

ZESPÓŁ PAŁACOWO-PARKOWY z XIV w. WROCŁAW-KOMOROWICE



INFORMACJA HANDLOWA

Wyłączny opiekun oferty:

Sylwia Olszowy - pośrednik w obrocie nieruchomościami – nr licencji PFRN 28626

tel.: +48 514 101 999, e-mail: sylwia@mocnieruchomosci.pl

MOC NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o., ul. Bajana 13/12 54-129 Wrocław

KRS 0000558421, REGON 361557728, NIP 894-306-24-67, kapitał zakładowy 50.000 zł

Wrocław, 27.02.2023r.

ZAMEK / PAŁAC / DWÓR – DOSKONAŁA OFERTA DLA INWESTORA - WIZJONERA!

Z ogromnym entuzjazmem przedstawiamy Państwu **niepowtarzalną okazję inwestycyjną**, jaką jest możliwość zakupu **Zespołu Pałacowo-Parkowego z XIV w.**, usytuowanego w podwrocławskich **Komorowicach**, tuż przy południowej granicy miasta, **13 km od wrocławskiego Rynku**.

Prezentowana oferta to, bez wątpienia, wyjątkowa szansa pozyskania niezwykle rzadkiego miejsca, o tak dużej atrakcyjności inwestycyjnej w obrębie Aglomeracji Wrocławskiej. Miejsca, w którym z powodzeniem można by połączyć jego parusetletnią spuściznę historyczną z szerokim zakresem możliwych do wykreowania funkcji. Rewitalizację obiektu można przeprowadzić tak, aby pełnił on swoje nowe przeznaczenie w harmonii z historycznym wystrojem jego wnętrza, jak i tym, zgodnym z trendami nowoczesnego designu. W zależności od wybranej koncepcji, w jego historycznych wnętrzach dobrze będą prezentowały się zarówno prace starych mistrzów, jak i młoda, współczesna sztuka. Dwór Komorowice to wyjątkowe miejsce w bezpośrednim sąsiedztwie prestiżowej, południowej części Wrocławia, gdzie w zaciszu parkowych stawów i fos oraz okalającej posiadłość leniwie płynącej rzeki Ślęzy, można spędzić relaksujący czas, wypocząć, poobcować z naturą, czy oddać się urokowi aktywności fizycznej na świeżym powietrzu.

Zamek, pałac, czy dwór?

Obiekty tego typu powstają na przestrzeni setek lat, zmieniając swoją funkcję z obronnej na mieszkalną. Ich forma architektoniczna ewoluuje wraz ze zmianą tych funkcji oraz stylami czasów, w których owe zmiany są dokonywane. Pierwszą budowlą, od której zaczęła się historia obiektu była prawdopodobnie rycerska wieża mieszkalna, otoczona mokradłami i trzęsawiskami rzeki Ślęzy, rozbudowana później do formy nizinnego, ceglanego zamku. Pod wpływem zmian dziejowych i oczekiwań właścicieli był on dalej przekształcany; najpierw w okazały dwór obronny, by w czasach największej swojej świetności, przeistoczyć się w barokowy pałac. To czy przyszłe Komorowice będą Zamkiem, Dworem czy Pałacem będzie zależało głównie od nowego Właściciela oraz od wybranej przez niego



formy rewitalizacji i aranżacji architektonicznej zarówno obiektu, jak i parku.

Dla potrzeb niniejszej informacji handlowej pozostajemy przy nomenklaturze „Dwór Komorowice”, która najbardziej odzwierciedla obecny kształt architektoniczny nieruchomości oraz odnajduje materialne uzasadnienie w „Badaniach stratygraficznych późnogotyckiego dworu obronnego rodu von Kaltenbrunn w Komorowicach”, przeprowadzonych w 2007r. przez pracownię Artcons.

Szczegółowe informacje dotyczące Dworu Komorowice, historia tego wyjątkowego miejsca oraz ciekawostki dostępne są na stronie www.komorowice-dwor.pl

PODSTAWOWE INFORMACJE O INWESTYCJI

Zespół Pałacowo-Parkowy „Dwór Komorowice” zlokalizowany jest przy **ul. Wrocławskiej 27** w Komorowicach i obejmuje **nieruchomość gruntową zabudowaną**, stanowiącą **działkę nr 246/2** (AM-1, obręb ewidencyjny Karwiany-Komorowice, gmina Żórawina), o powierzchni **2,2838 ha** wraz z zabytkowym dworem, którego historia sięga **XIV w.**

Podstawowe parametry obiektu

wg. danych z projektu architektonicznego z 28.05.1999 r.:

powierzchnia działki:	2,2838 ha
powierzchnia użytkowa:	1.625,20 m²
kubatura:	9.924,00 m ³
powierzchnia zabudowy:	753,40 m ²
ilość kondygnacji nadziemnych:	3

Nieruchomość ma założoną księgę wieczystą o nr **WR1K/00094048/3**, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

DWÓR wpisany jest do **Rejestru Zabytków** prowadzonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu pod nr.: **A/3967/179 z 20.08.1966 r.**, a **PARK-OGRÓD** pod numerem **A/3968/380/W z 24.07. 1976 r.**

Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żórawina (Uchwała nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014 r.), teren oznaczony jest jako US – strefa rozwoju dominującej funkcji sportu i rekreacji oraz M/U – strefa rozwoju dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Obiekt, ze względu na swoją historię, wyważoną kubaturę oraz przestrzeń do zagospodarowania i utrzymania ma ogromny potencjał, by stać się nie tylko, np. imponującym hotelem z restauracją i SPA, ale dzięki bliskości Wrocławia również centrum konferencyjnym, kompleksem ekskluzywnych biur i apartamentów, czy też prywatnym centrum medycznym lub domem seniora.

Liczne zaniedbania i powszechny brak szacunku dla zabytków, które niestety miały miejsce w latach 70-tych i 80-tych z jednej strony zubożyły dwór podczas prac modernizacyjnych o szereg cennych detali architektonicznych a z drugiej, o ironio, spowodowały to, że nie narzuca on dziś zbyt dużych wymogów konserwatorskich, dając nowemu Inwestorowi spore możliwości adaptacyjne. Znacząca część trudnych do przeprowadzenia prac pod względem konserwatorskim, jak np. wymiana stropów drewnianych na prefabrykowane, zastąpienie starych drewnianych schodów, czy wymurowanie włazów na klapy oddymiające, została już w dużej części zrealizowana, ściągając z barków nowego inwestora konieczność prowadzenia długotrwałych ustaleń, w celu uzyskania zgód konserwatorskich.



Wokół Dworu Komorowice znajdują się tereny oraz zabudowania, o które można by rozszerzyć dostępny obszar, stosownie do potrzeb i koncepcji jego rozbudowy przez nowego Inwestora. Ich aktualna dostępność oraz warunki zbycia wymagają ponownych uzgodnień z aktualnymi właścicielami.

WYBITNI WŁAŚCICIELE ORAZ HISTORIA DWORU KOMOROWICE

W latach świetności **Komorowice magicznie przyciągały do siebie niezwykłych ludzi**, obdarzonych wybitnymi przymiotami charakteru lub swojego materialnego i społecznego statusu, zapewniając obiektowi niezwykle splendor, blichtr i sławę. Wśród właścicieli i mieszkańców dworu warto wymienić kilku najzaciejszych, wpisanych w karty historii tego wyjątkowego miejsca.

Jednym z pierwszych wybitnych właścicieli Dworu w Komorowicach, o którym mówi historia był **Marcus Beckensloer** (*... - †1457r.). Nabył on ówczesne Wasserjentsch (Komorowice) w I połowie XV w.; był on już wówczas właścicielem kilku okazałych wrocławskich posesji i kamienic: w Rynku, przy ul. Kuźnicznej i ul. Więziennej. Beckensloer sprawował intratne funkcje, m.in. **pisarza Księstwa Wrocławskiego** i **seniora Rady Miejskiej Wrocławia**. Jeden z jego synów - **Johann Beckensloer** (*1435r.- †1489r.), znany również jako: Johann Beckenschlager, Johann Pflueger czy Johann Peckensloer, odnosił spektakularne sukcesy piastując stanowiska **Arcybiskupa Salzburga** oraz **Prymasa Węgier**. Był także dyplomatą na dworze cesarza Fryderyka III w Styrii i Niderlandach (1483/84), a 21 czerwca 1486 cesarz mianował go **Zarządcą Austrii, Styrii, Karyntii i Istrii**.

Warto wspomnieć także o młodzieńcu, który przybył tu z Kolonii (Köln) **Johannie von Holtzu** (*1488r. - †... r.), który mając zaledwie 24 lata, w 1516 roku kupił Wasserjentsch (Komorowice). Wkrótce został też właścicielem najokazalszej wrocławskiej kamienicy - „Pod Złotą Koroną” (istniejącej do dnia dzisiejszego). W roku 1529 r. nabył wieś Biestrzyków, w 1535 r. wieś Suchy Dwór, a w roku 1547 stał się właścicielem największej wrocławskiej gospody „Pod Złotą Gwiazdą” przy ul. Świdnickiej.

Kolejni zasłużeni właściciele przyczyniali się znacząco do rozwoju tego wspaniałego miejsca. Inicjatorem i fundatorem najbardziej spektakularnej, późnogotyckiej rozbudowy Dworu Komorowice był **Melchior Hirsch von Kaltenbrunn** (*... - † 1541 r.), bogaty wrocławski mieszczanin, któremu Dwór obronny w Komorowicach zawdzięcza najbliższy dzisiejszemu układ architektoniczny. Jego niezwykle wysoki status materialny i społeczny potwierdza okazała tablica epitafijna wykonana z drogiego, różowego marmuru, wbudowana w południową elewację kościoła św. Marii Magdaleny, w bezpośrednim sąsiedztwie wrocławskiego Rynku, upamiętniająca Hirsza i jego drugą żonę Ursulę von Jenkwitz. Herb rodziny von Kaltenbrunnów zdobi również wejście do dworu, a emblematy heraldyczne jego rodziny, są jednymi z nielicznych artefaktów, które zachowały się po dziś dzień.



Znaczące miejsce w historii Komorowic odegrał także **August von Schönberg** (*07.08.1828 r. - †... r.), wyśmienity gospodarz i innowator, właściciel areálu 233 ha pól uprawnych i jednej z pierwszych w regionie plantacji buraków cukrowych. Schönberg zastąpił nowatorską instalacją systemu drenującego oraz jako pierwszy zastosował innowacyjny parowy pług z wrocławskiej fabryki „Kamna” (obecnie Fadroma), przeprowadził też ostatnią, znaczącą przebudowa dworu pod koniec XIX w.



W 1945r. podczas oblężenia „Festung Breslau” (Twierdzy Wrocław) w dworze stacjonowali żołnierze radzieccy, a po zakończeniu wojny, do końca lat 60-tych, obiekt użytkowany był przez miejscowy PGR.

Lata 1974-75 przyniosły bezmyślny kapitalny remont budynku, w celu jego adaptacji do celów Ośrodka Szkoleniowego Hodowców Owiec. Podczas prac remontowych wykonano na poziomie najwyższej kondygnacji, co prawda lany

strop Ackermana wraz z żelbetowym wieńcem stężającym konstrukcję statyczną murów oraz przygotowano do zalania pozostałe stropy w technologii żelbetonowej, ale usunięto przy tym szereg cennych detali architektonicznych, w tym: skuto tynki wewnętrzne, niszcząc bezpowrotnie bogaty wystrój malarski średniowiecznego dworu epoki Kaltenbrunnów.

W 1999r. powstała zaawansowana koncepcja architektoniczna adaptacji dworu na zespół hotelowo-konferencyjny / ośrodek szkoleniowy – „Centrum Biznesu. Pałac Komorowice”. Koncepcja obejmowała pełną rewitalizację obiektu, propozycję zagospodarowania terenu, układ funkcjonalny dedykowany dla działalności hotelowej – projekt uzyskał akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Niestety ze względu na zmiany organizacyjne ówczesny właściciel - Przedsiębiorstwo Zaopatrzeniowo-Handlowe Zespołu Elektrociepłowni Wrocław Sp. z o.o. zaprzestał realizacji jakichkolwiek prac, w tym bieżącego utrzymania i ochrony fizycznej obiektu.



Dwór obronny Rodu von Kaltenbrunn w Komorowicach – widok wg. F.B. Wenera z połowy XVIII w.

CZAS, BY ZAPISAĆ KOLEJNE KARTY HISTORII...

Obecny właściciel, pasjonat spuścizny historycznej Dolnego Śląska i miłośnik starej architektury, jako jedyny zainteresowany zakupił w 2004 r. zrujnowany i całkowicie zaniedbany Dwór Komorowice, by uchronić go przed całkowitą dewastacją. Ogrodził teren, zapobiegając dalszemu rozkradaniu mienia, **wykonał szereg prac ratujących budynek dworu oraz park**, a także podjął **działania wymagane przez nadzór konserwatorski**, w szczególności:

- badania stratygraficzne (30.07.2007r.) przeprowadzone przez pracownię Artcons z Wrocławia, zgodnie z zaleceniami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- szczegółową inwentaryzację parku (2017 rok)
- prace fitosanitarne i konserwację części starodrzewu,
- badania warunków gruntowych na terenie działki nr 246/2 AM-1 obręb Karwiany-Komorowice (lipiec 2008r.) w bezpośrednim pobliżu dworu i na jego terenie (piwnice) przeprowadzone przez ZUT-E ALMA BIS s.c. z Wrocławia,
- instalacja tymczasowych, stalowych schodów, umożliwiających komunikację pionową w obiekcie,
- zabezpieczenie tymczasowego pokrycia dachu i impregnacja konstrukcji drewnianej więźby dachowej.

Została opracowana przez niego także wstępna, wielowariantowa **koncepcja rewitalizacji** zabytkowej substancji Dworu w Komorowicach, jako **butikowego hotelu o wysokim standardzie**, wraz z bardzo atrakcyjnymi rozwiązaniami, umożliwiającymi relaks w przyhotelowym SPA, w połączeniu z uprawianiem nieznanymi na tym terenie form aktywności, w tym niszowego Bareczkingu© (ang. punting) w rozbudowanej fosie, kanałach i stawach dworskich.

Dziś Komorowice czekają na nowego Inwestora-Wizjonera, który przywróci im należny blask i zapisze się na kolejnych kartach historii tego jakże zachwycającego i wyjątkowego miejsca.

Podsumowanie informacji, dotyczących nieruchomości - Dwór Komorowice:	
typ nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa zabudowana - Zespół Pałacowo-Parkowy z XIV w., ZABYTEK
lokalizacja:	Komorowice, gmina Żórawina, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, działka nr 246/2 (AM-1)
powierzchnia działki:	2,2838 ha
powierzchnia użytkowa:	1.625,20 m ² - wg. danych z projektu architektonicznego z 28.05.1999 r.
infrastruktura:	sieć wodociągowa, elektryczna, gaz, kanalizacja, sieć telekomunikacyjna przy granicy działki
stan nieruchomości:	do remontu
księga wieczysta:	WR1K/00094048/3
właściciel:	Komorowice Industrial Estate Sp. z o.o., ul. Szpacza 18- 20, 51-417 Wrocław, KRS 0000217081, REGON 931982270, NIP 8961201790
termin wydania:	1 miesiąc od finalizacji umowy sprzedaży

DWÓR KOMOROWICE - TO NIEPOWTARZALNA OKAZJA INWESTYCYJNA!

Komorowice znajdują się 4 km od południowej granicy Wrocławia, stolicy województwa dolnośląskiego, miasta 12 wysp i 112 mostów, położonego nad rzeką Odrą. Odległość zaledwie 9 km do węzła autostradowego Bielany Wrocławskie (A4) gwarantuje wyjątkowo sprawną komunikację zarówno z portem lotniczym, jak i siecią autostrad oraz dróg szybkiego ruchu we wszystkich kierunkach. Odległość Pałacu Komorowice od Dworca Wrocław Główny nie przekracza 10 km.



Miasto Wrocław jest jedną z największych i najbardziej popularnych aglomeracji w Polsce, chętnie odwiedzana przez turystów z całego świata. Od lat zajmuje wysoką pozycję wśród miast o najbardziej sprzyjającym dla międzynarodowych przedsiębiorców klimacie do prowadzenia inwestycji. Jest jednym z głównych ośrodków uniwersyteckich i centrów naukowo-badawczych w Polsce oraz kolebką dla nowoczesnego przemysłu i sektora usług IT.



Wrocław szczyti się także organizacją wydarzeń godnych europejskiej metropolii, takich jak Europejski Szczyt Regionów i Miast, Mistrzostwa Europy w Piłce Nożnej Euro 2012, Mistrzostwa Świata w Piłce Siatkowej, czy Światowe Igrzyska Sportowe - The World Games. W 2016 r. uzyskał także zaszczytny tytuł Europejskiej Stolicy Kultury.

Czy są Państwo gotowi na dołączenie do ekskluzywnego, trwającego kilkaset lat kręgu osób związanych z tym wyjątkowym miejscem? Czy chcieliby Państwo tworzyć kolejne karty jego imponującej historii?

Z przyjemnością przekazę Państwu szczegółowe informacje dotyczące tej niezwykłej nieruchomości. Umówmy się na prezentację!

Sylwia Olszowy

pośrednik w obrocie nieruchomościami (nr licencji PFRN 28626)

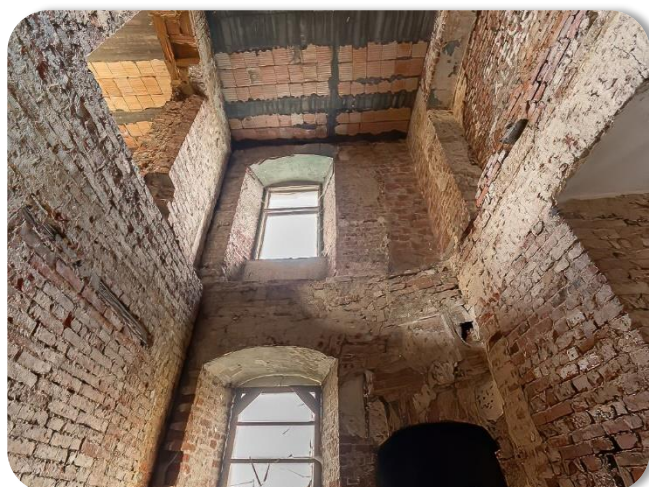
tel.: +48 514 101 999, e-mail: sylwia@mocnieruchomosci.pl

MOC NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o., ul. Bajana 13/12 54-129 Wrocław, www.mocnieruchomosci.pl
KRS 0000558421, REGON 361557728, NIP 894-306-24-67, kapitał zakładowy 50.000 zł

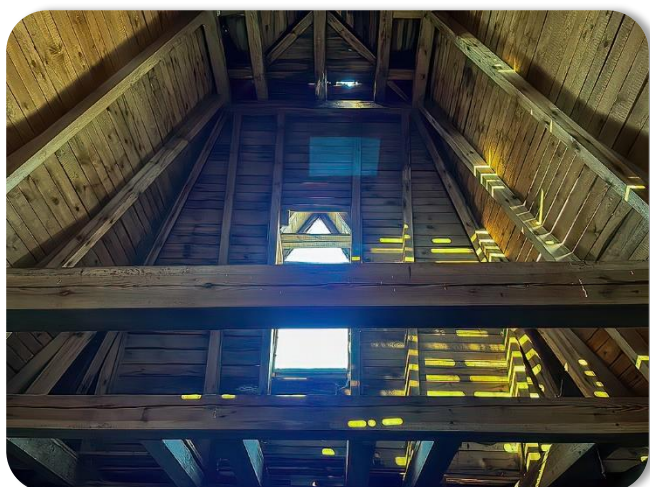
Nota prawna

Niniejsza informacja handlowa została sporządzona na podstawie oględzin nieruchomości oraz informacji uzyskanych od właściciela, może podlegać aktualizacji i nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 i następnym K.C.

GALERIA - DWÓR



GALERIA - DWÓR



GALERIA - PARK



KONCEPCJA REWITALIZACJI W STYLU BAROKOWYM - WIZUALIZACJE



KONCEPCJA REWITALIZACJI W STYLU RENESANSOWYM - WIZUALIZACJE

