



JONES LANG  
LASALLE®

*Rewitalizacja* obszarów miejskich  
wyzwania i przykłady komercyjne  
Konferencja „Koszary Dragonów – Olsztyn”

Olsztyn, 10 września 2011

# Agenda

- Komercyjne przykłady europejskie
- Przykłady komercyjnych rewitalizacji w Polsce
- Podstawowe wyzwania procesu rewitalizacji

The background is a detailed architectural line drawing of a city block, showing various buildings, streets, and courtyards. Overlaid on the bottom right of the drawing is a crossword puzzle. The word 'INNOVATION' is written horizontally in red letters. Other words are written vertically in white letters: 'TECHNOLOGY' (top), 'CONCEPT' (left), 'FUTURE' (right), and 'IN' (bottom).

*Przykłady* Rewitalizacji w Europie

# Czechy - Praga

## Palladium

- Galeria handlowa łącząca historię (koszary wojskowe) z nowoczesnością oraz efektywnością komercyjną.
- Zawiera 180 sklepów, 20 restauracji oraz funkcje towarzyszące



# Wielka Brytania – Londyn

## Kensington Village

- były historyczny magazyn przekształcony w klimatyczny budynek biurowy



# Wielka Brytania – Swindon

## Swindon Designers Outlet

- Wyłączona z funkcjonowania stara stacja kolejowa została zaadaptowana na potrzeby handlowego centrum outlet
- Zawiera 200 sklepów, 6 restauracji oraz funkcje towarzyszące



# Wielka Brytania – Cardiff

## St David's

Postindustrialna część południowego obrzeża centrum miasta została przekształcona w wielofunkcyjny obszar zawierający:

- centrum handlowe
- lokale mieszkalne
- lokale usługowe
- bibliotekę
- funkcje towarzyszące



# Przykłady innych projektów rewitalizacyjnych

## Przekształcenia obszarów miast:

- Wielka Brytania:
  - Bath, Southgate  
centrum handlowe z przestrzenią publiczną
  - Bristol, Cabot Circus  
centrum handlowe z przestrzenią publiczną
  - Liverpool, Liverpool ONE  
centrum handlowe, kina, centrum wypoczynkowe
  - Chelsea Barracks, London  
budynki mieszkalne, centra handlowe,  
mieszkania komunalne etc.
- Niemcy:
  - Frankfurt, MyZeil  
centrum handlowe, kina, centrum wypoczynkowe

## Rewitalizacja obiektów:

- Wielka Brytania:
  - Westfield Londyn
  - Westfield Stratford
  - Harrods Village London





*Przykłady* w Polsce

# Poznań – Stary Browar

Przed



Po



W zabytkowej zabudowie Browarów Huggera powstał nowoczesny kompleks handlowo-usługowy

# Łódź– Manufaktura

Przed



Po



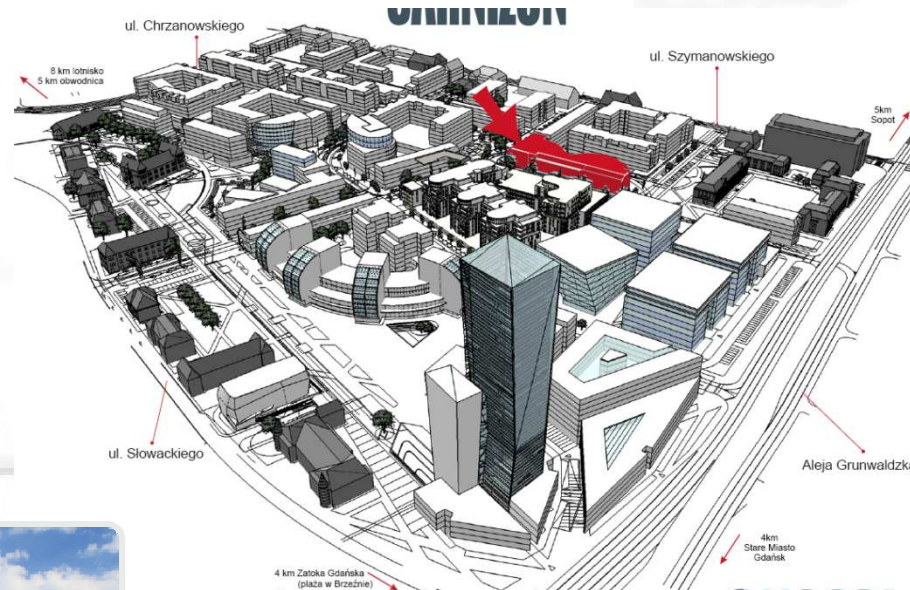
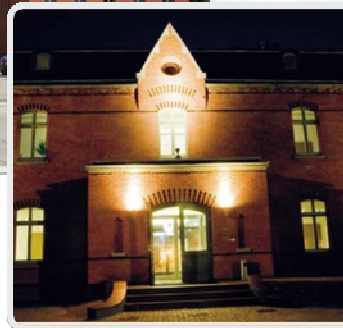
W zabytkowej zabudowie manufaktury tkackiej powstał nowoczesny projekt handlowy



# Gdańsk – Garnizon

Przed

Po

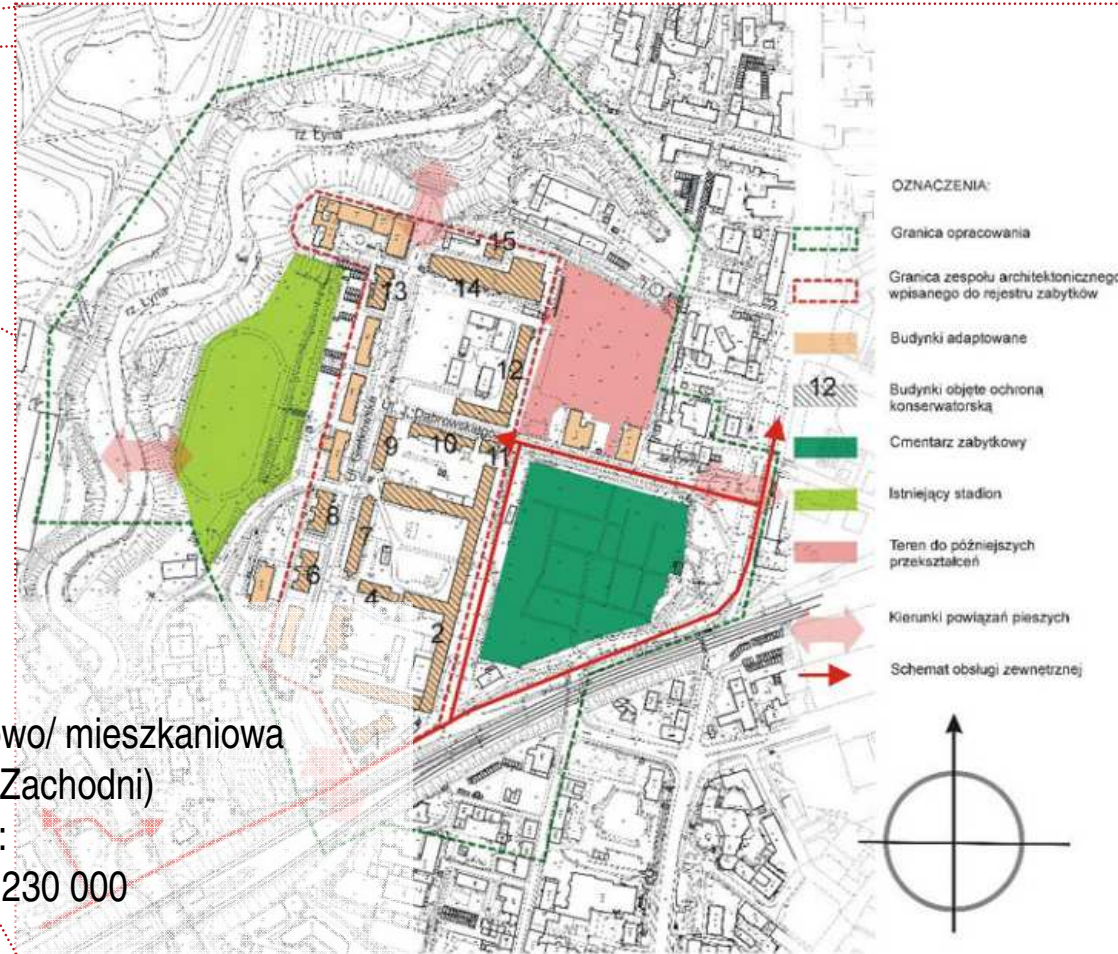
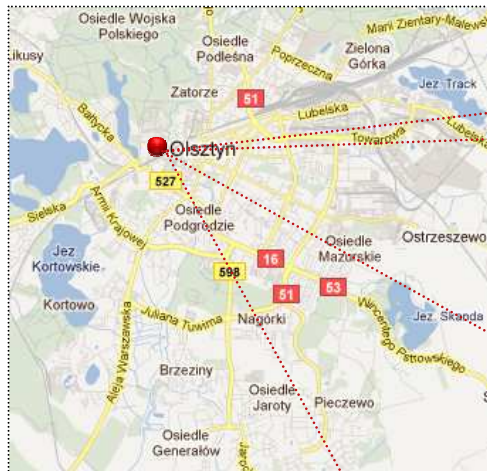


W zabytkowej zabudowie i na terenach sąsiadujących powstały i będą w przyszłości realizowane obiekty biurowe, handlowe i mieszkaniowe



*Koszary Dragonów* Olsztyn – wyzwania

# Koszary Dragonów – Olsztyn



## Podstawowe dane:

**Obszar opracowania:** ok. 12 ha

**Liczba naniesień:** 15

**Funkcja obecna:** magazynowo/ handlowo/ mieszkaniowa

**Komunikacja:** drogowa, kolejowa (dw. Zachodni)

**Liczba mieszkańców miasta:** 177 000:

**Obszar oddziaływania (mieszkańcy):** 230 000

# Zarządzanie rewitalizacją i kreowanie wartości nieruchomości

## **Podstawowe elementy procesu rewitalizacji obszarów miejskich:**

- 1.Konsensus społeczny
- 2.Planowanie
- 3.Weryfikacja założeń z rynkiem nieruchomości/finansowania
- 4.Dostosowanie planu do możliwości finansowych rynku
- 5.Implementacja

## **Czemu jest to wyzwanie zwłaszcza przy mieszanych funkcjach nieruchomości?**

Wymagane zintegrowane podejście uwzględniające:

- dynamikę rynku w odniesieniu do poszczególnych typów nieruchomości
- koordynowanie procesów planowania, fazowania i dostępności finansowania
- synergie/kolizje pomiędzy poszczególnymi funkcjami
- dywersyfikację ryzyk
- maksymalizację wykorzystania potencjału nieruchomości

# Wyzwania w kontekście Koszar Dragonów

- Nadzór konserwatora nad większością budynków podlegających opracowaniu
- Część budynków zaadoptowana na cele mieszkalne
- Istniejące umowy najmu
- Wielkość przewidywanego obiektu
- Atrakcyjność dla potencjalnych najemców/ oraz stawki czynszu
- Zwiększone koszty budowy vs profit dewelopera
- Ograniczona liczba inwestorów gotowych podjąć się rewitalizacji
- Większość inwestorów zainteresowanych rewitalizacjami zainteresowana jest tylko większymi miastami
- Problemy z zabezpieczeniem finansowania
- Ograniczona widoczność obiektu
- Bliskość cmentarza



# Przykładowy harmonogram budowy

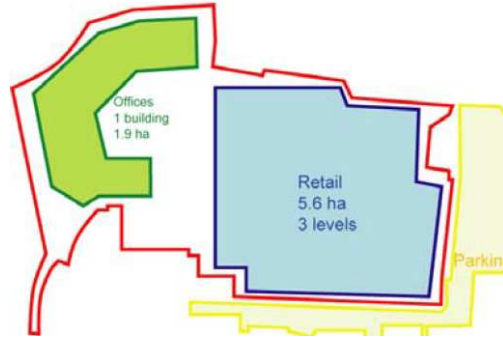
Koncepcja zagospodarowania i wariantowe określenie możliwych do realizacji funkcji (WZiZT – jeżeli istnieje uchwalony Miejscowy Plan Zagospodarowania można od razu przygotowywać dokumentację do pozwolenia na budowę; termin bardzo zależny od miasta)	4-4.5 miesiąca (1 – 1.5 miesiąca na koncepcję i warianty + 3 miesiące na WZiZT)
Dokonanie wyboru koncepcji i przygotowanie projektu budowlanego <ul style="list-style-type: none"><li>• Badania geodezyjne</li><li>• Decyzje oceny oddziaływania na środowisko</li><li>• Projekt budowlany</li></ul>	Do 8 miesięcy (2 miesiące prac przygotowawczych + 6 miesięcy na decyzje o ocenie oddziaływania na środowisko)
Wybranie podmiotów (przetargi, negocjacje, podpisanie umów)	Do 3 miesięcy
Pozwolenie na budowę	65 dni
Realizacja projektu	12 do 24 miesięcy
<b>Łączny czas potrzebny na realizację</b>	<b>3-4 LAT</b>

- Powyższy harmonogram zakłada pełną współpracę inwestora z konserwatorem zabytków raz miastem
- Proces może się znacząco wydłużyć w przypadku braku współpracy pomiędzy inwestorem, a miastem oraz konserwatorem zabytków
- Zaleca się ścisłą współpracę z konserwatorem zabytków na jak najwcześniejszym etapie realizacji

The background of the slide is a detailed architectural site plan or floor plan, rendered in a light gray, wireframe style. It shows various building footprints, courtyards, and street layouts. In the lower right quadrant, there is a cluster of eight gray 3D cubes arranged in a roughly circular pattern, and a single red 3D cube positioned below them. The text is overlaid on the left side of the plan.

*Doświadczenie* Jones Lang LaSalle w  
projektach rewitalizacyjnych

# Metropolis, Moskwa (2004-2007)



## Zakup Nieruchomości

- Pozyskanie inwestora
- Doradztwo w zakresie potencjału nieruchomości
- Wycena
- Struktura transakcji

## Zarządzanie Projektem

- Koncepcja wstępna
- Sytuacja rynkowa
- Studium wykonalności
- Analiza finansowa
- Wybór projektanta

## Pozyskanie funduszy

- Modele finansowe
- Wdrożenie finansowania
- Due diligence (weryfikacja nieruchomości)
- Pozyskanie kapitału

## Marketing i wynajem

- Komercjalizacja
- Marketing profilowy

## Zarządzanie Nieruchomością

- Ustalenie strategii zarządzania
- Wybór zarządcy

# Doświadczenie – przykłady



**Birmingham**  
**The Jewellery Quarter**



**Birmingham**  
**Baskerville Wharf**



**Greenwich Peninsula**



**London**  
**King's Cross Central**



**London**  
**BBC**





**JONES LANG  
LASALLE®**

**Jones Lang LaSalle Sp. z o.o.**  
ul. Królewska 16, 00-103 Warsaw  
tel. +48 22 318 0000  
warsaw.office@eu.jll.com  
www.joneslanglasalle.pl

# Dziękujemy!

**W przypadku jakichkolwiek pytań prosimy o kontakt.**

**Julita Spychalska**

julita.spychalska@eu.jll.com  
mobile +48 668 282 658

**Piotr Piasecki**

piotr.piasecki@eu.jll.com  
mobile +48 604 219 800