

Paulina Pińkowska

**Funkcjonowanie hotelu w obiekcie zabytkowym
na przykładzie „Starego Młyna”
w Bolesławcu¹**

Wstęp

Dziedzictwo kulturowe, w tym także zabytki architektury, odgrywają niezwykle istotną rolę kształcącą i wychowawczą. Bez wątpienia niezbędne jest podejmowanie wszelkich wysiłków zmierzających do ich zachowania dla przyszłych pokoleń. Jednakże, działania ochronne nie powinny powodować drastycznych ograniczeń w dostępie do obiektów zabytkowych.

We współczesnej koncepcji opieki nad dziedzictwem kulturowym nacisk położony jest nie tylko na konieczność jego ochrony, lecz również nadawania mu funkcji w życiu społeczności (*The International Convention...* 1992, Gutowska 2000). Z tego powodu coraz częściej zabytki, w szczególności te o niższej randze, poddawane są adaptacji i użytkowane w nowych celach. Istotne jest, by odnaleźć subtelny równowagę pomiędzy ochroną a użytkowaniem, tzn. nadać obiektowi zabytkowemu taką funkcję, która nie będzie pogarszać jego stanu, a nawet ułatwi pozyskiwanie środków finansowych na prace renowacyjne. Nie może ona w żadnym wypadku kolidować z opieką konserwatorską. Jednocześnie, powinna być źródłem korzyści dla lokalnej ludności i umożliwiać zainteresowanym kontakt z zabytkiem. Wszystkie te warunki mogą być spełnione przez funkcje związane z hotelarstwem.

¹ Artykuł powstał na podstawie pracy magisterskiej pod tym samym tytułem napisanej przez Autorkę w Katedrze Geografii Miast i Turyzmu Uniwersytetu Łódzkiego pod kierunkiem prof. dr hab. Andrzeja Matczaka.

Problematyka badań, hipotezy badawcze, materiały źródłowe

Rozwój bazy noclegowej w obiektach zabytkowych wymieniany jest wśród głównych trendów w światowym hotelarstwie (Milewska, Włodarczyk 2005). Niniejszy artykuł stanowi egzemplifikację tej tendencji w skali lokalnej. Poddano w nim analizie problem przystosowania obiektu zabytkowego do pełnienia funkcji hotelu. Proces badawczy ukierunkowano na weryfikację następujących hipotez:

1. Istnieje dwukierunkowa relacja pomiędzy obiektem zabytkowym, w którym zlokalizowany jest hotel, a produktem tego hotelu. Umieszczenie funkcji hotelarskiej w obiekcie zabytkowym wpływa na jego wygląd i stan zachowania. Wykorzystanie obiektu zabytkowego na potrzeby hotelu determinuje z kolei charakter usług przez niego oferowanych.

2. Adaptacja obiektu zabytkowego do pełnienia funkcji hotelu wywołuje pozytywne i negatywne zmiany w życiu społeczności lokalnej.

Ogólnym celem badań było poznanie szeroko rozumianej specyfiki funkcjonowania hotelu zlokalizowanego w obiekcie zabytkowym. Jego realizację zaplanowano w kilku etapach wyznaczonych przez szereg celów szczegółowych:

1. Ukazanie ograniczeń dla rozwoju funkcji noclegowej w zabytku przez pryzmat obowiązujących przepisów prawnych, wymogów konserwatorskich i pierwszeństwa ochrony względem użytkowania.

2. Rekonstrukcja procesu adaptacji przedmiotu badań do pełnienia funkcji hotelu.

3. Charakterystyka produktu oferowanego przez hotel stanowiący przedmiot badań.

4. Określenie wpływu adaptacji zabytku do jego obecnej funkcji na życie lokalnej społeczności.

Do realizacji tych celów wykorzystano przede wszystkim pierwotne materiały źródłowe. Zgromadzono je podczas własnych badań, prowadzonych od maja do października 2005 r. metodami: kwerendy, wywiadu pogłębionego, ankiety, wywiadu kwestionariuszowego i obserwacji.

Podstawową metodą zdobywania informacji o hotelu „Stary Młyn” była kwerenda w tym obiekcie. Wywiad pogłębiony z właścicielem „Starego Młyna” dostarczył cennych wiadomości na temat przebiegu procesu adaptacji. Wywiad kwestionariuszowy zastosowano, aby poznać opinie mieszkańców Bolesławca na temat hotelarskiego użytkowania obiektu stanowiącego ich dziedzictwo kulturowe. Ponadto, dążono do ustalenia, czy i jakie zmiany w życiu lokalnej społeczności nastąpiły w wyniku przystosowania zabytkowego młyna do pełnienia funkcji hotelu.

Przegląd literatury

Uwarunkowania prawne dotyczące ochrony i użytkowania obiektów dziedzictwa kulturowego były niejednokrotnie omawiane zarówno w pozycjach książkowych (m.in. Drozdowska, Jaworski 1997), jak i w artykułach publikowanych w czasopiśmie, takich jak „Problemy Turystyki” (Pawlikowska-Piechotka 2000) czy „Spotkania z Zabytkami” (Jaworski 1999). Niestety, większość z nich przedstawia nieaktualny już stan prawny², a nie natrafiono na publikacje uwzględniające najnowsze przepisy. Mimo tego mankamentu, szczególnie przydatny okazał się artykuł A. Pawlikowskiej-Piechotki. Dokonano w nim przeglądu różnych aktów prawnych (w części nadal obowiązujących) w kontekście przystosowania obiektów zabytkowych do funkcji związanych z turystyką. Bardzo interesujący okazał się również artykuł P.S. Szlezyngera (2003), w którym opisano przebieg procesów adaptacji małopolskich zabytków do funkcji turystycznych. Artykuł ma dużą wartość poznawczą, gdyż autor przedstawia także spostrzeżenia z własnej praktyki współprojektanta lub inspektora nadzoru konserwatorskiego.

W literaturze dotyczącej współczesnych tendencji w ochronie dziedzictwa kulturowego często pojawia się kwestia aktywnego udziału ludności lokalnej w zarządzaniu nim. Wielokrotnie wspominają o niej autorzy esejów składających się na *Problemy zarządzania dziedzictwem kulturowym* (Gutowska 2000). Temu tematowi poświęcone są również dwa artykuły opublikowane w 2000 r. na łamach „International Journey of Heritage Studies”: Grimwade’a i Cartera oraz Hodgesa i Watsona. Autorzy obydwu artykułów zwracają uwagę zarówno na ekonomiczne, jak i pozaekonomiczne korzyści, jakie miejscowa ludność może odnieść dzięki sprawnemu zarządzaniu zabytkami, np. poprzez ich właściwe użytkowanie. Wnioski zawarte w tych artykułach stanowiły punkt wyjścia własnych badań przeprowadzonych z mieszkańcami Bolesławca.

Problemy związane z przystosowywaniem zabytku do funkcji hotelarskiej

Przed nabyciem zabytku inwestor powinien zapoznać się z przysługującymi mu uprawnieniami, a nade wszystko z ciążącymi na nim obowiązkami. Warto także skonsultować plany zagospodarowania zabytku

² Powstały przed 2003 r., kiedy to zaczęła obowiązywać *Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

z wojewódzkim konserwatorem zabytków i lokalnymi władzami jeszcze przed dokonaniem zakupu, aby uniknąć nieporozumień w trakcie dalszej współpracy (Jaworski 1999). Należy pamiętać, iż *Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* nakłada na właściciela obiektu zabytkowego szereg powinności, m.in. obowiązek:

- a) dbania o stan obiektu, a w szczególności zabezpieczenia go przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją;
- b) informowania wojewódzkiego konserwatora zabytków o zmianie własności zabytku;
- c) uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie prac przy zabytku lub w jego bliskim otoczeniu (art. 36).

Istnieją również liczne nakazy, zakazy i ograniczenia w pracach adaptacyjno-konserwatorskich związanych z nadaniem nieruchomości właściwej formy przestrzenno-użytkowej, m.in.:

- a) nakazy i zalecenia wojewódzkiego konserwatora zabytków co do zakresu koniecznych robót konserwatorskich i ich terminów;
- b) ograniczenia związane ze zwiększoną liczbą niezbędnych dokumentów warunkujących pozwolenie na rozpoczęcie prac budowlano-konserwatorskich (Pawlikowska-Piechotka 2000).

Ponadto należy podkreślić, iż adaptacja zabytku do nowej funkcji oprócz wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga zgody innych instytucji. P.S. Szlezynger (2003) wymienił: Państwową Straż Pożarną, Państwową Inspekcję Pracy, Państwową Inspekcję Sanitarną, Państwową Inspekcję Środowiska, Zakład Energetyczny, rzeczoznawcę od wentylacji, Inspekcję Dźwigów.

Autor ten zwrócił także uwagę na następujące problemy związane z realizacją projektu adaptacji zabytku na hotel:

- prawo do wykonywania takich projektów mają tylko architekci posiadający zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków i umieszczeni na liście wojewody,
- zachowanie charakteru obiektu wymaga stosowania specyficznych, często kosztownych materiałów i technologii oraz właściwego wyeksponowania zabytkowych elementów (np. fragmentów murów, ściennych malowideł),
- trzeba liczyć się z odkryciami podczas prac – ich następstwem jest wstrzymanie robót dla zbadania znalezisk, a z tym wiążą się przestoje i wzrost kosztów przedsięwzięcia, niekiedy nawet konieczność modyfikacji projektu,
- poważne trudności nastręcza podział wnętrza w celu utworzenia pokoi hotelowych z łazienkami, a także wygospodarowanie przestrzeni

na urządzenia (np. na windę) i pomieszczenia (np. na zaplecze gastronomiczne), kłopot stanowi również przeprowadzenie współczesnych instalacji, np. kanalizacyjnej czy elektrycznej.

Czynniki te sprawiają, że „koszt adaptacji znacznie przerasta koszt wybudowania od podstaw hotelu o takiej samej liczbie pokoi” (Szlezinger 2003).

Rys historyczny Bolesławca i hotelu „Stary Młyn”

Hotel „Stary Młyn” znajduje się w miejscowości Bolesławiec, położonej w powiecie wieruszowskim, w zachodniej części województwa łódzkiego, tuż obok miejsca, gdzie graniczy ono z województwami wielkopolskim i opolskim (Rys. 1). W miejscowości tej zamieszkuje obecnie ok. 900 osób³.

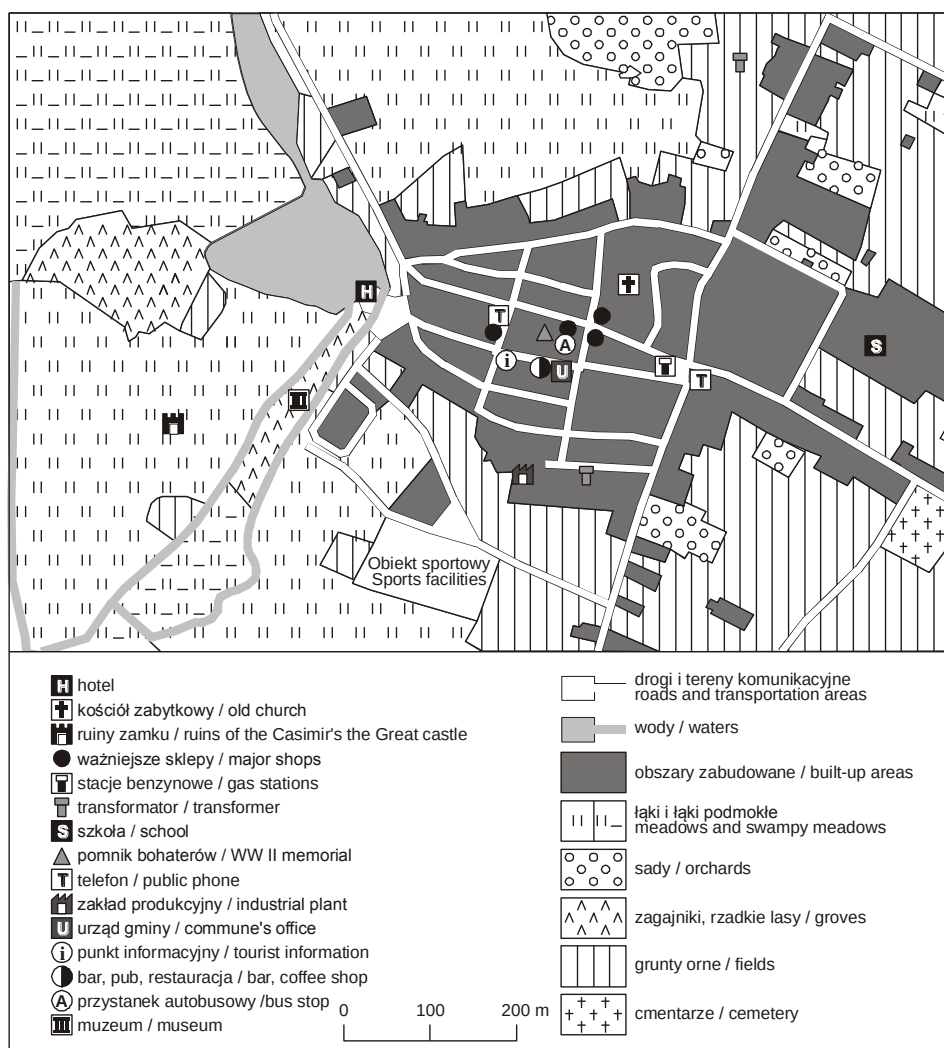


Rys. 1. Położenie administracyjne Bolesławca (opracowanie własne)

Fig. 1. Administrative localization of Bolesławiec (author's elaboration)

³ Według danych Urzędu Gminy w Bolesławcu, Bolesławiec wraz z przylegającym do niego Chotyninem i Podbolesławcem jest zamieszkiwany przez 929 osób (stan na 30 czerwca 2004 r.).

Historia Bolesławca oraz obiektu stanowiącego dziś siedzibę hotelu „Stary Młyn” przez wieki wiązała się z zamkiem Kazimierza Wielkiego, który wzniesiono w latach 1336–1340. Pierwszy gród warowny w tym strategicznym miejscu kazał zbudować już w 1266 r. Bolesław Pobożny, który 6 grudnia tegoż roku założył tu miasto nazwane od jego imienia Bolesławcem (Poklewski 1979).



Rys. 2. Plan Bolesławca (opracowanie własne)

Fig. 2. Map of Bolesławiec (author's own elaboration)

Powstanie zamku Kazimierza Wielkiego zapoczątkowało „złoty okres” w historii miejscowości, który przerwały dopiero najazdy szwedzkie w XVII w. Zamek uległ wówczas zniszczeniu, a Bolesławiec nigdy już nie odzyskał swojej świetności. W 1870 r. słaby rozwój gospodarczy i popowstańcze represje doprowadziły do utraty praw miejskich (Rojek 1998).

Drewniany młyn wodny znajduje się w zachodniej części miasta, w pobliżu ruin zamku (Rys. 2). Jego historia sięga XVI w. Jest to zatem najstarszy, zachowany *in situ*, tego typu obiekt w województwie łódzkim. Początkowo młyn produkował mąkę na potrzeby bolesławieckiego zamku. Do najbardziej niezwykłych wydarzeń w jego historii należała wizyta króla Polski Stanisława Leszczyńskiego, któremu młyn udzielił schronienia w 1709 r.

Przez ponad 100 lat, począwszy od 1815 r., młyn stał niemal dokładnie na granicy między zaborem rosyjskim i pruskim (biegła ona wzdłuż kanału napędzającego mechanizm). Rosyjscy żołnierze strzegący granicy chronili się w nim przed opadami i wiatrem. Podczas powstań śląskich młynarz – z pochodzenia Niemiec – przekazywał swym rodakom informacje o poczynaniach powstańców, nadając z górnej kondygnacji sygnały świetlne. Dzięki niemieckiemu właścicielowi młyn przetrwał obie wojny światowe bez większych szkód. Już w 1944 r. wznowiono w nim produkcję mąki. Swą pierwotną funkcję obiekt pełnił jeszcze przez 20 lat. Z użytku wyłączono go dopiero w 1964 r. Na przełomie lat 60. i 70. krótko był siedzibą Oddziału Młynarstwa Muzeum Techniki w Warszawie.

Rekonstrukcja procesu adaptacji zabytkowego młyna na hotel

Istotę procesu adaptacji zabytku do funkcji hotelu doskonale wyjaśnił na Światowej Konferencji Turystyki w Singapurze w 1995 r. R. Haller, dyrektor wykonawczy słynnego „The Raffles Hotel”, który stwierdził, iż polega ona na:

wykreowaniu całkowicie nowej przestrzeni turystycznej w zabytkowym i już istniejącym wnętrzu, w celu uczynienia go zdolnym do zaspokajania potrzeb współczesnych turystów oraz do generowania zysku wynikającego z niepowtarzalności tej przestrzeni bez jednoczesnego negatywnego wpływu na stan zachowania obiektu (Henderson 2001).

Przystosowanie XVI-wiecznego młyna do funkcji hotelowo-gastronomicznej było częścią większego projektu opracowanego w drugiej połowie lat 70. Zakładał on utworzenie w Bolesławcu rezerwatu archeo-

logiczno-historycznego w istniejących w tej miejscowości zabytkach (ruiny zamku oraz drewniany młyn). W celu zachęcenia turystów do przyjazdu i zapewnienia im jak najlepszych warunków wypoczynku, Wojewódzkie Biuro Geodezji i Wojewódzkie Biuro Planowania w Kaliszu opracowały szczegółowy plan turystycznego zagospodarowania rezerwatu⁴. Projekt zakładał wyodrębnienie czterech zespołów funkcjonalno-przestrzennych:

1. **Zespołu historyczno-zabytkowego**, obejmującego m.in. ruiny zamku i drewniany młyn. W młynie planowano utworzyć restaurację i bar kawowy (w sumie 100 miejsc konsumpcyjnych) oraz skromną bazę noclegową (15–20 miejsc noclegowych).

2. **Zespołu plażowo-kąpieliskowego**, z przystanią wodną, w bezpośrednim sąsiedztwie młyna.

3. **Kempingu i pola biwakowego**, gdzie miała być realizowana funkcja noclegowa na terenie kompleksu. W planie przewidziano miejsce na obiekty kempingowej infrastruktury, tj. budynek recepcji, kuchnię, sanitariaty, parkingi, plac zabaw dla dzieci.

4. **Zespołu sportowo-rekreacyjnego**, który miał służyć nie tylko turystom, lecz również lokalnej ludności. Planowano utworzenie aż 10 obiektów sportowych, m.in.: boiska piłkarskiego, boisk do koszykówki i siatkówki, bieżni, skoczni wzwyż i w dal.

Do realizacji projektu przystąpiono w 1978 r. Prace finansowały władze wojewódzkie i państwowe. Zaangażowano w nie – oprócz specjalistów z zakresu budownictwa i architektury krajobrazu oraz służb konserwatorskich – mieszkańców Bolesławca i okolicznych miejscowości, młodzież szkolną, a nawet wojsko. Lokalni stolarze, dekarze i inni rzemieślnicy wykonywali prace na rzecz powstającego kompleksu, młodzież szkolna pomagała w przedsięwzięciu podczas wakacji, w ramach zajęć praktyczno-technicznych. Osuszono bagna o powierzchni kilku hektarów, na których powstał ośrodek domków kempingowych. Zrealizowano pierwszą fazę tworzenia zalewu. W jego dno wojsko wbiło 76 żelbetowych pali. Zabytkowy młyn rozebrano, każdy jego element zabezpieczono, a następnie obiekt został z największą pieczołowitością, pod czujnym okiem konserwatora, zrekonstruowany na podeście umocowanym na wspomnianych palach, w miejscu, gdzie znajdował się pierwotnie.

Sytuacja polityczna w Polsce na początku lat 80. uniemożliwiła kontynuowanie prac. Projektu nigdy nie dokończono: nie powiększono

⁴ Kopia maszynopisu udostępniona przez gminnego dyrektora szkół mgr. F. Rojka.

zbiornika wodnego, nie powstała przystań, nie rozbudowano zespołu rekreacyjno-sportowego.

W latach 80. z kempingu i pola biwakowego regularnie korzystali harcerze. Młyn przekazano w dzierżawę Polskiemu Związkowi Wędkarskiemu, który wykorzystywał go jako bazę noclegowo-gastronomiczną dla wędkarzy. Później właścicielem obiektu została Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska w Bolesławcu. Standard obiektu w tym okresie był niski, m.in. pokoje nie były wyposażone w łazienki.

Obecny właściciel młyna wszedł w jego posiadanie w lipcu 1991 r. w drodze przetargu. Zakup obiektu był możliwy dzięki kredytom oraz środkom własnym wypracowanym w ramach wcześniej prowadzonej, rodzinnej działalności gospodarczej. Po przeprowadzeniu najpilniejszych remontów i prac konserwacyjnych hotel „Stary Młyn” rozpoczął działalność.

Lata 1992–1995 był okresem stopniowej, systematycznej modernizacji hotelu. W tym czasie przeprowadzono remonty mające na celu podniesienie standardu obiektu, m.in. wyposażono jednostki mieszkalne w łazienki. W początkowym etapie funkcjonowania hotelu istniały spore trudności z pozyskaniem klientów.

W 1995 r. podjęto decyzję o ukierunkowaniu działań marketingowych przedsiębiorstwa na pozyskanie klienta instytucjonalnego, zbiorowego. Przystosowano ofertę hotelu do potrzeb firm organizujących niewielkie konferencje i szkolenia dla swoich pracowników. Za pośrednictwem firmy Kursor S.C. „Stary Młyn” zaczął przyjmować grupy szkoleniowo-konferencyjne. Jednym z pierwszych zleceniodawców była filia firmy Volkswagen z Antoninka, która w 1995 r. przeprowadziła w hotelu cykl szkoleń dla swojej średniej kadry technicznej.

Obsługa konferencji i szkoleń w „Starym Młynie” była poważnie utrudniona poprzez lokalizację hotelu w zabytkowym młynie. Największy hall mógł pomieścić zaledwie 30 osób. Również liczba miejsc noclegowych uniemożliwiała zakwaterowanie bardziej licznych grup.

Aby zwiększyć liczbę miejsc noclegowych, w 1999 r. zakupiono sąsiedni ośrodek domków kempingowych. Ich stan był bardzo zły, gdyż od swego powstania w 1979 r. nie były remontowane. Rozpoczęto gruntowne odnawianie domków. Przekształcono je z drewnianych, funkcjonujących tylko w sezonie letnim, w murowane, całoroczne, urządzono w nich łazienki. W wyniku tych prac standard domków zrównał się ze standardem hotelu. Na terenie kempingu wybudowano nowoczesną salę konferencyjną. Jednocześnie, w drugiej połowie lat 90. nadal toczyły się prace renowacyjne w budynku młyna.

Do najnowszych, większych inwestycji należy niewątpliwie remont mostu prowadzącego do hotelu i położenie granitowej kostki na hotelowym parkingu. Duże znaczenie miało także wyposażenie obiektu w stałe łącze internetowe w 2005 r.

Adaptacja zabytkowego młyna do funkcji hotelu wiązała się ze zmianami jego wyglądu. Przede wszystkim wprowadzono podział wnętrza na jednostki mieszkalne. W porównaniu ze stanem sprzed adaptacji (Fot. 1a) bryła zabytku z zewnątrz nie uległa znaczącym przeobrażeniom. Dobudowano taras, a w dachu utworzono okna. W wyniku prac konserwatorskich i restauratorskich zdecydowanej poprawie uległ natomiast stan zachowania obiektu. Ponadto, podczas adaptacji zrekonstruowano i wyeksponowano pewne elementy, m.in. koło młyńskie (Fot. 1b). Oczywiście, umiejscowienie w młynie funkcji hotelu wymusiło dodanie do jego bryły kilku szczegółów, niewspółgrających z jego charakterem (np. szyldów reklamowych). Tym niemniej, prawidłowo przeprowadzona adaptacja obiektu dziedzictwa kulturowego do współczesnej funkcji okazała się dla niego skutecznym ratunkiem.

Charakterystyka produktu hotelu „Stary Młyn”

Produktem obiektu noclegowego jest usługa hotelarska. Ma ona złożony charakter. Zostało to podkreślone w definicji zaproponowanej przez M. Milewską i B. Włodarczyka (2005), w myśl której jest to

krótkotrwały zespół działań osób zatrudnionych w zakładzie hotelarskim lub działających w jego imieniu, wykorzystujących specjalnie do tego celu przystosowane urządzenia techniczne i inne środki w celu zaspokojenia podstawowych potrzeb bytowych podróżnego.

Usługi cząstkowe, składające się na finalną usługę hotelarską, mogą być klasyfikowane na podstawie różnych kryteriów (Gaworecki 2003). Ze względu na stopień konieczności skorzystania z usług świadczonych przez hotel, można wyróżnić usługi podstawowe (noclegu i wyżywienia) oraz dodatkowe, które dzielą na uzupełniające, fakultatywne i towarzyszące (Turkowski 2003).

Na usługę hotelarską świadczoną w „Starym Młynie” składają się następujące usługi cząstkowe:

A. Usługi podstawowe:

1. Usługi noclegowe – „Stary Młyn” dysponuje łącznie 90 miejscami noclegowymi, przy czym 40 znajduje się w obiekcie zabytkowym (większość w pokojach dwuosobowych), natomiast pozostałe są rozmieszczone w 10-piętrowych domkach kempingowych (Tab. 1). Wszystkie jednostki mieszkalne są wyposażone w węzeł sanitarny.

Wygląd jednostek mieszkalnych (Fot. 2) w „Starym Młynie” związany jest z pierwotną funkcją jego siedziby. Z powodu niewielkich rozmiarów pokoi umeblowanie zostało ograniczone do minimum. Mała powierzchnia może być uciążliwa dla gości, lecz jednocześnie pozwala poznać warunki życia w dawnym młynie.

Tabela 1. Cennik usług noclegowych w hotelu „Stary Młyn”.

Table 1. Room rates in the 'Stary Młyn' hotel

Rodzaj pokoju Room category		Cena za dobę (w zł) ^a Rate per night (in zlotys)
W zabytkowym młynie Old water mill building	1-osobowy Single room	140
	2-osobowy Double room	170
	3-osobowy Triple room	220
	Apartament (klimatyzowany) Apartment (airconditionned)	250
W domkach kempingowych Bungalows	2-osobowy Double room	140
	3-osobowy Triple room	180

^a – w cenę pokoju wliczone jest śniadanie.

^a – breakfast included.

Źródło: www.stary-mlyn.pl.

Source: www.stary-mlyn.pl.

Niestety, w hotelu „Stary Młyn” nie udało się pokonać istniejących barier konstrukcyjnych i przystosować go do potrzeb osób niepełnosprawnych. Ich obsługę znacznie utrudniają m.in.: bardzo wąskie, strome schody prowadzące do części mieszkalnej, brak windy, mała szerokość korytarzy i drzwi, niewielka powierzchnia pokoi i łazienek, brak poręczy asekuracyjnych.

2. Usługi gastronomiczne – świadczone są przez hotelową restaurację mieszczącą się na parterze. Jej klientami są nie tylko goście korzystający z usługi noclegowej, ale np. osoby przejeżdżające przez Bolesławiec lub mieszkające w okolicy. Bardzo wyraźny wpływ na produkt hotelowej restauracji ma specyfika obiektu, w którym się mieści. Nazwy oferowanych potraw nawiązują do lokalizacji budowli (kotlet „Bolesławiec”), a także jej przeszłości i dawnych gospodarzy (np. schab Młynarza, grillowane warzywa Młynarzowej, danie „Młyńskie Koło”). Ponadto, w lokalu dostępny jest firmowy trunek „Wódka Młynarza”, produkowany specjalnie dla hotelowej restauracji przez Wrocławskie Zakłady Spirytusowe.

Pierwotna funkcja zabytku determinuje także wystrój lokalu gastronomicznego (Fot. 3), a tym samym wpływa na panującą w nim atmosferę i wrażenia klientów. Lokalizacja w obiekcie zabytkowym może utrudniać pracę pionu gastronomicznego. Bariery konstrukcyjne komplikują także obsługę osób niepełnosprawnych. Dodatkowo, pewne utrudnienia w organizacji pracy personelu powoduje brak osobnej lady recepcyjnej. Formalności związane z zameldowaniem i wymeldowaniem gości załatwiane są przy ladzie bufetowej.



a) stan sprzed adaptacji / before conversion



b) stan obecny / today

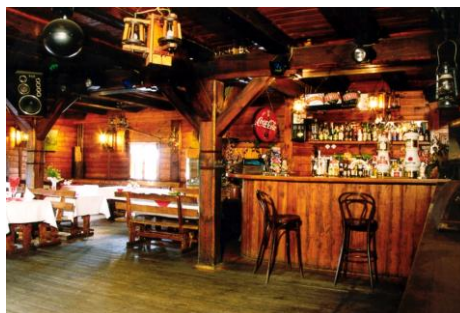
Fot. 1. Widok na młyn z południowego brzegu zalewu
(ze zbiorów właściciela obiektu)

Photo 1. The water mill as seen from the southern bank of the lake
(hotel owner's collection)



Fot. 2. Pokój hotelowy w zabytkowym młynie (ze zbiorów właściciela obiektu)

Photo 2. Hotel room in the old water mill (hotel owner's collection)



Fot. 3. Lada bufetu i recepcji w „Starym Młynie”, fragment sali restauracyjnej (ze zbiorów właściciela obiektu)

Photo 3. Bar counter and front desk in the 'Stary Młyn', restaurant – partial view (hotel owner's collection)



Fot. 4. Główna sala konferencyjna hotelu „Stary Młyn” (ze zbiorów właściciela obiektu)

Photo 4. Main conference room in the 'Stary Młyn' hotel (hotel owner's collection)



Fot. 5. Zabawa integracyjna „Biesiada średniowieczna” na dziedzińcu przed Starym Młynem” (ze zbiorów właściciela obiektu)

Photo 5. 'Medieval regale' – socializing activities held in the courtyard of the 'Stary Młyn' (hotel owner's collection)

B. Usługi dodatkowe:

1. Usługi uzupełniające – „Stary Młyn” świadczy następujące usługi ściśle związane z jego podstawową działalnością: budzenie, przechowywanie bagaży, parking, różnorodne usługi komunikacyjne, łącznościowe oraz pośrednictwo w dokonywaniu rezerwacji na rzecz gości.

2. Usługi fakultatywne – do tej grupy zaliczane są usługi mające na celu urozmaicenie wizyty gości w hotelu. „Stary Młyn” oferuje usługi fakultatywne dwojakiego rodzaju. Pierwszą kategorię stanowią usługi

związane z organizacją szkoleń, konferencji i spotkań służbowych. Do drugiej można zaliczyć przeprowadzanie różnorodnych imprez integracyjnych. Usługi te często wzajemnie się uzupełniają, gdyż są adresowane do tego samego segmentu rynkowego.

„Stary Młyn” dysponuje własną salą konferencyjną (Fot. 4), wyposażoną w nowoczesny sprzęt, m.in. rzutniki, flip-charty, TV, video, urządzenia nagłaśniające i zaciemniające.

Oferta „Starego Młyna” w zakresie imprez integracyjnych jest bogata i zróżnicowana. Znajdują się w niej zarówno proste i popularne rozrywki (np. wiejska biesiada przy kominku, grill, wieczór z *karaoke* i tańcami, zwiedzanie okolicy bryczką), jak i oryginalne gry przebiegające według określonego scenariusza. Ich przygotowaniem zajmuje się kilka firm animatorskich, współpracujących ze „Starym Młynem” na zasadzie *outsourcingu*.

Dużo uwagi przywiązuje się do oryginalności pomysłów oraz elastyczności oferty. Wśród propozycji są zabawy sprawnościowe i umysłowe, *outdoorowe* (przebiegające w plenerze) i *indoorowe* (odbywające się w pomieszczeniach, np. w sali restauracji), dzienne i wieczorne. Ich wspólną cechą jest niestandardowość oraz wykorzystanie walorów otoczenia zabytkowego młyna. Imprezy te w większości są utrzymane w baśniowym klimacie. Inspirowane są średniowiecznymi tradycjami (średniowieczna biesiada – Fot. 5, turnieje rycerskie) i legendami (proces o czary, zabawy z duchami), a także literaturą fantasy (Asterix i Obelix, poszukiwacze skarbów). Fantastyczne postaci (wiedźmy, duchy, rycerze, Asterix i Obelix, bohaterowie powieści Tolkiena, Sapkowskiego – hobbici, elfy, golum, czarodziej Gandalf itp.), stroje z epoki, rekwizyty i zainscenizowane sytuacje w połączeniu z malowniczością rozlewiska Proсны, odludną okolicą i autentycznymi ruinami średniowiecznego zamku tworzą wyjątkowe widowisko, wprowadzają tajemniczy nastrój, atmosferę przygody.

W scenariusze imprez wplecione są konkursy i zadania dla uczestników, np. podczas zabawy „Wiedźmy i proces o czary” członkowie grupy wcielają się w role wspólników czarownic bądź katowskich pomocników, rywalizują w różnych konkurencjach.

W ofercie hotelu znajdują się też oryginalne rozrywki sprawnościowe. W pobliskim lesie rozgrywane są paintballowe bitwy o zamkową basztę, a na łąkach urządza się tory do jazdy na quadach oraz zawody w strzelaniu z łuku.

Nie ulega wątpliwości, iż usługi fakultatywne świadczone w hotelu „Stary Młyn” decydują o unikalności jego produktu i pozwalają wyróżnić

go spośród konkurencji. Trzeba podkreślić skuteczne wykorzystywanie potencjału tkwiącego w najbliższej okolicy.

3. Usługi towarzyszące – tym mianem określane są usługi niepowiązane z podstawową działalnością hotelu. Często świadczone są nie na rzecz jego gości, lecz z myślą o lokalnej ludności. Przyjmuje się, że do tej grupy należą usługi handlowe i osobiste, np. kosmetyczne (Milewska, Włodarczyk 2005). W „Starym Młynie” takie usługi nie są świadczone. W jego ofercie znajduje się natomiast organizowanie imprez okolicznościowych, co można uznać za usługę towarzyszącą, ponieważ korzystają z niej przeważnie mieszkańcy Bolesławca i okolic. Najczęściej organizowanymi imprezami okolicznościowymi są stypy.

Reasumując, umiejscowienie hotelu w obiekcie dziedzictwa kulturowego ma duży wpływ na charakter i jakość oferowanych usług. Taka lokalizacja daje szansę na stworzenie produktu wyróżniającego się na rynku, dostarczającego klientowi niepowtarzalnych wrażeń, odmiennych od codziennych doświadczeń. Jednocześnie wynikają z niej pewne ograniczenia, które w odczuciu części gości mogą obniżać poziom niektórych usług, a także utrudniać funkcjonowanie hotelu.

Wpływ adaptacji zabytkowego młyna do roli hotelu na postawy i warunki życia mieszkańców Bolesławca

Właściwe zarządzanie dziedzictwem kulturowym, np. poprzez jego odpowiednie użytkowanie może przynosić określone korzyści lokalnej ludności. Przede wszystkim może pomóc jej dostrzec wartość posiadanego dziedzictwa. To sprzyja kształtowaniu pożądanych postaw wobec niego – pozwala zrozumieć konieczność jego ochrony, wytwarza poczucie współodpowiedzialności za jego stan. Może także wywoływać uczucie prestiżu i motywować do pogłębiania wiedzy o swoich korzeniach i historii miejsca zamieszkania. W konsekwencji może rozpocząć się proces kształtowania własnej, lokalnej tożsamości kulturowej, którego efektem jest wzmocnienie więzi z rodzinną miejscowością, a także z sąsiadami (Grimwade, Carter 2000). Nie bez znaczenia są także zyski finansowe związane z obsługą turystów oraz korzyści organizacyjne wynikające np. z konieczności współpracy członków lokalnej społeczności dążących do tego samego celu, jakim może być opieka nad zabytkiem (Hodges, Watson 2000).

Postanowiono sprawdzić, czy twierdzenia te odnoszą się choć w niewielkim stopniu do mieszkańców Bolesławca. W szczególności dążono

do określenia poziomu znajomości obiektu oraz roli, jaką odgrywa on w ich codziennym życiu (czy korzystają z jego usług? czy wpływa na ich sytuację materialną? jakie zmiany w ich życiu wywołało umiejscowienie w zabytku obecnej funkcji?).

Ponadto podjęto próbę ustalenia, jaki jest stosunek lokalnej ludności do kwestii użytkowania w celach komercyjnych obiektu stanowiącego jej dziedzictwo. Należy bowiem podkreślić, że wraz z wprowadzeniem do omawianego obiektu nowej funkcji, nastąpiła znacząca zmiana beneficjentów jego istnienia. Póki pełnił swą pierwotną funkcję, służył przede wszystkim mieszkańcom Bolesławca i okolicy. Po zaadaptowaniu go do aktualnej funkcji, zaczęli z niego korzystać głównie przyjezdni. Nasuwa się więc pytanie, czy miejscowa ludność akceptuje nową funkcję obiektu, czy też sprzeciwia się jej, uznając ją za „zagarnięcie” jej własności, jej dziedzictwa. Odpowiedzi na te pytania dały przeprowadzone ankiety wśród grupy respondentów (Tab. 2).

Tabela 2. Charakterystyka uczestników badań ankietowych

Table 2. Characteristics of the questionnaire sample

Wyszczególnienie Specification	Cechy Characteristic	Liczba Number	Odsetek Percentage
1	2	3	4
Liczebność respondentów z uwzględnieniem miejsca zamieszkania Respondents by place of residence	Ogółem: Total:	162	100
	w tym na stałe zameldowani w Bolesławcu of whom permanent residents of Bolesławiec	146 ⁵	90
	w tym miejscowi (autochtoni) of whom persons native to Bolesławiec	80	55
	w tym ludność napływowa of whom persons not native to Bolesławiec	66	45
	w tym na stałe zameldowani poza Bolesławcem of whom persons with registered address out of Bolesławiec	16	10
Płeć Sex	Kobiety / female	84	52
	Mężczyźni / male	78	48

⁵ Stanowi to 15,7% populacji Bolesławca.

Funkcjonowanie hotelu w obiekcie zabytkowym...

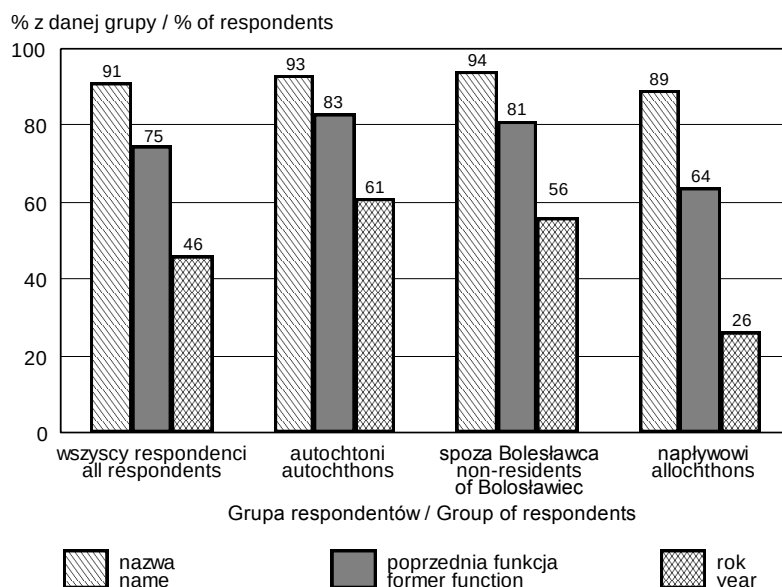
1	2	3	4
Wiek Age	<20	17	10
	21–30	35	22
	31–40	30	19
	41–50	28	17
	51–60	18	11
	>61	34	21
Wykształcenie Education	Podstawowe / elementary	16	10
	Średnie (zawodowe + techniczne + ogólne) Secondary (vocational + technical + general)	110 (61+25+24)	68
	Wyższe (magisterskie + licencjackie) University (Master's degree + bachelor degree)	36 (29+7)	22
Status zawodowy Occupational status	Uczeń, student / student	20	13
	Pracujący / employed	70	43
	Bezrobotny / unemployed	23	14
	Rencista/emeryt / retiree	49	30

Źródło: Opracowanie własne.
Source: Author's own elaboration.

Stopień znajomości hotelu „Stary Młyn” przez uczestników badań

W celu określenia poziomu wiedzy respondentów na temat hotelu „Stary Młyn” zadano im trzy pytania. W pierwszym poproszono o podanie poprawnej nazwy hotelu, w drugim o określenie roku, w którym zabytkowy młyn przekształcono w hotel (dopuszczano możliwość odpowiedzi w przybliżeniu), natomiast trzecie dotyczyło funkcji, jaką ów zabytek pełnił przed adaptacją do roli hotelu. Generalnie, ankietowani wykazali się zadowalającą znajomością obiektu (Rys. 3).

Najmniej problemów respondenci mieli z podaniem nazwy hotelu (91% prawidłowych odpowiedzi). Większość, bo 3/4 osób uczestniczących w badaniu znało jego pierwotną funkcję. Zaledwie 9 osób (w tym 7 miejscowych) przypominało sobie, iż przez krótki czas w obiekcie mieścił się Oddział Młynarstwa Muzeum Techniki w Warszawie. Najwyraźniej ranga owego muzeum nie była zbyt duża bądź czas jego istnienia był zbyt krótki, skoro nie zachowało się to w pamięci respondentów.



Rys. 3. Znajomość nazwy hotelu, poprzedniej funkcji jego siedziby i roku dokonania adaptacji wśród poszczególnych grup respondentów (opracowanie własne na podstawie własnych badań terenowych)

Fig. 3. Familiarity of respondents with the hotel's name, its former function, and year of its adaptation (author's own elaboration based on field survey)

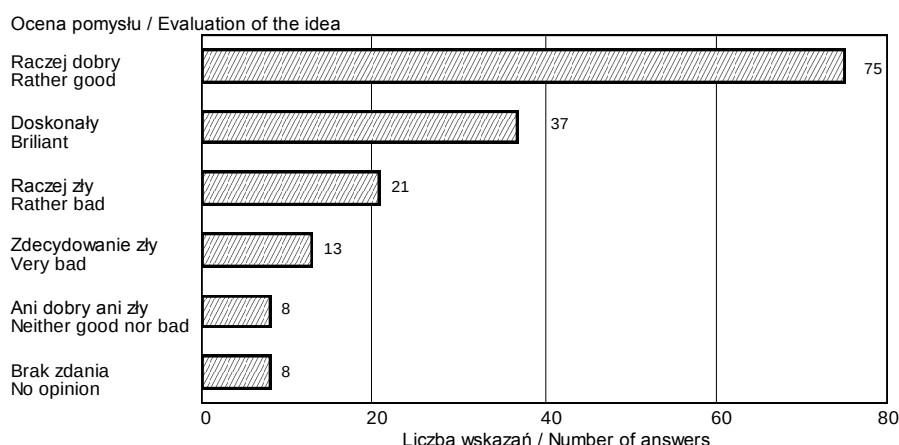
Najwięcej trudności nastręczało pytanie o rok przeprowadzenia adaptacji do aktualnej funkcji. Ponad połowa (54%) respondentów nie potrafiła określić go choćby w najbardziej ogólnym przybliżeniu (np. „lata 70.”).

Reasumując, dobry stopień znajomości podstawowych faktów dotyczących hotelu „Stary Młyn” może wskazywać, iż jego rola w życiu lokalnej ludności jest znacząca. Mimo upływu czasu respondenci nie zapominali o pierwotnej funkcji zabytku. Wiedza o zabytku, co oczywiste, jest większa u rdzennych mieszkańców Bolesławca niż u ludności pochodzącej z innych stron.

Ocena użytkowania zabytkowego młyna w celach hotelarskich

Ponad 2/3 ankietowanych oceniało pomysł wykorzystania zabytkowego młyna jako obiektu noclegowego pozytywnie, tzn. jako raczej dobry lub wręcz doskonały (Rys. 4). Badana społeczność w większości akceptowała obecną funkcję zabytku. Respondenci wyraźnie zdawali sobie sprawę z jej pozytywnego wpływu na stan zachowania budynku.

Aż 95 respondentów (58%) uznało, iż „lepiej, że zabytek jest jakoś wykorzystywany niż miałby stać pusty, bezużyteczny i powoli niszczyć”. Wiele osób wyraziło pogląd, że adaptacja była jedynym sposobem, aby ocalić drewniany młyn od ruiny. Kilku badanych stwierdziło także, iż „użytkowanie zabytku pozytywnie wpływa na jego percepcję, sprawia, że staje się na powrót bliski ludziom, ponownie ożywa.”



Rys. 4. Ocena pomysłu utworzenia hotelu w zabytkowym młynie w opinii lokalnej ludności (opracowanie własne na podstawie badań)

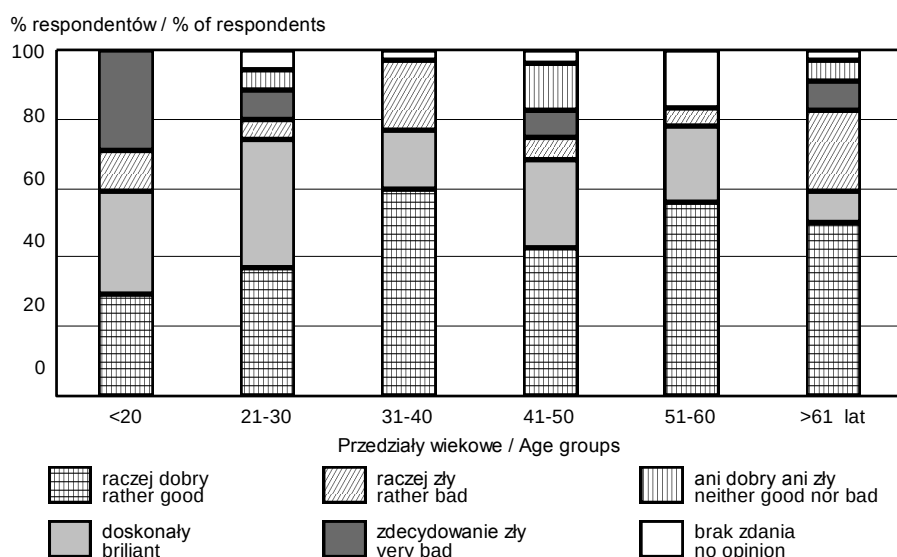
Fig. 4. Local population's view on the idea of converting the old water mill into a hotel (author's own elaboration based on survey)

Ponadto duża była świadomość, że część zysków wypracowanych przez hotel jest przeznaczana na jego konserwację. 17 respondentów szczególnie podkreśliło, że „prywatny właściciel bardziej o niego dba”, 6 dodało, iż użytkowanie zabytków jest sposobem na sfinansowanie ich utrzymania, przez co zmniejsza się obciążenie budżetu państwa. Kilka-naście osób uzasadniło swoją przychylność do pomysłu adaptacji zabytku prestiżem i szansą promocji całej miejscowości.

Nie można jednak zlekceważyć faktu, iż co piąty respondent był nieprzychylnie nastawiony do pomysłu użytkowania zabytkowego młyna w celach hotelarskich (Rys. 4). Po zapoznaniu się z ich argumentami staje się jasne, że – zgodnie z przewidywaniami – dla części respondentów adaptacja młyna do funkcji hotelu jest równoznaczna z odebraniem im go. Niektórzy sugerowali, aby użytkować ten zabytek w inny, w ich odczuciu lepszy, sposób. Pojawiały się m.in. propozycje utworzenia w nim świetlicy, przedszkola lub taniej jadalni, a więc

wykorzystywania go dla zaspokojenia potrzeb lokalnej ludności, w celach społecznych, a nie komercyjnych.

Ponad połowa (18) osób negatywnie oceniających pomysł adaptacji młyna do roli hotelu wyraziła opinię, iż zabytki powinny podlegać bezwzględnej ochronie i nie należy umieszczać w nich nowych funkcji. Według nich zarabianie na dziedzictwie kulturowym jest naganne. Niektórzy badani uważali, że stan zabytkowego młyna byłby lepszy, gdyby przeniesiono go do skansenu, gdzie miałby zapewnioną bezpośrednią opiekę konserwatorską. Ponadto 12 osób wprost przyznało, że pożytek z hotelu mają wyłącznie ludzie „obcy” (właściciel, turyści), okoliczni zaś mieszkańcy nie czerpią z niego żadnych korzyści – tylko nieliczni znajdują w nim pracę, niewielu może sobie pozwolić na korzystanie z jego usług.



Rys. 5. Zależność między wiekiem respondentów a ich stosunkiem do kwestii użytkowania zabytkowego młyna w celach hotelarskich (opracowanie własne na podstawie badań)

Fig. 5. View on the conversion of the old water mill into a hotel by age of the respondents (author's own elaboration based on survey)

Najmniejszy odsetek pozytywnych ocen adaptacji młyna do funkcji hotelu był w gronie najmłodszych i najstarszych respondentów (Rys. 5). Łatwo zrozumieć mniejszą liczbę takich odpowiedzi u osób po 60 roku życia. Można tłumaczyć to większym konserwatyzmem i tęsknotą za

minionymi czasami. Zaskakujący natomiast jest mały udział pozytywnych ocen wśród najmłodszych respondentów (poniżej 20 lat). Jednocześnie, w tej grupie był największy odsetek osób, które zmianę funkcji zabytkowego młyna uznali za zdecydowanie zły pomysł (blisko 30%). Nasuwają się dwa prawdopodobne wyjaśnienia. Po pierwsze, taka postawa może wynikać z dużego przywiązania młodzieży do dziedzictwa przodków. Świadczą o tym podawane argumenty – że zabytków nie wolno wykorzystywać w celach komercyjnych i że lokalna ludność nie czerpie korzyści z istnienia hotelu. Drugim możliwym uzasadnieniem jest mała wśród młodych ludzi świadomość realiów związanych z ochroną zabytków, brak troski o to, skąd pozyskiwać środki finansowe na utrzymanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Warto zauważyć, iż respondenci, którzy kiedykolwiek korzystali z usług „Starego Młyna”, byli na ogół przychylnie nastawieni do pomysłu użytkowania tego zabytku w obecny sposób. Jako raczej dobry lub doskonały oceniło go blisko 75% ze 119 osób, które przynajmniej raz w życiu w nim gościły. Jednocześnie, ok. 90% tych, którzy uważali adaptację za doskonały pomysł, korzystało z usług hotelu. To dowodzi, iż osobisty kontakt z obiektem sprzyja pozytywnej ocenie. Korzystanie z usług hotelu pozwala przekonać się, że nowa funkcja nie szkodzi zabytkowej konstrukcji, co powoduje jej akceptację i uzmysławia korzyści, które z niej płyną.

Rola hotelu „Stary Młyn” w codziennym życiu mieszkańców

Z usług hotelu „Stary Młyn” przynajmniej raz w życiu skorzystało 119 spośród 162 respondentów (73%). Z badań wynika, iż lokalna ludność w największym stopniu jest zainteresowana gastronomiczną ofertą hotelu. 104 osoby gościły w hotelowej karczmie, 50 uczestniczyło w organizowanych w niej imprezach okolicznościowych, przy czym aż połowa w stypach. Przed przystąpieniem do badań zakładano, że z oferty „Starego Młyna” korzystają przede wszystkim pracujący mieszkańcy Bolesławca (stosunkowo wysokie ceny). Tymczasem, największy odsetek klientów „Starego Młyna” stanowiły osoby jeszcze uczące się. Z usług tego obiektu korzystali prawie wszyscy z nich (95%). Wy tłumaczeniem może być większa skłonność młodych ludzi do przeznaczania pieniędzy na rozrywkę, gdyż przeważnie nie muszą się jeszcze martwić o utrzymanie siebie i rodziny.

Rola hotelu w życiu lokalnej ludności bynajmniej nie ogranicza się wyłącznie do świadczenia usług na jej rzecz. Równie istotne może być

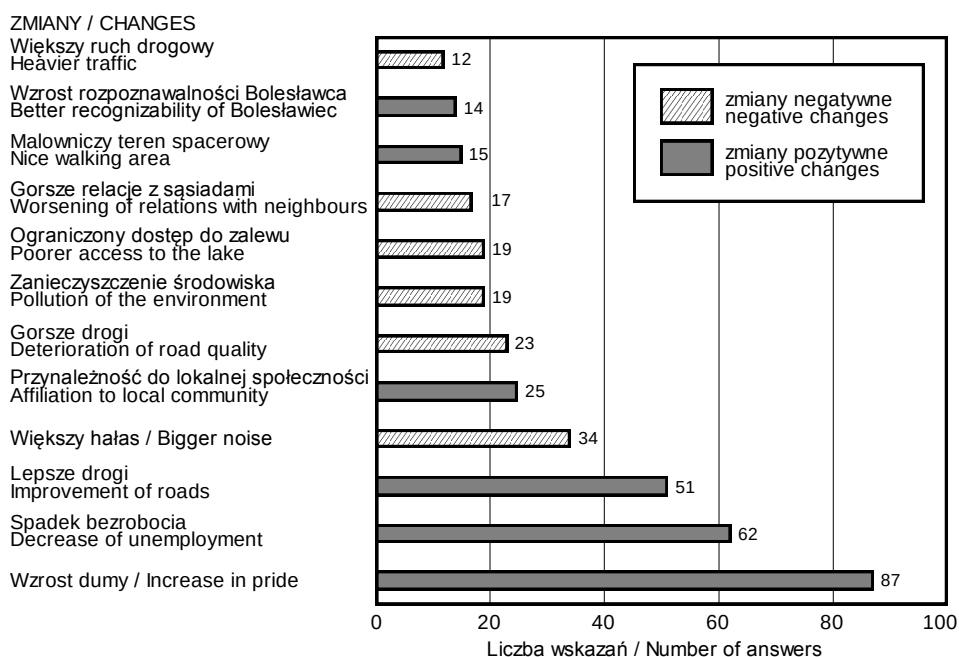
jego znaczenie jako czynnika stymulującego rozwój gospodarczy miejscowości i przynoszącego wymierne, ekonomiczne korzyści jej mieszkańcom.

Aby ustalić, czy „Stary Młyn” w odczuwalny sposób wpływa na budżety domowe respondentów, spytano ich, czy kiedykolwiek pracowali na rzecz tego hotelu i czy jego istnienie powoduje poprawę lub pogorszenie ich sytuacji materialnej. Odpowiedzi respondentów jednoznacznie wskazały, iż w sferze ekonomicznej rola „Starego Młyna” w ich życiu jest znikoma. Wśród 162 osób uczestniczących w badaniach nie było ani jednego aktualnego pracownika tego hotelu. Aż 95% respondentów stwierdziło, że nie ma on żadnego wpływu na ich sytuację finansową. Tylko 4 osoby przyznały, iż ich sytuacja finansowa dzięki niemu raczej się poprawiła. Byli to głównie właściciele bolesławieckich sklepów, którzy potwierdzali, iż goście hotelu niekiedy robią u nich zakupy.

Ale hotel może wpływać na warunki życia lokalnej ludności nie tylko poprzez oddziaływanie w sferze ekonomicznej. Wprowadzenie funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego do miejscowości może spowodować cały szereg zmian w zakresie poziomu, jakości i sensu życia (Przećłowski 1996). Aby sprawdzić, czy utworzenie hotelu w zabytkowym młynie spowodowało jakiekolwiek pozaekonomiczne zmiany w życiu lokalnej ludności, spytano respondentów o ich obserwacje w tym zakresie. Na rysunku 6 przedstawiono zmiany, które zaobserwowano przez co najmniej 10 respondentów. Od wszystkich ankietowanych uzyskano łącznie 422 wskazania, przy czym większość z nich (273) dotyczyła zmian pozytywnych, tzn. wpływających korzystnie na warunki życia w Bolesławcu. Zmiany związane z pogorszeniem sytuacji wymieniano 149 razy.

Najczęściej obserwowaną zmianą był wzrost dumy z bycia mieszkańcem Bolesławca. Wskazało ją 87 osób, czyli ponad połowa uczestników badań. Respondenci podkreślali, iż źródłem dumy jest dla nich m.in. fakt, iż właśnie młyn w Bolesławcu został przystosowany do funkcji hotelu. Można wnioskować, iż w ich odczuciu adaptacja „ich” młyna do nowej funkcji stanowi potwierdzenie jego wartości i wyjątkowości. Jak już wspomniano, poczucie dumy może prowadzić do większej troski o to dziedzictwo, wzrostu zainteresowania lokalną historią, może zapoczątkować proces odkrywania własnych korzeni i kształtowania tożsamości. Przeprowadzone badania dowodzą, że istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia takich przemian w postawie mieszkańców Bolesławca. Ze wzrostem dumy wiąże się inna zmiana, a mianowicie wzrost rozpozna-

wałności Bolesławca. Umieszczenie funkcji hotelu w zabytkowym młynie z pewnością sprzyja promocji miejscowości w całym kraju.



Rys. 6. Zmiany wywołane utworzeniem hotelu w zabytkowym młynie zaobserwowane przez respondentów (opracowanie własne na podstawie badań)

Fig. 6. Consequences produced by establishing a hotel in the old water mill as seen by the respondents (author's own elaboration based on survey)

Inną pozytywną zmianą dotyczącą kształtowania postaw jest zwiększenie poczucia przynależności do lokalnej społeczności i natężenie działań mieszkańców dla dobra całej społeczności. Hodges i Watson (2000) na przykładzie Nether Poppleton zauważyli, iż angażowanie miejscowej ludności w proces zarządzania dziedzictwem kulturowym spowodował wzrost jej zdolności do organizowania się w celu osiągnięcia wyznaczonych wspólnych celów. Wydaje się, iż ten wniosek zagranicznych badaczy również może znaleźć potwierdzenie wśród mieszkańców Bolesławca.

Niemal 1/3 uczestników badań (51 osób) dostrzegło, iż utworzenie hotelu we młynie przyczyniło się do poprawy stanu dróg. Zapewne respondenci mieli na myśli w szczególności poprawę stanu mostu prowadzącego do hotelu i nad zalew.

15 respondentów doceniło wpływ nowej funkcji zabytku na walory krajobrazowe okolicy. Zauważyli, że prace remontowe towarzyszące adaptacji przywróciły blask zabytkowej budowli, dzięki czemu ze zniszczonej rudery stała się ozdobą tej części Bolesławca. Podkreślali, iż na potrzeby hotelu został utworzony zalew. Jego powstanie miało korzystny wpływ na warunki życia w Bolesławcu. Zalew służy bowiem mieszkańcom do rekreacji, jest miejscem aktywnego wypoczynku, daje możliwość uprawiania wędkarstwa, a także, wraz z młynem, ruinami zamku, pobliskimi łąkami oraz zagajnikiem tworzy malowniczy teren spacerowy.

Utworzenie hotelu w zabytkowym młynie wywołało także wiele niekorzystnych zmian. Najbardziej odczuwalną z nich jest zwiększenie hałasu (zakłócanie ciszy nocnej w związku z przyjęciami, dyskotekami itp.) oraz zanieczyszczenie środowiska (głównie zaśmiecanie zalewu i plaży).

Badani skarżyli się również na uciążliwości wynikające ze zwiększonego ruchu drogowego. Narzekali, że goście, przyjeżdżający do „Starego Młyna” samochodami, przyczyniają się do pogorszenia stanu dróg w Bolesławcu, potęgują zanieczyszczenie środowiska, stanowią zagrożenie dla pieszych. Kilkunastu respondentów zauważyło, iż od momentu utworzenia hotelu „Stary Młyn” ograniczeniu uległ dostęp do zalewu i ruin zamku. Twierdzili, że z powodu gości hotelu na plaży przy zalewie jest bardziej tłoczno, a niekiedy w ogóle nie można z niej korzystać. Najprawdopodobniej jest to związane z zabawami integracyjnymi dla gości „Starego Młyna”, które często odbywają się na terenach do niego przylegających.

Niepokojące jest także to, że utworzenie hotelu w zabytkowym młynie doprowadziło w kilkunastu przypadkach do pogorszenia relacji z sąsiadami. Rozluźnienie więzi międzysąsiedzkich może być konsekwencją przenikania wielkomiejskich wzorców w wyniku kontaktów z gośćmi hotelowymi. Jednakże wpływ klientów „Starego Młyna” na mieszkańców Bolesławca nie może być zbyt duży, ponieważ badani sporadycznie wskazywali inne zmiany, które, według K. Przecławskiego (1996), mogą zachodzić w sferze postaw lokalnej ludności, a zwłaszcza młodzieży. Tylko nieliczni respondenci uznali, iż funkcjonowanie hotelu przyczynia się do rozpowszechniania patologii i nałogów wśród mieszkańców Bolesławca, powoduje wzrost przestępczości, bądź wywołuje natężenie aktów wandalizmu.

Podsumowanie

Hotel „Stary Młyn” stanowi przykład udanej adaptacji obiektu dziedzictwa kulturowego do roli hotelu. Analiza tego przypadku umożliwiła zrozumienie i przedstawienie najważniejszych korzyści oraz utrudnień wynikających z umiejscowienia funkcji hotelarskiej w obiekcie zabytkowym. Fakt, iż – zgodnie z założeniami przyjętymi w hipotezie 1 – występuje dwukierunkowa relacja między zabytkową siedzibą hotelu a jego ofertą, która umożliwia stworzenie unikalnego produktu, wyróżniającego się na rynku. Z kolei bariery konstrukcyjne i obowiązek przedkładania wymogów konserwatorskich nad interesy przedsiębiorstwa mogą komplikować funkcjonowanie hotelu w zabytku. Przykład „Starego Młyna” pokazuje jednak, iż użytkowanie obiektu dziedzictwa kulturowego na zasadach komercyjnych może stanowić dla niego szansę na powrót do dawnej świetności.

Wyniki przeprowadzonych badań dość jednoznacznie wskazują, iż dzięki funkcji hotelowej zabytkowy młyn znów odgrywa znaczącą rolę w życiu lokalnej społeczności. Mimo iż w sferze ekonomicznej oddziaływanie „Starego Młyna” na najbliższe otoczenie jest znikome, ma on wyraźny wpływ na warunki życia w Bolesławcu. Wpływ ten jest zróżnicowany: w pewnych dziedzinach życia hotel przyczynił się do poprawy sytuacji, a w innych – do pogorszenia. Tym samym, hipotezę 2 można uznać za potwierdzoną. Należy jednak podkreślić, iż zmiany pozytywne były dla respondentów o wiele bardziej odczuwalne. Istotny jest wniosek, iż lokalna ludność w większości akceptuje współczesną funkcję zabytkowego młyna. Respondenci dostrzegali pozytywny wpływ nowej funkcji na stan zachowania zabytku, renomę i prestiż miejscowości oraz na warunki życia w Bolesławcu.

Nie wolno lekceważyć przejawianego przez część respondentów poczucia krzywdy wynikającego ze zmiany funkcji obiektu stanowiącego ich dziedzictwo kulturowe. Wskazane wydaje się dążenie do porozumienia i kompromisu w najbardziej drażliwych kwestiach, m.in. zakłócania ciszy, zaśmiecania plaży i zalewu czy ograniczania dostępu lokalnej ludności do zalewu i ruin zamku. W celu zwiększenia społecznej akceptacji obecnej funkcji zabytkowego młyna można np. zachęcać mieszkańców Bolesławca do częstszych wizyt w obiekcie.

Literatura

- Drozdowska T., Jaworski T.J., 1997, *Vademecum właściciela i użytkownika zabytku – prawna i organizacyjna problematyka użytkowania zabytków nieruchomości*, Generalny Konserwator Zabytków, Warszawa.
- Gaworecki W.W., 2003, *Turystyka*, PWE, Warszawa.
- Grimwade G., Carter B., 2000, *Managing small heritage sites with interpretation and community involvement*, International Journal of Heritage Studies, 6 (1).
- Gutowska K. (red.), 2000, *Problemy zarządzania dziedzictwem kulturowym*, Publica Multiethnica, Warszawa.
- Henderson J.C., 2001, *Conserving colonial heritage: The Raffles Hotel in Singapore*, International Journal of Heritage Studies, 7 (1).
- Hodges A., Watson S., 2000, *Community-based heritage management: a case study and agenda for research*, International Journal of Heritage Studies, 6 (3).
- Jaworski T., 1999, *Obrót zabytkami – część I*, Spotkania z Zabytkami, 4.
- Milewska M., Włodarczyk B., 2005, *Hotelarstwo*, Wyd. WSTH w Łodzi, Łódź.
- Pawlikowska-Piechotka A., 2000, *Wykorzystanie obiektów zabytkowych jako bazy turystycznej. Uwarunkowania prawne*, Problemy Turystyki, 3–4 (23).
- Poklewska T., 1979, *Dzieje Bolesławca nad Prosną*, Federacja Towarzystw Kulturalnych Ziemi Kaliskiej, Kalisz.
- Przećławski K., 1996, *Człowiek a turystyka. Zarys socjologii turystyki*, Albis, Kraków.
- Rezerwat archeologiczny w Bolesławcu nad Prosną*, 1977, Plan zagospodarowania turystycznego rezerwatu opracowany przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Wojewódzkie Biuro Planowania w Kaliszu, Kalisz.
- Rojek F., 1998, *Bolesławiec nad Prosną. Główne fakty z dziejów Bolesławca*, broszura opracowana dla Towarzystwa Przyjaciół Bolesławca.
- Szlezzynger P.S., 2003, *Adaptacja kompleksów budynków zabytkowych na hotele na wybranych przykładach w Krakowie i okolicy*, Problemy Turystyki, 1–4 (26).
- The International Convention for the Protection of the World Culture and Natural Heritage*, 1992, UNESCO 1971 General Conference, Paris.
- Turkowski M., 2003, *Marketing usług hotelarskich*, PWE, Warszawa.
- Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (DzU nr 162, poz. 1568).

Strony internetowe

www.boleslawiec.net.pl (Urząd Gminy w Bolesławcu)
www.stary-mlyn.pl (hotel "Stary Młyn")

**Functioning of a hotel in a historical building – the case study
of “Stary Młyn” in Bolesławiec**

Summary

Conversion of historical buildings into hotel facilities appears as a marked trend in global hotel industry (Milewska, Włodarczyk 2005). This paper, based on author's Master's thesis, describes a case study of “Hotel Stary Młyn” in Bolesławiec that exemplifies this global tendency at a local scale.

The main aim of this study is to present specific character of the hotel established in a historical building. In particular, this study aims at:

- presenting legal restrictions on development of hotel services within a historical building (which is a listed monument);
- reconstructing the process of conversion of a historic building into a hotel;
- describing the product (hospitality services) offered by the hotel concerned;
- defining the influence of the contemporary function of the historical building (regarded as an element of local cultural heritage) on local community's life.

The subject of this study is the “Hotel Stary Młyn” (“The Old Mill Hotel”) in Bolesławiec upon Proсна (province of Łódź). The hotel was established in a wooden 16th-century water mill, which is the oldest monument of this kind in the province of Łódź. Its adaptation for the purpose of hotel & restaurant was part of an ambitious project which was carried out in late 1970s. The project aimed at creating in Bolesławiec a complex of historic buildings and recreational facilities. The mill was then thoroughly restored and adapted for budget accommodation of low standard. In the 1990s it became the property of its present owner, and since then its services have been adjusted to the needs of institutional clients interested in organising seminars, conferences and socializing events for their employees.

This paper includes a detailed description of services available in “Stary Młyn”. It was found that there is a bidirectional relation between historic building within which the hotel functions and the product of the hotel. The conversion and re-use of the historic building as a hotel have great influence on its appearance and state of preservation. The historical building clearly determines specific features of the hotel's product (services). On the other hand, however, some features of the historical building, e.g. architectural barriers, may cause considerable difficulties, which possibly translate into deterioration of the quality of its services. Nevertheless, the case of “Stary Młyn” proves that conversion of a historical building into a hotel represent a unique chance to regain its glory.

Included in this paper are also results of a questionnaire survey carried out by the author using a group of 162 local inhabitants. Its purpose was to assess the importance of the “Stary Młyn” hotel for members of the local community. The respondents were questioned about basic facts concerning the hotel, if any changes in their lives were produced by the present function of the historical

building, what is their attitude towards commercial re-use of the element of their cultural heritage, if they frequent the hotel and what kind of services they use.

The survey reveals that the conversion into a hotel greatly increased the importance of the historical building for the local community. Most of the respondents gave correct answers to the questions about the hotel name, date of conversion and the building's original function. 119 out of 162 respondents visited the hotel at least once. 70% of those questioned approved of the idea of re-using the historical building as a hotel. The most common reason they gave to motivate their positive attitude was that this is the only chance to rescue the monument from falling into ruin.

The sample noticed numerous changes in their lives which resulted from the conversion of the mill into a hotel. Although both positive and negative changes have been mentioned, the positive ones were predominant. According to those questioned, the most noticeable change consists in the increase of their pride of living in Bolesławiec. Moreover, not only does the function of a hotel add to the prestige of the village, but also it heightens the inhabitants' awareness of the value of local heritage.

The influence of the hotel on local economy is rather insignificant, nevertheless some inhabitants mentioned its positive role in reducing the unemployment rate.

Among negative changes, the most noticeable was the increase of the noise and other environmental pollution. The respondents also suggested other possible ways of re-using this part of their heritage, opting for social, rather than commercial usage.

Translated by Wojciech Leitloff