

Mazurskie rewitalizacje

Autor: Dariusz Rembielski 2010

Zagubione w lasach, bajkowo położone nad jeziorami lub stawami w cudownej strefie ciszy. Starannie wyszukiwane, dopieszczane, przerabiane na domy starości dla Niemców, luksusowe pensjonaty czy po prostu wiejskie rezydencje. Trwa koniunktura na obiekty, które można rewitalizować. Ich ceny, przeciętnego zjadacza chleba przyprawiają o ból głowy, ale biznesmeni zacierają ręce. W tej branży, kryzysu nie widać.

Wysoki, postawny z charakterystycznym uśmiechem i zniewalająca nonszalancją artysty. Wiecznie uśmiechnięty z bruzdami optymizmu żłobionymi na twarzy. Maciej Podsiadło - artysta, biznesmen. Żyjący jedną nogą w Brukseli, drugą na zetknięciu się głównych szlaków turystycznych w środkowo - Wschodniej Europie. Konkretnie w Garbnie, maleńkiej wsi położonej zaledwie kilkanaście kilometrów od Kętrzyna. w gminie Korsze, powiat kętrzyński. Trudno do niego trafić, nawet z głównej drogi w kierunku na Bartoszyce. Miejscowy listonosz długo zastanawia się zanim wskazuje odpowiedni kierunek. Wystarczy jednak trzymać się drogowskazu na Drogosze i rzeczki Guber, aby po chwili wjechać do malowniczego kompleksu byłego niemieckiego dworu.

W połowie lat 90 XX majątek kupiła prywatna firma z Warszawy, a po jej upadku, w wyniku licytacji, polsko - szwedzka firma "Rolnyvik" sp. z o.o. (2002 r.), a od początku roku 2004 "Efipol" sp. z o.o. z większościowym udziałem kapitału belgijskiego. Teraz właścicielem jest Maciej Podsiadło, kupił ten obiekt kilka lat temu. "Pod dachem mam 10 tysięcy metrów kwadratowych. Da się jednak odtworzyć jeszcze kilka budynków, żeby zwiększyć powierzchnię o kolejne pięć tysięcy metrów" - mówi z pewną dumą. Należy do niego nie tylko dwór, ale i kilka innych obiektów w tym budynki folwarczne, magazyny, stodoły, stajnia i jego oczko w głowie, czyli park z własnym strumykiem. Oczyma wyobraźni Podsiadło już widzi oranżerię, ogród zimowy, kawiarnię, pijalnię wody ze źródła, odtworzony parku do stanu sprzed wojny, po którym hasają, jelenie, bażanty, dziki czy pawie. To jednak przyszłość.

W kwietniu 2006 roku, decyzją Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków budynek dawnego dworu wraz z najbliższym otoczeniem: parkiem oraz

rozplanowaniem przestrzennym dawnego folwarku został wpisany do Rejestru Zabytków. Oznacza to, że budynki muszą być zachowane w obecnym układzie, dwór zrekonstruowany do stanu sprzed II wojny światowej, jednak jego wnętrza mogą być odbudowane bez szczególnych ograniczeń. Z kolei zgodnie z przepisami, budynki folwarczne powinny zachować istniejący układ przestrzenny. Wszystko to wymaga sporych nakładów finansowych, ale pozwala też na dużą fantazję biznesową. Jak przystało jednak na artystę, pierwsza inwestycja Podsiadły to galeria i bar...z którego to głównie i skwapliwie korzystają, póki, co znajomi właściciela.

"Ten kompleks, to idealne miejsce pod inwestycję np. dom spokojnej starości dla Niemców. Możliwy byłby pobyt stały lub czasowy, z pełną opieką medyczną i pielęgniarstwa z częścią hotelową dla osób odwiedzających. Z Berlina do Garbna to zaledwie siedem godzin jazdy. Do tego pensjonat, restauracja, kręgielnia, SPA, czy stadnina koni z padokiem, krytą ujeżdżalnią, odtworzoną przy dawnej kuźni. Obok może powstać lotnisko dla małych samolotów czy śmigłowców. Tym bardziej, że to idealny punkt wypadowy do Krainy Wielkich Jezior, Giżycka, Mikołajek, Rucianego Nida czy Sztynortu" - zapala się Podsiadły. Z dużym zapałem jak na artystę metaloplastyka, oprowadza po swoich włościach, mówiąc o dachówkach, deskach, cemencie - pokazując jednocześnie wszystkie remontowane przez siebie części posiadłości. "Doprowadzam powoli wszystko do stanu użyteczności" - mówi z uśmiechem, schylając się po jakąś zardzewiałą podkowę w trawie.

Pieniędzy dorobił się w Belgii prowadząc sklepy z meblami sprowadzonymi z całego świata. Potem zainwestował w branżę budowlaną i budował lofty w Brukseli. W Garbnie chciałby wykorzystać szczególnie te ostatnie doświadczenia. "Dałoby się wydzielić z części majątku domy, które możnaby podzielić na mieszkania. Każde z własnym ogródkiem, poddaszem, rzecz jasna wszystko piętrowe. Do tego apartamenty wypoczynkowe, czyli modernizacja wszystkich budynków folwarcznych i urządzenie obiektów rekreacyjnych w ofercie na sprzedaż. Możliwe też jest wybudowanie na istniejącej bazie kompleksu medyczno - sanatoryjnego, szpitala, kliniki czy ośrodka rehabilitacyjnego" - mówi z uśmiechem. Nie wyklucza, że część obiektów zostanie przerobiona na miejsce do pracy dla artystów. "Rodzaj galerii sztuk rzemieślniczych z ceramiką, wyrobami z drewna, kowalstwo artystyczne, regionalne kulinaria, tkaniny" - dodaje.

Miejsca jest sporo. Zgodnie z planami łączna powierzchnia zabudowy w istniejących budynkach wynosi około 4, 5 tysiąca m². Można ją zwiększyć prawie trzykrotnie, dzięki upodobnieniu budynku zaplecza do samego dworu, zagospodarowaniem poddaszy budynków folwarcznych i rekonstrukcji trzech nieistniejących obecnie budynków. "Szukam

inwestora strategicznego. Tu wszystko jest możliwe pod względem biznesu. To kwestia fantazji, dobrego biznes planu no i rzecz jasna pieniędzy" - mówi właściciel posiadłości. Dodatkowy argument, to fakt, że całość nie jest obciążona kredytem ani żadnym innym zobowiązaniem. W księdze wieczystej brak jest wpisów obciążających nieruchomości "W zależności od pomysłu można skorzystać z unijnych środków" - dodaje Podsiadło.

Właśnie dzięki takim środkom, między innymi udało się restrukturyzować Księżycowy Dworek leżący niedaleko kwatery Hitlera, czyli Wilczego Szańca. Jego właścicielka, Teresa Tyczyńska skorzystała z Regionalnego Programu Operacyjnego Warmii i Mazur 1.1.9. Kwota dotacji wyniosła 1 195 447, 31 zł a wartość całego projektu 2 928 127, 29 zł. Księżycowy Dworek, dawny pałacyk Ewy Braun (kochanki Adolfa Hitlera) zbudowany został w 1913 roku. Zdewastowany, niemal w ruinie, odzyskał dawną świetność. Obecnie mieści się tu bajkowo położony pensjonat nad jeziorem Sircze. Do dyspozycji gości jest 32 stylowo wyposażonych pokoi.

"Tak naprawdę, nikt nie wie ile obiektów na terenie województwa warmińsko - mazurskiego nadaje się do rewitalizacji. Kilkadziesiąt znajduje się w rejestrze konserwatora zabytków. Reszta czeka wciąż na odkrycie bądź właściciela. "Ten rynek jeszcze raczkuje, budzi się do życia" - twierdzi Małgorzata Burdalska, warmianka z Olsztyna, zakochana w przyrodzie i historii Warmii i Mazur. Z pasją poszukuje możliwości przywrócenia świetności mazurskim zabytkom. Organizuje ekskluzywne wycieczki i imprezy integracyjne dla firm po nieznanym zakątkach Mazur. "W poszukiwaniu śladów świetności dawnych dworów, pałaców czy nawet bogatych folwarków trafiam na istne perełki, których właściciele, nie mają środków ani siły, aby przebić się do świadomości potencjalnych inwestorów - twierdzi Burdalska. Jej zdaniem nie zdajemy sobie sprawy jak wiele Warmia i Mazury mają do zaoferowania nie tylko turystom, ale i biznesmenom. "Przeciętnemu Polakowi Mazury kojarzą się z letnim wypoczynkiem nad Wielkimi Jeziorami, Wilczym Szańcem i świętą Lipką. A Mazury istnieją okrągły rok ze swoją bogatą historią i licznymi możliwościami nie tylko wypoczynku, ale i inwestowania. Czyste, nieskażone ziemie i woda oraz tereny nietknięte powodzią, piękna przyroda, wciąż za przystępną cenę" - mówi z uśmiechem Małgorzata Burdalska. Sama zapaliła się do kupna i inwestycji w renowację starego dworu. Gdzie? Tego nie chce zdradzić. Wszak konkurencja nie śpi...

Ale okazje nadal można znaleźć. Coraz więcej osób szuka i penetruje rynek nieruchomości w poszukiwaniu nie tyle obiektów do rewitalizacji, ale stylowych domów, które pełnić mogą rolę rezydencji. Developerzy kuszą, co prawda nowymi budynkami, np. klienci, którzy zdecydowali się kupić dom na osiedlu Mazury Residence Airpark Marina w Grajewie koło

Giżycka, dostaną od dewelopera - firmy Arna - jacht w prezencie. Metr kwadratowy domu wyceniono na około 4,5 tys. zł. Jednak tego typu oferta nie jest raczej skierowana do osób, które poszukują czegoś pośredniego, pomiędzy dworem, folwarkiem a stylową posesją." Dom stylizowany na posiadłość wiejską, która swoim stylem i klimatem doskonale wpasowuje się w lokalny krajobraz nadal jest rzadkością i dosyć szybko znajduje właściciela" - twierdzi Bożena Leonowicz, koncesjonowany pośrednik nieruchomości z Olsztyna. Trafiają się jednak perełki, takie jak posiadłość nad jeziorem Wulpińskim w Tomaszkanie. Budynek z ośmioma pokojami o powierzchni użytkowej blisko 650 metrów kwadratowych, stylizowany na wiejską posiadłość składający się z dwóch brył połączonych łącznikiem z basenem. Atutem jest - luksus, przestrzeń, przepiękny widok na jezioro z własnym dostępem. Luksus jest odpowiednio wyceniony. Cena to prawie 2, 9 mln zł. Nie bez znaczenia jest jednak prestiżowa lokalizacja i sąsiedztwo. Tomaszkanie to malowniczo położona miejscowość w odległości zaledwie ośmiu kilometrów od Olsztyna. Ten fakt doceniają nie tylko biznesmeni, którzy inwestują tu w rezydencję, ale również artyści. Niedaleko ma swoją posiadłość aktor Jerzy Bończak czy kabareciarz Tadeusz Drozda. Tego ostatniego, znanego miłośnika golfa często można spotkać w leżącym zaledwie dwa kilometry dalej Mazury Golf & Country Club. Trochę inaczej wygląda obecnie sytuacja na rynku małych domów i działek. "Tu widać od pewnego czasu stagnację. O ile jeszcze w zeszłym roku Warmia i Mazury przeżywały istny najazd poszukujących nieruchomości, teraz jest ich wyrażenie mniej - twierdzi Bożena Leonowicz, ale to już zupełnie inna bajka.