

Izabela Wyszowska, Matylda Awedyk
Akademia Wychowania Fizycznego w Poznaniu

Hotele butikowe w zaadaptowanych zabytkowych kamienicach poznańskich jako atrakcja turystyczna

Boutique hotels in converted historic buildings in Poznań as a tourist attraction

Abstract

The paper reflects a new trend developing in the global hotel industry since the 80s 20th century what is a tendency of historic buildings changes to boutique hotels – a combination of a high standard accommodation services with the historic, intimate, cozy interior. The authors present the phenomenon of boutique hotels, its origins and specificity. Analysis of the three newly created objects of this type in converted historic buildings in Poznań Old Town was also carried out in the paper. In addition, to answer the question if boutique hotels can be an attractive alternative to the modern traveler, questionnaire interview and historical research were conducted. In the age of standard chain hotels, boutique hotels can enjoy the interest of demanding guests looking for personalized service, unique, reminiscent of past epochs interior atmosphere giving the impression that meet the specific needs of sublime. History intertwined with tradition, the original furniture arrangement combined with the elements of modern design may inspire and encourage to travel and explore visited city broader. The city perceived from the perspective of an original accommodation may seem even more interesting.

Słowa kluczowe: hotele butikowe, atrakcja turystyczna, adaptacja

Wprowadzenie

Adaptacje obiektów zabytkowych na hotele butikowe to nowy trend w hotelarstwie i interesująca alternatywa w stosunku do hoteli sieciowych dla współczesnych turystów pragnących połączenia wysokiego standardu usług z historią i niepowtarzalną atmosferą. Adaptacje zabytkowej architektury na cele hotelowe często ratują te obiekty od totalnej ruiny i dewastacji, przywracając im należny blask, stanowiąc chlubne wyjątki w przestrzeni miejskiej. Pobyt w hotelu butikowym w oryginalnych wnętrzach dostarcza turystom niejednokrotnie wielu wrażeń i inspiracji do odkrywania dziejów i atrakcji turystycznych odwiedzanego miasta.

Celem artykułu jest potwierdzenie postawionej tezy, iż hotele butikowe mogą być atrakcyjnym miejscem pobytu dla współczesnego turysty o wysublimowanym smaku i potrzebach. Analizie poddano trzy obiekty hotelowe, powstałe w ostatnich latach w przekształconych zabytkowych poznańskich ka-

mienicach, znajdujące się w historycznym centrum miasta (w pobliżu Starego Rynku): Garden Boutique Hotel, Hotel Kolegiacki, City Solei Boutique Hotel (przedstawione zgodnie z kolejnością ich powstania). Przeprowadzono wywiad kwestionariuszowy oraz zastosowano metodę analizy materiału źródłowego służącą ustaleniu przeszłości badanych obiektów i ich najbliższego otoczenia.

Hotele butikowe na świecie i w Europie

Hotel butikowy jest zazwyczaj hotelem małym, ze swoim indywidualnym stylem i atmosferą, oferującym turystom wyjątkowe, spersonalizowane usługi. Główną różnicą pomiędzy hotelem butikowym a tradycyjnym hotelem sieciowym jest oferowany gościom luksus, komfort i eleganckie wnętrza w przytulnej, rodzinnej atmosferze. Hotele butikowe w obiektach zabytkowych mające ciekawą przeszłość historyczną mogą stanowić atrakcję

turystyczną wartą odwiedzenia niekoniecznie jako miejsce rezerwacji noclegu. Stały się one doskonałą alternatywą dla tych, którzy byli zmęczeni standardowym pokojami hoteli sieciowych.

Od roku 1972, kiedy Cohen po raz pierwszy wprowadził do fachowej literatury pojęcie atrakcji turystycznej definicja ta wielokrotnie była modyfikowana i rozszerzana. Lundberg [11, s. 253-290] za atrakcję turystyczną uważa „cokolwiek, co zacieka-wia turystów”. Pojęcie atrakcji turystycznej jest zatem bardzo szerokie i obejmuje nie tylko elementy przyrody i kultury, ale np. poziom cen, postawy ludności miejscowej wobec turystów i turystyki oraz urządzenia turystyczne wraz z całą infrastrukturą techniczną [17, s. 63]. W podobny sposób określa atrakcje turystyczne Lew [9, s. 367-384], stwierdza on, że „atrakcje turystyczne obejmują wszystkie elementy, które skłaniają turystów do opuszczenia domu”, włączając w to zarówno krajobraz, interesujące formy transportu, miejsca zakwaterowania, restauracje, hotele, warunki do uprawiania różnych form aktywności, jak i związane z nimi przeżycia.

W latach 80., które wprowadziły wiele zmian we wzornictwie, narodził się także nowy trend w hotelarstwie. Powstał on równocześnie w Londynie oraz San Francisco. Stworzony przez Anouska Hempel 51-pokojowy Blakes Hotel w Londynie oraz Bedford Hotel autorstwa Billa Kimptona w San Francisco były próbą znalezienia antidotum na jednolite i nijakie „duże hotele” reprezentowane przez takie sieci jak Hilton czy Marriott.

Termin „hotel butikowy” po raz pierwszy użyto w roku 1984, opisując Hotel Morgans w Nowym Jorku – pierwszy hotel stworzony przez Iana Schragera i Andrea Putmana. Porównanie oryginalnego i indywidualnego wystroju hotelu w stosunku do „dużych hoteli”, nawiązywało do różnicy pomiędzy małym sklepikiem-butikiem a dużym domem towarowym [20].

W kolejnych latach hotele butikowe zaczęły powstawać w miastach i ośrodkach wypoczynkowych na całym świecie. Zmieniła się również definicja hotelu tego typu. Wiele obiektów nazywających się hotelami butikowymi ma ponad 800 pokoi i stało się produktami sieciowymi.

Biorąc pod uwagę anglojęzyczne pochodzenie słowa *boutique*, jego określenie w Collins English Dictionary jest następujące: „...jest to mały, wyspecjalizowany producent albo przedsiębiorstwo...”

lub „... sklep, przede wszystkim mały, sprzedający modne ubrania i inne dobra”. W nawiązaniu do tej definicji należy zatem uznać, że hotel butikowy jest przede wszystkim mniejszy (50-100 pokoi), wyspecjalizowany (indywidualna obsługa, atmosfera prywatności) i modny (atrakcyjne położenie, oryginalne jedzenie i napoje itp.). Hotele większe należałoby zakwalifikować do grupy design hotels (hotelu designerskich) lub lifestyle hotels (hotelu stylowych).

Do podstawowych cech wyróżniających hotele butikowe spośród pozostałych hoteli należą [1]:

- architektura i wzornictwo – stylowość, ciepło, intymność są kluczowymi słowami w architekturze i projektach dotyczących hoteli butikowych, mają one przyciągać niszowego klienta poszukującego wyjątkowego i niepowtarzalnego miejsca na swój wypoczynek. Architekturę wyróżnia oryginalność, indywidualizm, których nie można zasufladkować. Wiele hoteli butikowych wprowadza także zróżnicowaną tematykę wystroju wnętrza w poszczególnych pokojach, dzięki czemu każdy pobyt, nawet dla stałych gości, może być unikatowy w swoim charakterze;
- usługi – większość hoteli butikowych to nieruchomości posiadające nie więcej niż 150 pokoi. Obiekty kameralne pozwalają na większą personalizację usług. Klienci hoteli butikowych są nastawieni na indywidualne traktowanie ich potrzeb i oczekiwań (stąd częstą usługą w tego typu obiektach jest concierge, który jest dostępny dla gości przez 24 godziny na dobę).
- rynek docelowy – goście to przede wszystkim turyści w wieku od 20 do 50 lat, o dochodach wyższych niż przeciętne.

Podstawą sukcesu prowadzenia takiego hotelu jest: lokalizacja, jakość produktu, popyt rynkowy, jasno określona strategia marketingowa i skuteczna dystrybucja. Mając na uwadze lokalizację powyższe hotele można podzielić na [1]:

- hotele butikowe położone w centrach dużych miast – lokalizacja hotelu butikowego w modnych, znanych, cieszących się popularnością dzielnicach miast jest nadal priorytetem dla klientów tego typu obiektów, w związku z tym większość hoteli typu boutique znajduje się w centrach, tętniących życiem kosmopolitycznych aglomeracjach miejskich (np. Nowy Jork, San Francisco, Miami). Mimo iż hotele buti-

kowe same w sobie stanowią atrakcję poprzez swój wystrój i oferowane usługi, to dostęp do rozrywki i kultury dostarczanej w odwiedzanej destinacji jest również ważnym elementem idei hoteli butikowych.

- hotele butikowe położone w kurortach wakacyjnych – są egzotyczne, małe i kameralne. Ich założeniem jest umożliwienie gościom poznania lokalnej atmosfery bez utraty poczucia luksusu, lokalizacja ma w tym przypadku również ogromne znaczenie, ale w odróżnieniu od hoteli butikowych w miastach, w modnych dzielnicach, te są zazwyczaj dobrze ukryte w zacisznych zakątkach wyspy lub gór. Im trudniej jest dotrzeć do tego miejsca publicznym środkiem transportu, tym bardziej jest on pożądany przez turystów. Wystrój wewnątrz zazwyczaj łączy elementy charakterystyczne dla architektury lokalnej z komfortem i luksusem jakie niesie modernizm.

Na początku lat 90. powstała korporacja Boutique Hotels & Resorts International LCC, zrzeszająca obecnie około 60 niezależnych jednostek na całym świecie. Należą do niej najbardziej prestiżowe hotele butikowe na świecie. Do takich są zaliczane m.in.:

- *6 Columbus* (Nowy Jork, USA) liczący 88 pokoi (16 apartamentów), położony w pobliżu centrum Manhattanu. Wykorzystane w umeblowaniu teak i chrom przez projektanta Stevena Scarloffa nawiązują do modernizmu lat 60., sztuka Guya Bourdina zdobi ściany we wszystkich pokojach. Cena za jedną noc w pokoju standardowym wynosi 1100 PLN, za apartament – 3100 PLN [40].
- *The Louise Peppers* (Barossa Valley, Australia) z 16 pokojami, usytuowany w samym centrum krainy znanej z produkcji wina – Barrosa. Hotel otoczony jest hektarami winnic, co daje duże poczucie prywatności, luksusowe pokoje mają wystrój egzotyczny i są wyposażone we wszystkie udogodnienia. Cena za jedną noc w pokoju standardowym wynosi 1700 PLN, za apartament – 2800 PLN [39].
- *COMO Shambhala Estate at Begawan Giri* (Bali, Indonezja) liczy 30 pokoi, wielokrotnie nagradzany za najlepsze na świecie SPA (w roku 2007 otrzymał nagrodę w trzech różnych kategoriach: Spa Finder Readers Choice Awards, „Best Accommodation”, „Best Bo-

utique Spa” i „Best for Yoga”). Cena za jedną noc w pokoju standardowym wynosi 2000 USD, w apartamencie – 5300 USD [22].

- *One Aldwych* (Londyn, Anglia) z liczbą 105 pokoi, znajduje się w budynku wybudowanym w 1907 roku, przez tych samych architektów, którzy zaprojektowali słynny Ritz. Hotel reprezentuje styl edwardiański. Przez wiele lat obiekt był siedzibą gazety *The Morning Post*. W 1998 roku hotel został odrestaurowany przez Jestico Whiles Associates, którzy celowo podtrzymali styl edwardiański, dodając wykończenia z okresu Ludwika XIV (400 eksponatów). Fasada budowli wykonana jest z norweskiego granitu. Cena za jedną noc w pokoju standardowym wynosi 1700 PLN, w apartamencie – 2300 PLN [34].
- *Portrait Suites* (Rzym, Włochy) oferuje 14 apartamentów, położony jest w najbardziej ekskluzywnej dzielnicy handlowej Rzymu, w odległości 300 metrów od Schodów Hiszpańskich. Kompleks *Portrait Suites* należy do rodziny Ferragamo i mieści się nad prowadzonym przez nią butikiem. Hotel odzwierciedla splendor i luksus Rzymu z lat 50., a każdy apartament jest poświęcony innej, wielkiej osobowości. Cena za jedną noc wynosi 1800-2300 PLN [33].
- *Adare Manor Hotel&Golf Resort*, (Irlandia) mieści 62 pokoje w XIX-wiecznym neogotyckim dworcu (75 kominków). Obiekt usytuowany jest na powierzchni 340 ha. Na terenie należącym do hotelu znajduje się pole golfowe oraz SPA. Cena za jedną noc w pokoju standardowym wynosi 1000 PLN, w apartamencie 2500 PLN [24].
- *Hotel Azucar* (Veracruz, Meksyk) łączy 20 wili, nazwa hotelu pochodzi od rosnącej w Veracruz trzciny cukrowej. Charakterystyczny dla hotelu jest minimalistyczny wystrój w kolorze białym oraz gładkie, miękkie krzywizny ścian. Cena za jedną noc wynosi 650 PLN [28].

Hotele butikowe w Polsce – możliwości i ograniczenia

Adaptacja różnych budowli, zresztą nie tylko historycznych, na cele hotelarskie oraz utrzymywanie funkcji hotelowej (najkorzystniej jeśli wraz z jej do-

stosowaniem do wymogów kategoryzacyjnych, konserwatorskich, skali planu zagospodarowania przestrzennego itp.) stanowi jedną z cech charakterystycznych współczesnego hotelarstwa – także w Polsce.

Adaptacja czyli przekształcenie obiektu polegające na przystosowaniu go do odmiennych celów niż te, którym służył dotychczas [2] jest dziś zjawiskiem powszechnym. Adaptacja polega również na przystosowaniu istniejącego obiektu do nowych, zazwyczaj bardziej rygorystycznych, wymagań użytkowych – bez zmiany jego pierwotnego przeznaczenia [4]. Niestety, większość wzniesionych w przeszłości obiektów bezpowrotnie utraciła swoje pierwotne funkcje dlatego, że nie mają one dzisiaj racji bytu bądź też rozwój cywilizacyjny sprawił, że potrzeby jak i formy ich zaspokajania uległy zasadniczym przemianom. Niewiele jest dziś zabytkowych nieruchomości, które mogą być użytkowane bez ingerencji adaptacyjnych [13].

Wpis do rejestru zabytków określa prawnie nieruchomość jako zabytek, co pociąga za sobą skutki prawne w formie praw i obowiązków ciążących na właścicielach, posiadaczach i użytkownikach nieruchomości wpisanych do rejestru. Zabytkowy charakter nieruchomości poświadczony wpisem do rejestru zobowiązuje właściciela lub posiadacza do stałej współpracy z wojewódzkim konserwatorem zabytków [21].

Zagospodarowanie na cele użytkowe nieruchomości zabytkowej wpisanej do rejestru zabytków wymaga od właściciela lub posiadacza zebrania wielu dokumentów dotyczących zabytkowego charakteru nieruchomości. Wymagane jest posiadanie dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku. Właściciel lub posiadacz musi uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków program prac konserwatorskich przy posiadanej nieruchomości zabytkowej, który określi zakres i sposób prowadzenia tych prac, a także wskaże niezbędne do zastosowania w określonym przypadku materiały i technologie. Właściciel lub posiadacz zabytku wpisanego do rejestru ma również za zadanie wyeksponować jego wartości, dlatego program zagospodarowania i dalszego użytkowania nieruchomości zabytkowej wraz z jej otoczeniem musi być także uzgodniony z wojewódzkim konserwatorem zabytków [23].

Wpis do rejestru zabytków ogranicza niezależność właścicieli lub posiadaczy zabytków w wielu kwestiach, jednak pozwala to na uchronienie nieruchomości zabytkowych przed bezmyślną ich eksploatacją lub przebudową. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami znacząco wpływa na treść i wykonanie prawa własności zabytku. Przeprowadzanie wielu działań związanych z zabytkami nieruchomymi obliguje ich właścicieli lub posiadaczy do uzyskania odpowiednich pozwoleń wydawanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Hotele w obiektach zabytkowych są składnikiem zagospodarowania turystycznego i jako takie wpływają na atrakcyjność miejsca. Zachowane, oryginalne bądź odtworzone fragmenty wyposażenia stają się bowiem elementami użytkowymi, stanowiąc jednocześnie atrakcję z uwagi na swe wartości historyczne czy artystyczne (drewniane stropy, piece kaflowe, kasetony, gzymsy, obramienia okien i drzwi, piwnice, strychy, klatki schodowe, bramy przejazdowe, fragmenty dziedzińców). Jako budowla zabytkowa i komponent dziedzictwa kulturowego, hotel może stanowić nawet atrakcję samą w sobie, a szczególnym wyróżnikiem atrakcyjności staje się właśnie fakt i efekt adaptacji [4].

Badania przeprowadzone przez autorki w latach 2011-2012 wskazują, że do najbardziej prestiżowych hoteli butikowych w Polsce można zaliczyć Hotel Copernicus w Krakowie – jako jedyny w Polsce należący do ekskluzywnej sieci Realis & Chateaux. Swoim wystrojem obiekt nawiązuje do otoczenia ulicy Kanonicznej i Mikołaja Kopernika [www.copernicus.hotel.com.pl]. Kolejny podwawelski hotel butikowy to Rubinstein Residence – znajdujący się na krakowskim Kazimierzu, nazwany na cześć urodzonej w tym miejscu Heleny Rubinstein, gdzie w zabytkowych wnętrzach goście podziwiać mogą drewniane stropy z XVII i XVIII wieku, wspaniałe kolumny czy manierystyczną polichromię [www.rubinstein.pl]. Trzecim jest Hotel Stary – zwycięzca nagrody Villegiature 2007 w kategorii „Najlepszego Hotelowego Wystroju Wnętrz w Europie”, przysposobiony ze zniszczonej XIV-wiecznej kamienicy. W czasie jej przebudowy zadbano o zachowanie możliwie wielu elementów historycznych i dzięki temu w hotelu można zobaczyć pozostałości kilku stylów architektonicznych: od gotyku poprzez renesans i barok aż po klasycyzm. Wewnątrz budynku odnowiono wiele oryginalnych elementów, zre-

konstruowano część gotyckich stropów, odsłonięto osiemnastowieczne polichromie oraz znakomicie utrzymane unikatowe filary międzyokienne z początku XVI wieku. Dzisiejszy kształt elewacji hotel zawdzięcza Augustowi Plasqude, który przebudował ją w 1823 roku [37].

W Warszawie hotel Le Regina, usytuowany na Starym Mieście, w trzypiętrowym, historycznym budynku, posiada zróżnicowany wystrój pokoi, dzięki temu każdy ma swój specyficzny klimat – od włoskiego baroku po nowojorski minimalizm. Ściany zdobią ręcznie malowane freski, w pokojach natomiast stoją wykonane na zamówienie włoskie meble. Obiekt posiada rekomendację Andrew Harper's – hotelowego przewodnika dla najbardziej wymagających [31]. Kolejnym przykładem jest Rialto – znajdujące się w przedwojennej kamienicy w finansowo-biznesowym centrum Warszawy, jego wnętrza utrzymane są w stylach charakterystycznych dla początków XX wieku – Art Nouveau oraz Art Deco. Każdy pokój wyposażony jest w autentyczne meble z lat 1900-1920 [35].

We Wrocławiu hotel The Granary – pierwotnie spichlerz Herren-Malzchoff, jest XVI-wiecznym budynkiem o historycznym znaczeniu. Pokoje posiadają sklepienia z oryginalnej cegły [38].

W Toruniu Hotel Bulwar – położony nad wiślańskim bulwarem, w panoramie toruńskiej Starówki wpisanej na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, posiada wnętrza wykonane według prostych form stosowanych we wzornictwie skandynawskim [29].

W Poznaniu natomiast m.in. hotel o nazwie Blow Up Hall powstał w odrestaurowanym i zrewitalizowanym w 2002 roku dawnym Browarze Huggera, w którym obecnie znajduje się Centrum Sztuki, Handlu i Biznesu (Stary Browar). Mimo historycznego pochodzenia obiektu, wnętrza hotelu należą do najbardziej designerskich w Polsce, przepełnione elektroniką (od ipponów, za pomocą których jest prowadzona obsługa gości, do strony internetowej, która umożliwia dokonanie rezerwacji) i nowoczesną architekturą, w którym każdy pokój, zgodnie z zasadą hoteli butikowych, jest inną oryginalną formą.

Przykłady hoteli butikowych w zabytkowych poznańskich kamienicach

W Poznaniu w ostatnich latach (od 2010 roku) zaczęły funkcjonować trzy kameralne butikowe hotele

zlokalizowane w pobliżu Starego Rynku, w atrakcyjnej turystycznie przestrzeni historycznej.

Garden Boutique Hotel (ul. Wroniecka 24)

Z omawianych trzech obiektów hotelowych Garden Boutique Hotel otwarto najwcześniej, bo w 2010 roku, w przekształconej na ten cel XIX-wiecznej kamienicy przy ul. Wronieckiej 24, wybiegającej od Starego Rynku w kierunku północnym. Ulica wytyczona została w momencie lokacji miasta w 1253 roku, zakończona była niegdyś okazałą bramą, przez którą prowadził trakt w kierunku Wroniek, stąd wzięła swą nazwę. W dużym stopniu uległa zniszczeniom w 1945 roku. Od strony Rynku ciąg kamienic otwiera Pałac Mielżyńskich, u wylotu zamyka ulicę gmach dawnej synagogi (w dobie okupacji przebudowanej przez Niemców na pływalnię). Przy ul. Wronieckiej zachował się zabytkowy gotycki kościół p.w. Najświętszej Marii Panny Wspomożenia Wiernych (dawniej dominikanek, obecnie księży Salezjanów). Pod numerem 14 swą siedzibę ma Muzeum-Pracownia Józefa Ignacego Kraszewskiego. Przy Wronieckiej znajdują się też dwie filie Biblioteki Raczyńskich. Nieopodal nieistniejącej już Bramy Wronieckiej istniała założona w 1784 roku przez Józefa Geislera pierwsza w Poznaniu kawiarnia z ogrodem, gdzie odbywały się majówki, pikniki, koncerty, tańce. Generalnie ulica Wroniecka w przeszłości skupiała piwowarów, kupców i rzemieślników [10].

O kamienicy pod numerem 24 informacje są niestety dość skąpe. Jeszcze kilka lat temu mieściła mieszkania czynszowe i różne instytucje, m.in. na I piętrze w latach 1992-2006 znajdowała się siedziba Koła Przewodników PTTK im. Marceliego Mottego (obecnie przy Placu Kolegiackim 16). Aktualni właściciele obiektu dokonali wielu zmian, by dostosować kamienicę do celów hotelowych. Przekształceniom uległ układ wnętrza, w wyniku którego wytyczono wąskie korytarze prowadzące do poszczególnych pokoi hotelowych. Mają one, zgodnie z ideą hoteli butikowych, indywidualną aranżację i zróżnicowany charakter wyposażenia. Stylistyka biedermeieru łączy się tutaj z akcentami nawiązującymi do wnętrz mieszkalnych z połowy XIX wieku. Łącznie 18 pokoi (jedno- i dwuosobowe, superior, studio, apartament) oddanych do dyspozycji gości nie ma odróżniających je nazw, które oddawałyby ich specyfikę. Zaskakują rozwiązania m.in. okrą-

gła wanna, w części sypialnej luksusowego studio, w pobliżu małżeńskiego łóża. Stylizowane meble korespondują z nowoczesnymi akcentami. W pokojach zainstalowano klimatyzację, dostępny jest Internet bezprzewodowy, goście korzystają z plazmowych telewizorów, telefonu stacjonarnego [27].

Parter zajmuje kawiarnia-restauracja „Fanaberia” nawiązująca wystrojem do klimatów prowansalskich, obejmująca również zaadaptowany na letni ogród teren podwórza między kamienicami, licząca łącznie 80 miejsc. Zarówno kamienica jak i jej otoczenie bardzo zyskały dzięki przeprowadzonemu remontowi i przekształceniu na cele hotelowe. Podniesione ze stanu ruiny odzyskały dawny blask kusząc gości specyficznym nastrojem, kameralnym, przytulnym wnętrzem, estetyką luksusowych pomieszczeń, ciszą i spokojem, mimo lokalizacji w sercu miasta.

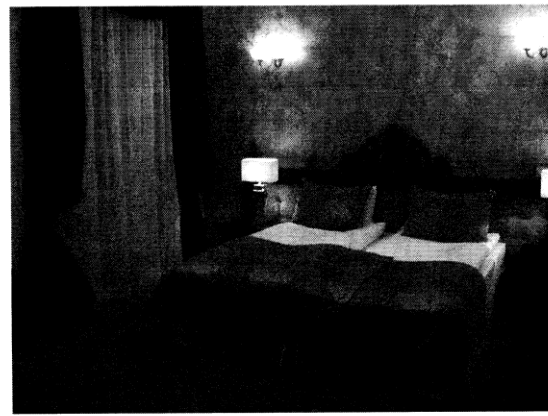
Hotel Kolegiacki (Plac Kolegiacki 5)

Kolejny obiekt hotelowy znajduje się przy Placu Kolegiackim położonym w obrębie dawnego miasta lokacyjnego w bliskim sąsiedztwie Starego Rynku. W latach 1803-1935 plac określano mianem Nowego Rynku. Obecną nazwę zawdzięcza istniejącej tutaj od czasów średniowiecza monumentalnej gotyckiej kolegiacie farnej św. Marii Magdaleny, którą z powodu poważnych zniszczeń rozebrano w końcu XVIII wieku. Pierwotnie wokół placu skupiona była zabudowa związana z różnymi funkcjami kolegiaty, sam plac służył celom handlowym. Dziś dużą jego część zajmuje parking. Wśród zabudowy dominują gmachy barokowego zespołu dawnego Kolegium Jezuickiego (obecnie Urząd Miasta), a także kamienice eklektyczne z początku XX wieku. Najstarszym, zabytkowym obiektem na tym terenie jest przebudowany późnogotycki dom probostwa farnego [19].

Hotel Kolegiacki znajduje się w kamienicy pod nr 5 – niewątpliwie interesującej pod względem architektonicznym i historycznym. Wzniesiona zosta-



Ryc. 1, 2 Garden Boutique Hotel (fasada i jeden z pokoi)
(fot. Izabela Wyszowska)



Ryc. 3, 4 Hotel Kolegiacki (fasada i jeden z pokoi)
(fot. Izabela Wyszowska)

ła w latach 1802-03 przez niemieckiego kupca Bergera (stąd jej powszechne określenie od tego nazwiska) jest budowlą dziewięcioosiową, dwupiętrową, połączoną w całość z kamienicą przy ul. Wodnej pochodzącą z lat 80. XVIII wieku. Obydwa domy powiązane ze sobą wewnętrznym podwórzem pełniły funkcje mieszkalne i handlowe. Od ul. Wodnej apartamenty zajmował właściciel, natomiast na drugim piętrze od strony Placu Kolegiackiego istniały cztery mieszkania czynszowe. W traktach frontowych znajdowały się pokoje, a od strony podwórza – klatka schodowa i pomieszczenia gospodarcze. Parter obydwu kamienic oraz piwnice (w tym pod dziedzińcem) przeznaczono na składy wina oraz kantory, co odzwierciedla zachowana sztukatorska dekoracja, na której można dostrzec motywy nawiązujące do handlu lądowego i morskiego [15].

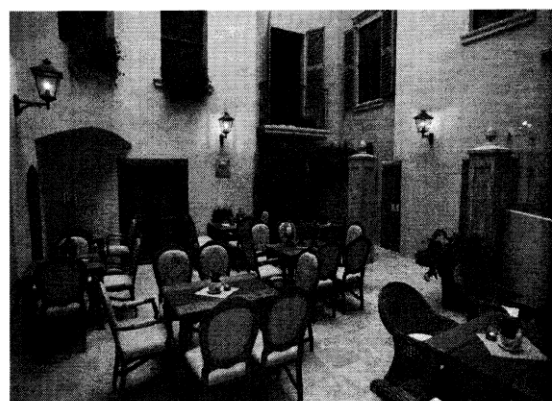
Mieszkańcami kamienicy byli ludzie rozmaitego pochodzenia m.in. polskiego, niemieckiego, francuskiego. Przeważali kupcy i nauczyciele. Właściciele obiektu – niemiecka rodzina Bergerów prowadziła handel winem i drewnem. Około 1835 roku, kamienica przeszła w ręce kolejnych kupców handlujących winem – Stanisława Fibicha, a później Karola Anderscha [14]. Mieszkania czynszowe w XIX w. zajmowali przedstawiciele inteligencji poznańskiej – głównie nauczyciele szkół poznańskich, w tym Gimnazjum Marii Magdaleny. Rodzina Mottych, o korzeniach francusko-polskich, z najbardziej znanym przedstawicielem – Marcelim – autorem słynnych „Przechadzek po mieście”, którego upamiętnia tablica (fundacji Koła Przewodników PTTK w Poznaniu) na ścianie kamienicy. Ponadto rodzeństwo Marcelego – siostra Walentyna, późniejsza żona Hipolita Cegielskiego i brat Stanisław – znakomity prawnik, zasłużony działacz społeczno-polityczny [14, 41]. Wśród innych znanych postaci wymienić należy nauczycieli Józefa Franciszka Królikowskiego, Walentego Moczyńskiego, Antona Januskowskiego oraz dr Ahnera – pastora i nauczyciela religii. Ze źródeł wiemy, że częstymi gośćmi mieszkańców kamienicy byli m.in. Hipolit Cegielski filolog, nauczyciel, działacz społeczny, przemysłowiec oraz wybitny lekarz, społecznik Karol Marcinkowski i inni [14, 41].

W roku 2008 kamienica Bergera (od strony Pl. Kolegiackiego i ul. Wodnej – obie wpisane do rejestru zabytków) po latach funkcjonowania jako obiekt mieszkalny, w stanie wymagającym kapitalnego re-

montu, trafiła w ręce nowych właścicieli. Dzięki ich inwestycji obiekt odzyskał swoją świetność z przełomu XVIII/XIX wieku. Prace konserwatorskie pozwoliły odzyskać dawny wygląd sklepień. Odrorestaurowano też liczącą ponad dwieście lat klatkę schodową prowadzącą na poddasze. Przywrócono historyczny charakter zniszczonym oknom od strony wewnętrznego dziedzińca wraz z oryginalnymi okuciami i częścią parapetów.

Obiekt przekształcony na cele hotelowe zyskał charakter hotelu butikowego, z odmiennie zaprojektowaną aranżacją wewnątrz. Do dyspozycji gości w grudniu 2011 roku oddano 24 pokoje w tym: jednoosobowe, jednoosobowe Classic, dwuosobowe Classic, dwuosobowe Superior, dwuosobowe De Lux, studio i apartament.

Wyposażenie stanowią meble częściowo stylizowane według dawnych wzorów, częściowo odnowione oryginalne z tzw. epoki. Kawiarnia utrzymana jest w stylu biedermeier, restauracja na



Ryc. 5, 6: Dziedziniec wewnętrzny Hotelu Kolegiackiego (przed i po remoncie); (fot. Izabela Wyszowska)

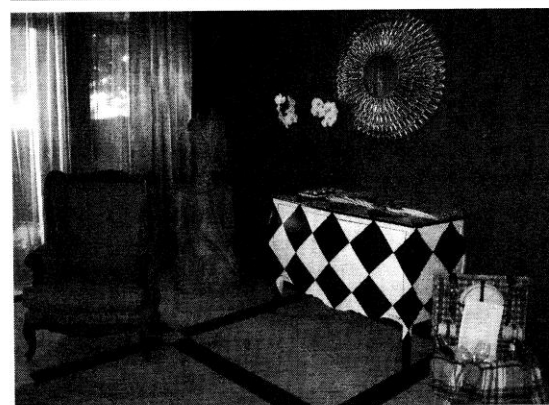
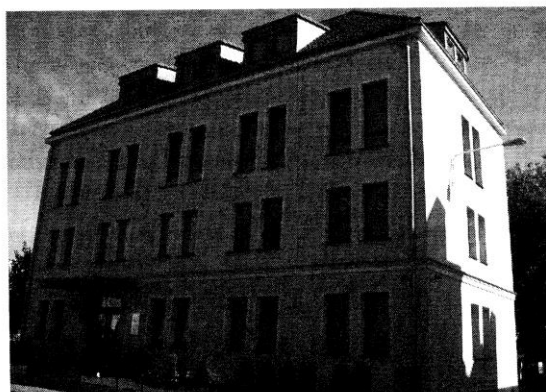
dziedzińcu przywołuje ducha Prowansji. Pokoje w większości urządzone są w klimacie XIX wieku, natomiast łazienki zaskakują klientów bardzo nowoczesnym designem. Na piętra można wjechać oszkloną windą zamontowaną od strony dziedzińca, który zdecydowano się zadaszyć, by uzyskać dodatkową powierzchnię użytkową na cele restauracyjne. Na dachu umiejscowiono taras widokowy. W hotelu przeszłość przeplata się z nowoczesnością. Poddasze oferuje dla gości salę konferencyjną wraz z wyposażeniem multimedialnym. Cały obiekt posiada zainstalowaną klimatyzację. W pokojach hotelowych można korzystać z telewizji satelitarnej i Internetu. W przyszłości planowane są gabinety odnowy biologicznej i wellness [30]. Niewątpliwym atutem obiektu jest wysoki standard połączony z interesującą przeszłością, która dla wielu gości ma szczególne znaczenie. Z chęcią bowiem dokonaliby rezerwacji pokoju, w którym mieszkała czy przebywała w XIX wieku jedna ze znanych, wyżej wspomnianych, postaci historycznych.

City Solei Boutique Hotel (ul. Wenecjańska 10)

Trzeci z omawianych hoteli znajduje się około 400 m od Starego Rynku – na terenie Chwaliszewa – niewielkiej dzielnicy między Ostrowem Tumskim a Starym Miastem. Dawniej była wyspą, dlatego często określana jest mianem poznańskiej Wenecji. Przez nią prowadził niegdyś szlak przeprawowy, którego ślad utrwalony jest w przebiegu dzisiejszej ulicy Chwaliszewo, wokół którego z czasem powstała osada. W 1444 roku należące do kapituły poznańskiej Chwaliszewo uzyskało prawa miejskie. Rozwijająca się tutaj produkcja rzemieślnicza stanowiła konkurencję dla Poznania. W 1800 roku władze pruskie włączyły Chwaliszewo w granice miasta. Dzisiejsza zabudowa Chwaliszewa w większości pochodzi z okresu powojennego, większość dawnych kamienic uległa bowiem zniszczeniu w 1945 roku. Regulacja koryta Warty w 1968 roku pozbawiła Chwaliszewo jego specyficznego charakteru [19, 18]. Żelazny Most Chwaliszewski zbudowany w 1878 roku łączył ulicę Wielką z Chwaliszewem. Na prawym brzegu stał pałacyk kupca zbożowego i fabrykanta mydeł i świec Sigismunda Engla zbudowany w latach 1837-38, przypominający sylwetką ratusz poznański. Na pierwszym piętrze znajdowały się apartamenty właściciela, a na parterze kantor. W dwudziestolecie międzywojennym działała w obiekcie restauracja Bi-

nera [8]. W latach 50. w miejscu pałacyku Engla stanął dom mieszkalny ze sklepami na parterze. Za pałacykiem, na narożniku ul. Wenecjańskiej znajdował się magazyn mebli, a wcześniej spichlerz Engla. Na jego miejscu także w latach pięćdziesiątych powstał budynek, w którym siedzibę miała powstała w 1946 roku Krawiecka Spółdzielnia Pracy „Pokój” [5]. Po likwidacji spółdzielni i remoncie kamienicy powstał w niej, otwarty w bieżącym roku, City Solei Boutique Hotel.

Jest on trzecim obiektem mini sieci Solei w Poznaniu. Goście mogą nocować w 22 jasnych, dzwinkoszczelnych pokojach, których wystrój jest zupełnie odmienny od dwóch omawianych wcześniej hoteli. Projektanci wykazali się dużą inwencją i oryginalnym, wręcz odważnym podejściem do tematu, bowiem stylizacja każdego z pokoi jest odmiennie, bardzo nowocześnie zaprojektowana, inspirowana klimatem innego miasta świata. Przybywając więc do Poznania można zamieszkać jednocześnie w Paryżu, Nowym Yorku, Mediolanie, Moskwie, Toky



Ryc. 7, 8: City Solei Boutique Hotel (fasada i wnętrze); (fot. Izabela Wyszowska)

czy Hawanie itd. W pokoju nawiązującym do stolicy Francji nie mogło zabraknąć symbolu tego miasta – wieży Eiffla, w pokoju Nowy York na ścianie widnieje fragment statuy Wolności. Serwowana w hotelu kuchnia w City Kitchen także ma charakter międzynarodowy, więc każdy turysta zagraniczny może odnaleźć w niej swe znajome smaki. Nowoczesny wystrój, dostęp do Internetu, plazmowe telewizory, klimatyzacja spełniają oczekiwania współczesnych turystów. Hotel posiada trzy sale konferencyjne zachęcające do organizacji kameralnych konferencji, spotkań itd. Odpoczynek na świeżym powietrzu umożliwi niewielki, kawiarniany ogródek [25].

Oferowane usługi w poznańskich hotelach butikowych

W celu określenia usług oferowanych w poznańskich hotelach butikowych został przeprowadzony wywiad kwestionariuszowy, na podstawie którego uzyskano dane dotyczące świadczeń w Garden Boutique Hotel, Hotelu Kolegiackim i City Solei Boutique Hotel (tab. 1).

Pomimo wielu podobieństw analizowane hotele różnią się w swojej ofercie. Z 21 usług i udogod-

nień, tylko 7 z nich jest oferowanych we wszystkich trzech obiektach. Zalicza się do nich: ochronę obiektu, monitoring, room service, sprzątanie pokoi, zlecenie prania. Każdy z nich posiada również recepcję oraz ogród lub taras.

Poddane analizie hotele butikowe znajdują się w zabytkowych kamienicach poznańskich. Jak już wcześniej zaznaczono, prowadzenie działalności w tego typu obiektach jest związane z ciągłą kontrolą konserwatora zabytków, który musi wyrazić zgodę na wszelkie zmiany, mające na celu adaptację budynku do współczesnych wymogów. Niewątpliwie brak niektórych udogodnień wynika właśnie z tych ograniczeń lub ograniczeń spowodowanych wielkością obiektu i układem architektonicznym. Usługi takie jak winda, lobby, przechowalnia bagażu, sejf, klimatyzacja lub dziedziniec występują w dwóch na trzy objekty.

Żaden z hoteli nie posiada garażu / garażu podziemnego, basenu, SPA, fitness klubu, kortu tenisowego lub placu zabaw. Tego typu infrastruktura jest zazwyczaj oferowana w luksusowych hotelach sieciowych, ale hotele butikowe, ze względu na swoją wielkość i położenie najczęściej w zabytkowych częściach miasta, tego typu udogodnień nie posiadają.

Tabela 1: Oferowane usługi w Garden Boutique Hotel, Hotelu Kolegiackim i City Solei Boutique Hotel

Usługi	Garden Boutique Hotel	Hotel Kolegiacki	City Solei Boutique Hotel
Garaż/garaż podziemny	NIE	NIE	NIE
Winda w budynku	NIE	TAK	TAK
Ochrona obiektu	TAK	TAK	TAK
Monitoring	TAK	TAK	TAK
Recepcja	TAK	TAK	TAK
Lobby	NIE	TAK	TAK
Concierge/boy hotelowy	TAK	NIE	TAK
Przechowalnia bagażu	NIE	TAK	TAK
Transfer	NIE	NIE	TAK
Room service	TAK	TAK	TAK
Sprzątanie	TAK	TAK	TAK
Pralnia/zlecenie prania	TAK	TAK	TAK
Sejf	W RECEPCJI	TAK	W RECEPCJI
Klimatyzacja	CZĘŚCIOWA	TAK	TAK
Basen	NIE	NIE	NIE
SPA	NIE	NIE	NIE
Fitness klub	NIE	NIE	NIE
Kort tenisowy	NIE	NIE	NIE
Tarasy/ogrody	TAK	TAK	TAK
Dziedziniec	TAK	TAK	NIE
Plac zabaw	NIE	NIE	NIE

Źródło: opracowanie własne na podstawie wywiadu kwestionariuszowego.

Głównym celem hoteli butikowych jest przyciąganie klientów bogatych, biznesmenów, zmęczonych powszechnymi usługami hotelowymi, którzy cenią sobie luksus, modę, oryginalność i kameralność, a więc mimo braku pewnych elementów uważanych za standardowe w wysokiej klasy hotelach sieciowych (np. basen, SPA), oferowane usługi hoteli butikowych są zawsze wyjątkowe i niepowtarzalne. Właściciele hoteli stawiają sobie za główny cel dbanie o zaspokajanie potrzeb gościa i jego indywidualnych upodobań troszcząc się nawet o takie szczegóły jak np. ulubiony zapach pomieszczenia lub rodzaj alkoholu [12].

Dotyczy to również hoteli, które zostały poddane badaniu. Każdy z nich prowadzi rozbudowane programy lojalnościowe przeznaczone dla stałych klientów oraz mają interesujące oferty turystyczno-kulturalne. W hotelach odbywają się imprezy kulturalne, wernisaże wystaw, koncerty, degustacje. Hotele współpracują z przewodnikami miejskimi oraz organizacjami lokalnymi, które przygotowują ofertę turystyczną również dla klientów indywidualnych zapoznając ich z atrakcjami turystycznymi miasta Poznania i całego regionu. Wprowadzane są pakiety tematyczne nawiązujące do specyfiki hotelu (np. City Solei Boutique Hotel ma w ofercie dwudniowy pakiet nawiązujący do różnych miast świata: pakiet New York, Havanna, Paris) oraz pakiety przeznaczone dla konkretnych odbiorców (np. nowożeńców). W dwóch obiektach była również dostępna usługa concierge.

W odróżnieniu od dużych hoteli sieciowych, hotele butikowe zazwyczaj nie dysponują dużym zapleczem konferencyjnym. Organizują tylko małe spotkania biznesowe, ograniczające się do biznesowych kolacji lub workshopu [12]. Potwierdziły to również wyniki przeprowadzonego wywiadu w hotelach poznańskich. Garden Boutique Hotel nie posiada oferty biznesowej ani żadnych pomieszczeń, w których mogłaby się odbyć konferencja, natomiast w Hotelu Kolegiackim oraz w City Solei Boutique Hotel są to sale, które mogą być przeznaczone na spotkania mniej więcej dla 40-50 osób. Nie oznacza to, że obiekty te nie są nowoczesne jak sugeruje ich zazwyczaj historyczny wygląd. Zupełnie przeciwnie, posiadają w każdym pokoju bezprzewodowy Internet, wszelki sprzęt niezbędny przy organizacji konferencji i odpowiednio wykwalifikowaną kadrę

pracowniczą odpowiedzialną za płynny przebieg spotkania, pobytu.

Mimo głównego założenia idei hotelu butikowego jakim jest jego atrakcyjność sama w sobie, bardzo ważne jest również jego otoczenie. W ostatnich latach daje się zauważyć tendencja, że część osób korzystających z hoteli pragnie zatrzymywać się w historycznych obiektach, często o dużej randze zabytkowej [6]. W znaczącym stopniu dotyczy to turystów odwiedzających duże aglomeracje miejskie, gdzie hotele umiejscowione są w pobliżu centrum historycznego miasta [7, 16]. Ich lokalizacja związana jest z przybywaniem turystów do centrum administracyjno-handlowego miast w celach służbowo-handlowych, jak również odwiedzaniem przez nich w wolnym czasie zabytków, obiektów kulturalnych, restauracji itp. [7]. Dlatego taka nieruchomość luksusowa jaką jest hotel butikowy powinna być usytuowana jak najbliżej centrum miasta, w pobliżu ważnych miejsc turystycznych, do których można dotrzeć pieszo w krótkim czasie. Zarówno Garden Boutique Hotel, Hotel Kolegiacki jak i City Solei Boutique Hotel znajdują się w ścisłym centrum Poznania, w niewielkiej odległości od największych atrakcji miasta wchodzących w skład najważniejszej turystycznej trasy miejskiej – Traktu Królewsko-Cesarskiego. Ostrów Tumski z katedrą, Stary Rynek z ratuszem i farą będąc w bliskim sąsiedztwie, przyciągają nie tylko turystów kulturowych.

Zakończenie

Z trzech omówionych butikowych hoteli Garden Boutique Hotel i Hotel Kolegiacki mają dość tradycyjny charakter, klimat odwołujący się do przeszłości zajmowanych kamienic, wystrój stylowy, uniwersalny, odpowiadający gustom większości klientów. City Solei Boutique Hotel poczynił odważny krok naprzód w zakresie aranżacji wnętrz. Zaskakujące rozwiązania projektantów mają z pewnością swoich zwolenników ceniących mocny powiew nowoczesności w butikowych wnętrzach. Wszystkie trzy hotele jako atrakcje turystyczne warte są odwiedzenia i bliższego poznania przez wzgląd na interesujące zmiany wprowadzone w procesie adaptacji, odmienny, specyficzny klimat oraz interesującą historię obiektów, w których się znajdują, ich dawnych właścicieli i użytkowników oraz znanych, zasłużonych mieszkańców.

Piśmiennictwo:

1. Anhar L. 2001: The definition of boutique hotels. www.hospitality.net (24.08.2012).
2. Borusiewicz W. 1971: *Konserwacja zabytków budownictwa murowanego*. Wydawnictwo Arkady, Warszawa.
3. Cohen E. 1972: Towards a sociology of international tourism, *Social Research*, 39:164-182.
4. Grabiszewski M. 2009: Adaptacja budowli zabytkowych na cele hotelowe. W: B. Szmygina (red.) *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*. Wydawnictwo Politechniki Lubelskiej, Lublin: 43-52.
5. Kaczmarek J. 2011: *Chwaliszewo, poznańska Wenecja*. Wydawnictwo Miejskie Posenania, Poznań.
6. Kowalczyk A. 2001: *Geografia hotelarstwa*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
7. Kowalczyk A., Derek M. 2010: *Zagospodarowanie turystyczne*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
8. Książkiewicz-Bartkowiak D., Skutecki J. 2009: *Miasto z wizją. Poznań w dwudziestoleciu międzywojennym*, Wydawnictwo Miejskie, Poznań.
9. Lew A. 1987: A framework of tourist attraction research. *Annals of Tourism Research*, 17: 367- 384.
10. Libicki M. 1997: *Poznań. Przewodnik*. Wyd. Gazeta Handlowa Sp. z o.o., Poznań.
11. Lundberg D. 1990: *The tourist business*. Van Nostrand Reinhold. New York.
12. Meeting Planner.pl, 2011/2012, Butikowa alternatywa dla hoteli sieciowych. W: *Konferencja, Szkolenia, Incentive*, Wydawnictwo Agencja Promocji Turystyki, Warszawa.
13. Molski P. 2009: Adaptacja – formy i uwarunkowania. W: B. Szmygina (red.) *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Wydawnictwo Politechniki Lubelskiej, Lublin.
14. Motty M. 1999: *Przechadzki po mieście*, t. I-II, Wydawnictwo Miejskie, Poznań.
15. Ostrowska-Kęłłowska Z. 2009: *Architektura i budownictwo w Poznaniu w latach 1780-1880*, Wydawnictwo Miejskie, Poznań.
16. Pearce D.G. 1997: Analyzing the demand for urban tourism: issues and examples from Paris, *Tourism Analysis*, 1:5-18.
17. Podemski K. 2004: *Socjologia podróży*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.
18. *Poznań od A do Z. Leksykon krajoznawczy*. 1998: W. Łęcki, P. Maluskiewicz (red.), Wydawnictwo Kurpisz, Poznań.
19. *Poznań. Przewodnik po zabytkach i historii*. 2010: J. Pazder (red.), Wydawnictwo Miejskie, Poznań.
20. Sarheim L. 2012: Design or lifestyle? A review of London's boutique hotel scene, www.blakehotels.com, 2012 (25.08.2012)
21. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
22. www.begawan-giri.com (29.08.2012)
23. www.lde.pl - Rynek nieruchomości – mieszkania, apartamenty, domy, działki – analizy i przykłady najlepszych inwestycji (29.08.2012)
24. www.adaremanor.com, (29.08.2012)
25. www.citysolei.pl (29.08.2012)
26. www.copernicus.hotel.com.pl, (24.08.2012)
27. www.gardenhotel.pl (24.08.2012)
28. www.hotelazucar.com, (29.08.2012)
29. www.hotelbulwar.pl, (24.08.2012)
30. www.hotelkolegiacki.pl, (27.08.2012)
31. www.hotelnews.pl, (24.08.2012)
32. www.hotel-solei.pl, (29.08.2012)
33. www.lungarnocollection.com, (29.08.2012)
34. www.onealdwych.com, (29.08.2012)
35. www.rialto.pl, (24.08.2012)
36. www.rubinstein.pl, (24.08.2012)
37. www.stary.hotel.com.pl, (24.08.2012)
38. www.thegranaryhotel.com, (24.08.2012)
39. www.thelouise.com.au, (29.08.2012)
40. www.thompsonhotels.com, (29.08.2012)
41. Wyszowska I. 2008: *Marceli Motty (1818-1898) poznański nauczyciel, felietonista, pamiętnikarz*. Wydawnictwo Poznańskie, Poznań.