciwpożarowej i ekspertyz budowlanych, które określiły techniczne uwarunkowania planowanego remontu i dały odpowiedź co do możliwości technicznych adaptacji istniejących obiektów do nowych funkcji oraz opłacalności ekonomicznej tych działań.



Widok na zespół oficyn od strony ulicy Dąbrowskiego. Fot. Wrocławska Rewitalizacja



Opracowano kilka wariantów zagospodarowania tego miejsca poprzez remont, przebudowę i uzupełnienie istniejącej substancji, a także zagospodarowanie przestrzeni publicznej. Dzięki temu możliwy był wybór wariantu, który w najlepszy sposób realizował założone cele – przede wszystkim optymalne wykorzystanie przestrzeni w sposób respektujący historyczną zabudowę i sąsiedztwo zamieszkałych kamienic oraz elastyczność rozwiązań architektonicznych (rzutów poszczególnych kondygnacji), która pozwoli na wprowadzenie różnorodnych, również innowacyjnych funkcji, takich jak co-living czy co-working.

Opracowany materiał może zostać wykorzystany przez Gminę przy podejmowaniu decyzji co do przyszłości tego miejsca, również na potrzeby konsultacji społecznych czy dyskusji z przyszłymi użytkownikami. Dzięki temu proces decyzyjny oparty będzie na solidnych fundamentach, a czas realizacji kolejnych kroków będzie znacznie krótszy.



Wizualizacja koncepcji zakładającej utworzenie serii niezależnych lokali użytkowych z możliwością ich łączenia lub podziału wg. potrzeb. Oprac. Biuro Obsługi Budownictwa, Mariusz Fabjanowski.



Wizualizacja koncepcji – widok z lotu ptaka. Jednym z założeń koncepcji jest aktywizacja przestrzeni publicznej. Oprac. Biuro Obsługi Budownictwa, Mariusz Fabjanowski.

### Podstawowe założenia koncepcji

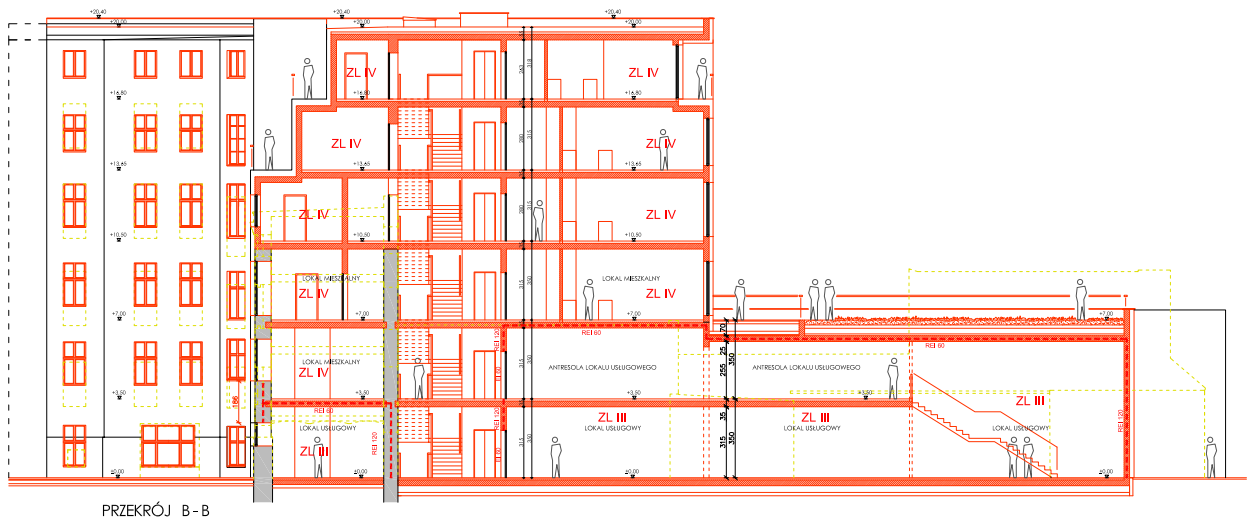
- aktywizacja przestrzeni publicznej,
- utworzenie atrakcyjnej, żywej strefy parterów,
- utworzenie serii niezależnych lokali użytkowych z możliwością ich łączenia lub podziału wg. potrzeb,
- zapewnienie sprawnej infrastruktury technicznej wewnątrz budynku,
- maksymalne wykorzystanie istniejącej substancji budowlanej i poszanowanie kompozycji urbanistycznej,
- nadanie atrakcyjnego, wpisującego się w kontekst wyrazu architektonicznego,
- wprowadzenie częściowo zielonego, użytkowego dachu.



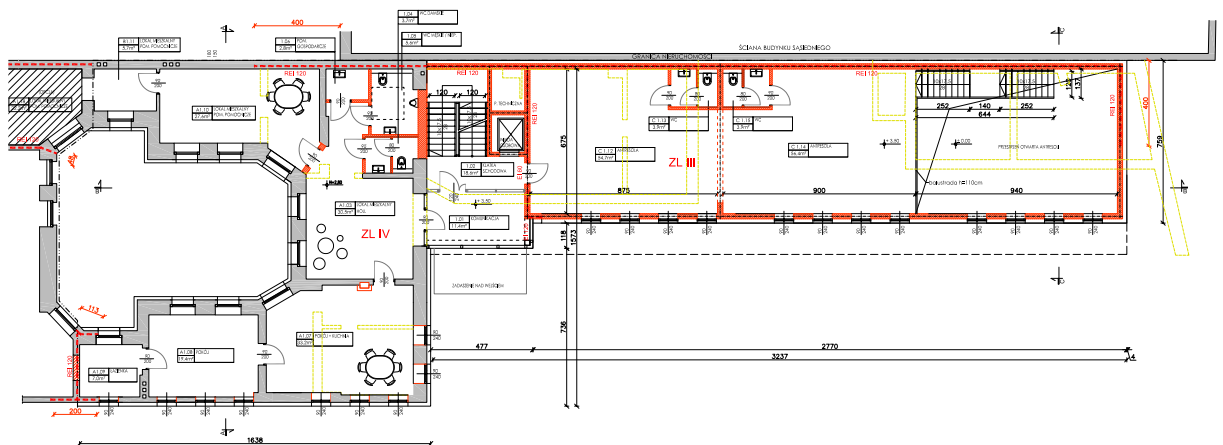
W koncepcji przewidziano utworzenie atrakcyjnej, żywej strefy parterów.  
Oprac. Biuro Obsługi Budownictwa, Mariusz Fabjanowski.



Wizualizacja koncepcji - widok z lotu ptaka. Koncepcja zakłada wprowadzenie częściowo zielonego, użytkowego.  
Oprac. Biuro Obsługi Budownictwa, Mariusz Fabjanowski.



Koncepcja - przekrój przez zespół zabudowy.  
 Oprac. Biuro Obsługi Budownictwa, Mariusz Fabjanowski.



Koncepcja - rzut typowej kondygnacji  
 Oprac. Biuro Obsługi Budownictwa, Mariusz Fabjanowski.



# Podsumowanie





### **Dlaczego warto aktywizować lokale w parterach**

Aktywna polityka zmierzająca do poprawy stanu technicznego lokali użytkowych może być jednym z filarów działań w ramach programów rewitalizacji. Efektem remontu lokali gminnych jest nie tylko wprowadzenie do obszaru nowych atrakcyjnych funkcji, ale przede wszystkim wyraźny sygnał ze strony władz miasta, że aktywnie pracuje nad stworzeniem perspektyw dla tego obszaru. Sygnał ten jest konieczny, aby zdobyć zaufanie podmiotów szukających możliwości zaangażowania się i lokalizacji działalności gospodarczej czy społecznej właśnie na obszarze rewitalizacji. Będzie to również impulsem do naśladowania dla wspólnot mieszkaniowych, które zachęczone dobrym przykładem podejmą podobne działania.

Wyremontowane lokale mogą stać się miejscem interesujących działalności: siedzib organizacji pozarządowych, start-upów, przedsiębiorców etc. Z ich oferty usługowej mogą skorzystać nie tylko mieszkańcy zdegradowanego obszaru, ale i całego miasta, a nawet regionu.

Jednocześnie aktywność gospodarczo-społeczno-kulturalna jest zachętą dla inwestorów do angażowania się na obszarze rewitalizacji – zarówno wspólnot mieszkaniowych, które chętniej podejmą wyzwanie prowadzenia remontu widząc pozytywne zmiany w sąsiedztwie, jak i przedsiębiorców, których przyciągnie potencjał atrakcyjnego i ożywionego miejsca.

Koncentracja lokali użytkowych wzdłuż ulic pozytywnie wpływa na poczucie bezpieczeństwa – poprzez oświetlenie witryn po zmierzchu, zwiększenie liczby przechodniów, zadbany wygląd. Mieszkańcy i odwiedzający zwrócą uwagę na poprawiającą się estetykę i wizerunek przestrzeni miejskiej, dzięki czemu w ich świadomości obszar zyska lepszą ocenę.

W ostatnich latach można zaobserwować zjawisko „powrotu do miasta”. Mieszkańcy z przedmieść są zmęczeni dojazdami do pracy i usług. Bliskość takiej oferty w miejscu zamieszkania to jedno z udogodnień świadczących o wysokiej jakości życia. Świadoma i aktywna polityka miast dotycząca udostępniania swojego zasobu lokalowego może znaleźć zastosowanie jako jedno z ważnych działań wpływających na jakość zamieszkiwania.



Lokale użytkowe zlokalizowane w narożnikach kwartałów zabudowy są szczególnie istotne ze względu na dobrą ekspozycję. Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja











## **Pozostałe publikacje opracowane w ramach projektu „4 kąty na trójkącie”:**

### **Jak mieszkać?**

Idea domu wielopokoleniowego

### **Kooperatywy.**

Dom, który wspólnie wymyśliliśmy

### **Ogrody społeczne.**

Bank dobrych praktyk

### **Manager kwartału.**

Nowoczesne zarządzanie osiedlem

### **Współpraca na osiedlu.**

Jak współdziałać z instytucjami i organizacjami pozarządowymi

### **Konkursy dla mieszkańców.**

Jak aktywizować lokalną społeczność

### **O kamienicach.**

Jak mądrze zaplanować remont

### **Kwartał modelowy.**

Jak stworzyć podwórko dla wszystkich mieszkańców

