Agnieszka Turek

Rewitalizacja obszarów poprzemysłowych na cele mieszkaniowe

Problemy Rozwoju Miast 10/1, 71-86

2013

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

MUZEUM HISTORII POLSKI

Agnieszka Turek

REWITALIZACJA OBSZARÓW POPRZEMYSŁOWYCH NA CELE MIESZKANIOWE

Abstrakt. W pracy przedstawiona została problematyka rewitalizacji obszarów poprzemysłowych na cele mieszkaniowe, zwrócono uwagę na możliwości i potrzeby podejmowania takich przedsięwzięć a także na bariery rozwoju mieszkalnictwa na omawianych obszarach. Zaprezentowano polskie i zagraniczne przykłady adaptacji obiektów poprzemysłowych na osiedla mieszkaniowe, w tym także lofty. Świadczą one o wyraźnej tendencji do wykorzystywania istniejących zasobów miast, popularnej zwłaszcza w krajach Europy Zachodniej.

Mieszkanie w dawnym zakładzie przemysłowym, fabryce czy budynku magazynowym staje się ciekawą alternatywą tradycyjnej zabudowy. Zindywidualizowana forma i specyficzny charakter lokalu mieszkaniowego podkreślony zostaje poprzez połączenie ocalałych elementów przemysłowych i nowych uzupełnień. Obszar i obiekt zostają ponownie włączone do współczesnego życia i tym samym uratowane od dewastacji. Funkcjonalność miasta i jego wizerunek poprawiają się.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, mieszkania, obszary poprzemysłowe, lofty, obszary zurbanizowane.

Dezindustrializacja i restrukturyzacja przemysłu w Polsce po okresie transformacji rozpoczętej w 1989 r. oraz gospodarcza potrzeba przenoszenia zakładów i fabryk na obrzeża aglomeracji skutkowały pojawianiem się w centrach miast rozległych, zdegradowanych obszarów poprzemysłowych. Równocześnie wzrosły ceny ziemi oraz koszty utrzymania działalności produkcyjnej w miastach (rosnące podatki od nieruchomości, koszty związane z ochroną środowiska). Z drugiej strony, rozrastanie się obszarów zurbanizowanych, w szczególności coraz intensywniejsze zabudowywanie cennych ekonomicznie obszarów śródmiejskich, wymusiło konieczność poszukiwania możliwości wykorzystania istniejących zasobów budowlanych. Czynniki te przyczyniły się do zainteresowania inwestorów budynkami poprzemysłowymi.

W polskich miastach zachowanych zostało wiele obiektów i zespołów fabrycznych okresu industrialnego. Z początkiem lat 90. XX w. także w Polsce zaczęto powoli dostrzegać potencjał obszarów poprzemysłowych, które mogą być z powodzeniem adaptowane do różnych funkcji: handlowych, biurowych, usługowych, kulturowych, magazynowych, rekreacyjnych, a coraz częściej również mieszkaniowych.

Możliwości przekształcenia budynków poprzemysłowych na potrzeby mieszkalnictwa nie są jeszcze doceniane ze względu na stosunkowo duże trudności techniczne i wysokie koszty ich rewitalizacji. Współcześnie jesteśmy raczej świadkami rozbiórek i wyburzeń tego typu obiektów w celu odzyskania atrakcyjnych lokalizacyjnie obszarów w centrach miast, a nie działań adaptacyjnych na szerszą skalę. Stopniowo doceniane są wartości kulturowe

i estetyczne obiektów poprzemysłowych, które włączane są do rejestru zabytków i obejmowane ochroną konserwatorską. Idea przywrócenia miastu cennych śródmiejskich terenów poprzemysłowych i zastąpienie ich funkcji bardziej adekwatnymi do położenia i potrzeb społeczeństwa, wpisuje się w politykę zrównoważonego rozwoju miast.

Celem artykułu jest określenie możliwości adaptacji różnych typów obiektów poprzemysłowych do potrzeb mieszkalnictwa. Rewitalizacja tych obszarów wynika z konieczności racjonalnego zagospodarowania przestrzeni. Zaprezentowane polskie i zagraniczne przykłady wskazują na wzrost zainteresowania obszarami poprzemysłowymi w tym zakresie.

1. Bariery rozwoju mieszkalnictwa na terenach poprzemysłowych

Rewitalizacja i zagospodarowanie terenów poprzemysłowych jest obecnie kluczową kwestią dla osób zajmujących się zagadnieniami związanymi z planowaniem przestrzennym, zrównoważonym rozwojem a także ochroną środowiska oraz własnością gruntów i nieruchomości. Problemy, z którymi trzeba zmierzyć się, planując rewitalizację opuszczonych terenów poprzemysłowych, obejmują m.in. konieczność poprawy jakości środowiska, wykreowanie nowej wizji obszaru, stworzenie w pobliżu nowych aktywności i usług a także sprostanie licznym barierom architektonicznym, własnościowym oraz ograniczeniom związanym z wymaganiami konserwatora zabytków. Zabudowa poprzemysłowa odznacza się również specyficznymi cechami fizycznymi – wielkością, formą i konstrukcją.

Chociaż prowadzone są dyskusje na temat propozycji przyszłego rozwoju i zagospodarowania poszczególnych terenów poprzemysłowych, nie wiadomo dokładnie, jaką powierzchnię zajmują one w kraju i gdzie zlokalizowane są wszystkie rezerwy obszarów zdegradowanych. W Polsce nie istnieje system identyfikacji terenów poprzemysłowych, który ułatwiałby projektowanie i zarządzanie procesami ich rewitalizacji. Jedynymi danymi udostępnianymi przez GUS są dane na temat gruntów zdegradowanych oraz zdewastowanych (w rozumieniu *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*). Bazy terenów poprzemysłowych istnieją w krajach odnoszących największe sukcesy w dziedzinie rewitalizacji takich obszarów – w Niemczech, Francji i Wielkiej Brytanii. Na potrzeby rewitalizacji obszarów poprzemysłowych w Polsce opracowany został jedynie w 2004 r. *Program rządowy dla terenów poprzemysłowych* [Domański 2009].

Poza informacjami o całkowitej powierzchni i rozmieszczeniu przestrzennym obszarów poprzemysłowych istotne są, zwłaszcza w kontekście ich adaptacji na funkcje mieszkaniowe, dane o stanie terenu, jego przydatności do przyszłego zagospodarowania oraz możliwości rekultywacji. Problem rewitalizacji i restrukturyzacji obszarów poprzemysłowych dotyczy nie tylko zagadnień odnowy miast, ale i ochrony środowiska. Ponowne zagospodarowanie terenów poprzemysłowych, wykorzystywanych wcześniej także przez przemysł ciężki, wiąże się na ogół z nadaniem im mniej uciążliwych funkcji (zwykle handlowej lub kulturowej, coraz częściej mieszkaniowej). Zdegradowane tereny poprzemysłowe po zaprzestaniu pierwotnej działalności mogą być silnie zanieczyszczone i stanowić znaczne zagrożenie dla zdrowia ludzi i funkcjonowania środowiska. Wymagają zwykle uporządkowania pozostałości konstrukcji i infrastruktury technicznej (elementy te mogą zawierać substancje niebezpieczne długo po zaprzestaniu produkcji). Likwidowanie zanieczyszczenia gleb jest ważne

w miejscach, gdzie rewitalizowane obszary poprzemysłowe mają pełnić funkcje związane z długotrwałym przebywaniem ludzi, dlatego należy najpierw wykonać analizę stanu gleb pod inwestycję. Niezbędne jest zatem dokładne zbadanie terenu i określenie stopnia skażenia gleb, powietrza oraz wody przed podjęciem działań rewitalizacyjnych, np. poprzez przeprowadzenie kompleksowego audytu ekologicznego. Konieczna jest likwidacja pozostałych po produkcji przemysłowej zanieczyszczeń, skażeń i odbudowa równowagi ekologicznej – oczyszczenie skażonych gruntów, wód, pozostałych obiektów, a czasem izolacja zanieczyszczeń, których nie da się usunąć (ze względu na zbyt wysokie koszty, trudności z oczyszczaniem itp.).

W przypadku nieużytków poeksploatacyjnych (np. hałdy) ważne jest ich odpowiednie zagospodarowanie oraz aktywacja biologiczna. Dodatkową barierą zagospodarowania dawnych terenów górniczych może być niestabilność gruntów, która ogranicza możliwość stosowania ciężkich konstrukcji, stwarzając tym samym ryzyko i wzrost kosztów dla inwestorów [Domański 2009].

Wysokie stężenia substancji szkodliwych i toksycznych skutecznie hamują proces odnowy obszarów poprzemysłowych. Przykład mogą stanowić dawne Zakłady Wytwórcze Lamp Elektrycznych im. Róży Luksemburg w Warszawie, w dzielnicy Wola, przy ulicy Przyokopowej. Wskutek przesycenia ścian rtęcią używaną do produkcji jarzeniówek nie zrealizowano tu wcześniejszych planów przebudowy. Z przeprowadzonych w 1995 r. badań wynikało, że przebywanie w budynku jest szkodliwe dla zdrowia. Po neutralizacji rtęci dalsze ekspertyzy wykazały, że w nieruchomościach pierwiastek ten już nie występuje, tym samym przewidywano tu w 2008 r. budowę nowych, luksusowych apartamentowców. Ostatecznie jednak nie podjęto działań adaptacyjnych i w roku 2011 obiekt został całkowicie wyburzony. Obecnie grupa LC Corp buduje tu biurowiec zaprojektowany przez pracownię APA Kuryłowicz & Associates.

Zanieczyszczenie jest jedną z wielu przeszkód w ponownym zagospodarowaniu terenu poprzemysłowego. Likwidacja dużego zakładu skutkuje nie tylko pojawieniem się terenów poprzemysłowych, czasem w formie tzw. ugorów przemysłowych, zlokalizowanych bezpośrednio na działce, ale również zmianami na obszarze jego oddziaływania. Powoduje zatem przekształcenie przestrzeni, pogorszenie stanu infrastruktury, zasobów mieszkaniowych oraz środowiska naturalnego. Do niedawna inwestorzy niechętnie podejmowali próby niezwykle kosztownej rewitalizacji zabytkowych budynków poprzemysłowych. Przyczyną był ograniczony dostęp do tych obiektów (niewystarczająco rozwinięta komunikacja publiczna), a często i konieczność budowy nowego systemu połączeń drogowych z otoczeniem. Wątpliwe było także tzw. złe sąsiedztwo (utrzymujący w pobliżu działalność przemysł ciężki, fabryki itp.).

W zdecydowanej większości przypadków właściciele terenu decydują się na rozbiórkę istniejących konstrukcji, a na uzyskanym w ten sposób terenie budowane są nowe obiekty, świadczące głównie usługi komercyjne, np. wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. Często też następuje radykalna zmiana formy architektonicznej istniejących obiektów, która umożliwia ich przystosowanie do nowych, atrakcyjnych rynkowo funkcji, np. biurowych. Deweloperzy muszą zatem na wczesnym etapie prac rewitalizacyjnych rozpocząć dialog

z urbanistami, odpowiednimi organami ochrony środowiska, w niektórych przypadkach również z konserwatorem zabytków.

Podstawową różnicą między rewitalizacją dzielnic mieszkaniowych a obszarów poprzemysłowych jest fakt, że konieczność przekształcenia nie wynika wyłącznie z utraty ich dotychczasowej użyteczności. Decydującą rolę odgrywają inne specyficzne cechy tych obiektów, jak np. istnienie ryzyka zdrowotnego i środowiskowego lub lokalizacja w potencjalnie wartościowych miejscach (centrach miejskich, wzdłuż arterii komunikacyjnych, nad brzegami otwartych wód), które mogą być przeznaczone do funkcji o wyższej rencie gruntowej. Istotną barierę w zagospodarowaniu terenów poprzemysłowych stanowią cechy fizyczne ich zabudowy – duże rozmiary (niektóre gałęzie przemysłu były bardzo terenochłonne) oraz różnorodność budowli i specjalistycznych instalacji. Ograniczeniami w wykorzystaniu obiektów poprzemysłowych na cele mieszkaniowe jest również wysokość kondygnacji i doświetlenie. Co więcej, obiekty takie w wyniku wieloletnich zaniedbań, długotrwałego nieużytkowania są często w złym stanie technicznym, a istniejąca infrastruktura nie jest dostosowana do współczesnych standardów.

Za wykorzystaniem obiektów poprzemysłowych do nowych funkcji przemawia fakt, że zbudowane są one często z dobrej jakości materiałów, a ich konstrukcja jest masywna, co przyczynia się do zachowania dobrego stanu technicznego tego typu budynków. Jakościowo są często lepsze niż współczesne realizacje mieszkaniowe.

Monumentalne formy obiektów poprzemysłowych, które odzyskują swe walory estetyczne w efekcie procesu rewitalizacji, kreują zarówno prestiż nowego obiektu, jak i inwestora i użytkownika. Jedną z podstawowych barier w rewitalizacji zasobów zabudowy poprzemysłowej stanowi wciąż jeszcze niedostateczna świadomość walorów przestrzennych, użytkowych, technicznych i ekonomicznych, jakie bez wątpienia mają budynki pofabryczne.

Zabytkowe obiekty poprzemysłowe stanowią element tożsamości kulturowej miast i regionów. Wiele z nich to obiekty historyczne, wpisane trwale w krajobraz miasta, świadczące o tożsamości miejsca i objęte opieką konserwatorską. Fakt ten z jednej strony może ochronić je przed rozbiórką, z drugiej – często utrudnia adaptację obiektu do innych celów (dodatkowe uzgodnienia i wymagania konserwatora zabytków).

Przy adaptacji historycznych obiektów przemysłowych do nowych funkcji należy brać pod uwagę zachowanie układu i kompozycji urbanistycznej założenia przemysłowego, charakter tego typu architektury a także stworzenie przestrzeni, która przypominałaby o pierwotnej funkcji obiektu, a tym samym o jego roli w życiu społecznym i dziejach miasta. Jest to ważne z punktu widzenia funkcji turystycznej, która coraz częściej rozwijana jest na obszarach postindustrialnych. Nawet przy adaptacji na lofty pozostawia się elementy dawnego wyposażenia, pozwalające zinterpretować pierwotną funkcję [Zbiegieni 2009]. Powstaje w ten sposób w pełni zindywidualizowana, niepowtarzalna przestrzeń mieszkalna.

Coraz większe zainteresowanie społeczne, m.in. wśród pasjonatów techniki, oraz uznanie inwestorów i deweloperów uzyskuje modna na zachodzie Europy „idea nowego życia dla zabytków techniki", polegająca na traktowaniu ich jako cennego dziedzictwa kultury narodowej. Niestety w Polsce nie istnieją rozwiązania prawne preferujące ochronę technicznego dziedzictwa narodowego. Istnieje jedynie możliwość uzyskania przez inwestora

ulg związanych z zakupem lub użytkowaniem wieczystym nieruchomości zabytkowych (zgodnie z *Ustawą o gospodarce nieruchomościami*) [Wierzchowski 2009].

Konsekwencją rewitalizacji terenów poprzemysłowych jest powstanie nowoczesnych, atrakcyjnych przestrzeni miejskich, odpowiadających aktualnym potrzebom dynamicznie rozwijających się miast. Miejsca takie prezentują często wysoki poziom architektury. Cieszą się również dużą popularnością i zainteresowaniem społeczeństwa.

2. Przykłady adaptacji obszarów poprzemysłowych na cele mieszkaniowe

Funkcja mieszkaniowa zawsze towarzyszyła funkcji przemysłowej. Bezpośrednio w sąsiedztwie fabryk powstawały osiedla robotnicze i mieszkania dla kadry zarządzającej. Przełom XIX i XX w., a wraz z nim rozwój transportu publicznego, wprowadził separację funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej [Huculak 2009]. Przedsiębiorstwa przemysłowe zaczęły lokować swoje siedziby poza centrami miast, w strefie metropolitalnej, w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych. Ze względów ekonomicznych i przestrzennych zaczęto rewitalizować i ponownie wykorzystywać niektóre obiekty i teren poprzemysłowe, przeznaczając je pod osiedla mieszkaniowe.

Na mieszkania adaptowane są przeważnie niewielkie budynki po zakładach włókienniczych, tekstylnych, metalowych, a nawet tytoniowych (np. fabryka tytoniu przekształcona w mieszkania w Trenton, New Jersey) położone w zwartej tkance miejskiej. Współcześnie coraz częściej podejmowane są również spektakularne próby przekształceń wielkich zakładów produkcyjnych.

Oprócz standardowych powierzchni mieszkaniowych zlokalizowanych w obiektach poprzemysłowych modne stało się tworzenie tzw. loftów. Loft (*ang.* poddasze, strych) to mieszkanie urządzone w dawnych pomieszczeniach przemysłowych (fabrykach, magazynach, zakładach), charakteryzujące się dużą powierzchnią, widocznymi zwykle fragmentami ceglanych murów czy instalacji, wysokimi pomieszczeniami i ogromnymi oknami. Idea tworzenia loftów w modernizowanych budynkach przemysłowych miała swój początek w Stanach Zjednoczonych AP, w Nowym Jorku w latach 50. XX w. Zmniejszenie wysokości opłat za wynajem obiektów poprzemysłowych sprawiło, że powierzchnie po opuszczonych magazynach, wytwórniach, domach towarowych stały się przedmiotem zainteresowania uboższych artystów. Po okazyjnej cenie mieli oni do dyspozycji dobrze oświetlone atelier – zarazem mieszkanie i pracownię [Cała 2008]. Jedną z pierwszych adaptacji przestrzeni przemysłowo-magazynowej były mieszkania powstałe w nowojorskiej dzielnicy SoHo, w tym słynna Fabryka Andy Warhola. Z kolei w Londynie, w latach 70. XX w. opuszczone budynki dzielnicy doków londyńskich – London Docklands (np. Ivory House), zaadaptowano na apartamenty mieszkalne o wysokim standardzie.

Z czasem w Europie (Londyn, Paryż, Berlin, Hamburg, Wiedeń) dawne hale, warsztaty, doki, wieże ciśnień zaczęto adaptować na ekskluzywne mieszkania, biura, pracownie i restauracje. Współczesne rozumienie słowa loft odbiega znacznie od pierwotnego. Nastąpiła moda na lofty, których ceny osiągają wartość mieszkań drogich, położonych w zamożnych dzielnicach. Transformacja obiektów poprzemysłowych staje się coraz powszechniejsza, a głównym powodem zainteresowania tego typu budynkami są przede

wszystkim ich specyficzne walory przestrzenne – ogromna powierzchnia i kubatura, swoisty klimat i rozwiązania architektoniczne. Indywidualny charakter mieszkania jest podkreślony przez wkomponowanie istniejących konstrukcji, elementów i materiałów poprzemysłowych, nadające wnętrzu zupełnie nowy, oryginalny styl i estetykę. Jednocześnie obiekt chroniony jest przed wyburzeniem, zachowany zostaje dla przyszłych pokoleń ślad w krajobrazie kulturowym miasta.

2.1. Przykłady zachodnioeuropejskie

W większości państw Europy Zachodniej od lat realizowane są działania rewitalizacyjne, mające na celu przywrócenie terenów poprzemysłowych społecznościom lokalnym. Przedsięwzięcia europejskie cechuje ogromna skala, jak np. rewitalizacja terenów poportowych HafenCity w Hamburgu, dzielnicy doków londyńskich – London Docklands, zbiorników gazu Gasometer A, B, C, D w Wiedniu. Funkcje mieszkaniowe w tak dużych obiektach muszą być połączone z handlowymi, kulturowymi i biurowymi, by zagwarantować wygodną do zamieszkania przestrzeń z dostępem do wszelkiego rodzaju usług.

Wiedeń – Gasometer City

Jednym z najciekawszych przykładów rewitalizacji obiektów poprzemysłowych w Europie jest adaptacja Wiedeńskich Zakładów Gazowych na cele mieszkaniowe. Gasometer City swoiste miasto w mieście, położone jest w zurbanizowanej południowo-wschodniej części Wiednia.

Ryc. 1. Gasometer A z zewnątrz
(fot. Agnieszka Turek)

Ryc. 2. Wnętrze Gasometer A
(www.wiener-gasometer.info)

Cztery zbiorniki gazowe zbudowane zostały w latach 1896-1899. Ze względu na zmianę technologii przechowywania gazu w roku 1986 zdecydowano się na zamknięcie gazowni. Budynki zachowane zostały w dobrym stanie technicznym, a w 1978 r. wpisano je do rejestru zabytków oraz objęto ochroną konserwatorską jako pomniki architektury

i techniki, chroniąc tym samym przed wyburzeniem. Największa europejska gazownia miejska przekształcona została w wielofunkcyjny kompleks Gasometer A, B, C, D.

Projekt przebudowy każdego z obiektów powierzono innemu architektowi. Koncepcja adaptacji Gazometer A zakładała budynek złożony z ośmiu segmentów ułożonych centrycznie, z dużym atrium wewnętrznym. Powstały czternastokondygnacyjne segmenty mieszkalne (183 mieszkania), z fasadami skierowanymi do wnętrza budynku. Trzy dolne kondygnacje zajęte są przez obiekty handlowo-usługowe, przewidziany został również garaż z 78 miejscami parkingowymi. Wygląd elewacji został utrzymany bez większych zmian. Wnętrze stało się w pełni nowoczesne. Mieszkania doświetlone są przez okna ścian zewnętrznych oraz przez przeszklony dziedziniec.

W przypadku projektu Gazometer B, oprócz wykorzystania istniejącego obiektu dobudowano nową wieżę mieszkaniową. Na najniższych kondygnacjach dawnego zbiornika gazu znajduje się sala widowiskowa, pomieszczenia handlowe, bank i restauracja. Wyżej zlokalizowano 234 mieszkania. Przewidziano również dom studencki na kondygnacjach 2-5 z 247 miejscami oraz 73 apartamenty studenckie.

Projektant Gazometer C wprowadził zieleń do wnętrza obiektu, nie zmieniając formy zewnętrznej budynku. Pierwsze pięć kondygnacji to garaż przeznaczony na 450 samochodów, kolejne dwie pełnią funkcje handlowe i usługowe, a trzy następne to biura. Powyżej znajdują się kondygnacje mieszkalne, usytuowane kaskadowo, w celu lepszego doświetlenia lokali.

Ostatni, Gazometer D podzielony został na trzy mniejsze atria. Ich wewnętrzne dziedzińce oraz ściany zbiornika porośnięte są zielenią. Dwie najniższe kondygnacje to garaż, trzy następne – archiwum i biblioteka zbiorów dotyczących historii miasta. Powyżej znajdują się sale kinowe i koncertowe oraz administracja kompleksu i 241 mieszkań. Mieszkańcy mają do dyspozycji przedszkole, place zabaw i niewielki basen. Wszystkie atria są zadaszone szklanymi kopułami, w ostatnim odtworzono jedynie stalowy szkielet kopuły [Cała 2002].

Monumentalna architektura poprzemysłowa została w pełni i z sukcesem wykorzystana do nowych funkcji, stając się jednocześnie wizytówką miejsca.

Hamburg – HafenCity

HafenCity w Hamburgu powstało poprzez przekształcenia terenów poprzemysłowych dawnego portu rzecznego oraz gazowni. Przedsięwzięcie miało na celu przede wszystkim budowę nowego wizerunku dynamicznie rozwijającego się miasta i stworzenie możliwości zapewnienia wysokiej jakości życia mieszkańcom. Koncepcja określana jest jako najambitniejszy obecnie projekt rewitalizacji terenów poportowych w Europie.

W projekcie HafenCity poddano modernizacji doki i magazyny portowe, które znajdują się przy Starym Mieście. Magazyny portowe zaadaptowane zostały na lokale mieszkalne. W trudnej do zagospodarowania lokalizacji nad rzeką, charakteryzującą się okresowymi wahaniami poziomu wody i zalewaniem najniższych kondygnacji, powstaje interesująca architektura mieszkaniowa (np. Stadtlagerhaus).

Na tyłach nowo projektowanych obiektów zagospodarowano Speicherstadt, czyli Miasto Spichlerzy – największy na świecie kompleks powiązanych ze sobą magazynów,

często uznawanych za symbol Hamburga (ryc. 3). Obiekty te wybudowano w 1888 r., z czerwonej cegły w stylu neogotyckim. Od ulicy znajduje się front budynków, a ich tylna część stanowi ścianę kanału. Część z nich to nadal magazyny i hurtownie, pozostałe przeznaczone zostały na inne funkcje, m.in. kultury – działalność muzealną (np. Muzeum Marynistyczne) i wystawienniczą, a także na funkcje mieszkaniowe.

Na południe i wschód od historycznych spichlerzy powstaje nowe miasto. Inwestycja rozciąga się na powierzchni 157 ha, a jej zakończenie przewiduje się na rok 2025. Poziom terenu podniesiono z 5,5 m na 7,5 m n.p.m., aby zmniejszyć zagrożenie powodziowe. Dzięki temu zabiegowi powstał rodzaj podstawy, gdzie ukryto parkingi [HafenCity... 2012].

Docelowo planuje się stworzenie 45 tys. miejsc pracy na 950 tys. m^2 i 6 tys. mieszkań o łącznej powierzchni 600 tys. m^2 dla 12 tys. osób [Celewicz 2008]. Przez swoje śródmiejskie położenie HafenCity stało się nowym sercem miasta. Uchwalony na początku 2000 r. plan miejscowy jako główne zadanie wskazuje ponowne połączenie zapomnianego obszaru z tkanką miejską. Jest to tym samym jedyny przykład rewitalizacji terenu portowego połączonego bezpośrednio ze ścisłym centrum miasta.

Ryc. 3. Speicherstadt
(fot. Agnieszka Turek)

Ryc. 4. Widok na kwartał Dalmannkai z wieży widokowej. Po lewej gmach Filharmonii *(fot. Agnieszka Turek)*

Teren HafenCity podzielony został na 13 kwartałów. Charakterystyczny jest zróżnicowany typ i rodzaj zabudowy, który realizuje funkcje związane z mieszkaniem i pracą, ale również kulturą, rozrywką, handlem, gastronomią i rekreacją. Obok historycznej zabudowy powstają nowoczesne projekty najsłynniejszych architektów, jak na przykład filharmonia projektowana przez biuro Herzog & de Meuron–Elbphilharmonie. Jej gmach jest najbardziej eksponowanym obiektem w HafenCity i ma stać się nowym symbolem miasta. Całe założenie urbanistyczne otwarte jest na kanał rzeczny Łaby. W niewielkich zatokach powstały mariny jachtowe wśród zabudowy mieszkaniowej. Pierwszym, ukończonym w 2009 r. kwartałem jest Am Sandtorkai/Dalmannkai (ryc. 4). Mieszka tu i pracuje około 1500 osób. Zróżnicowana struktura społeczna jest wynikiem tego, że nie wszystkie mieszkania były sprzedawane za najwyższą cenę. Twórcy projektu oprócz luksusowych apartamentowców starają się udostępniać mieszkania dla osób o niskich dochodach, tak by nie stworzyć

enklawy tylko dla bogatych. Domy mieszkalne budowane są tu także przez spółdzielnie mieszkaniowe, których głównymi klientami są wielodzietne rodziny, studenci i seniorzy.

Stworzono imponujące przestrzenie publiczne, promenady wzdłuż rzeki mają długość 10,5 km. Powstają liczne otwarte przestrzenie i place, np. Tarasy Magellana, Tarasy Marco Polo, Plaza Vasco da Gama. Parki, place i deptaki mają łącznie 27 ha, a domy przy nich muszą mieć sklepy, lokale usługowe w parterach o wysokości 5 m.

HafenCity zarządzane jest przez miasto Hamburg. Niespełna 90% obszaru jest w rękach deweloperskiego konsorcjum, w którym 100% udziałów posiada miasto. Wartość prywatnych inwestycji osiąga 8 mld euro, natomiast inwestycje publiczne 2,4 mld euro, głównie finansowane ze sprzedaży gruntów w HafenCity (ok. 1,5 mld euro) [HafenCity... 2012].

Tworzona z wielkim rozmachem dzielnica, o niewątpliwie wysokich walorach architektonicznych i infrastrukturalnych, przyciąga nowych mieszkańców.

W Europie realizowanych jest wiele programów kompleksowej rewitalizacji miast portowych oraz nadrzecznych. Zwykle główną rolę odgrywają władze miejskie, tworząc specjalne podmioty (agencje, spółki).

2.2. Przykłady polskie

Sposób adaptacji obiektów pofabrycznych do funkcji mieszkaniowych w Polsce zdecydowanie różni się od tradycji amerykańskiej i miast Europy Zachodniej, które mają większe doświadczenie w tym zakresie. Także skala inwestycji zagranicą jest często nieporównywalnie większa od przedsięwzięć w kraju. Mimo iż pojawia się coraz więcej projektów adaptacji dawnych fabryk na lofty, należy podkreślić, że większość polskich przedsięwzięć jest dopiero w fazie realizacji, a część z nich pozostaje w planach.

Inwestycje mieszkaniowe powstające w Polsce na terenach poprzemysłowych realizowane są zwykle z udziałem kapitału zagranicznego. Lofty u Scheiblera w Łodzi wykonywał australijski inwestor – firma deweloperska Opal Property Developments. Lofty de Gierarda w Żyrardowie – polsko-kanadyjska spółka Green Development. Portugalska spółka Gerium adaptuje kolejne budynki dawnych Zakładów Budowy Maszyn i Aparatury im. L. Zieleniewskiego na krakowskich Zakrzówkach na Apartamenty i Lofty Zieleniewski (planowane zakończenie inwestycji 2014 r.). Kompleks mieszkaniowo-usługowy na terenie dawnego Browaru Lubicz w Krakowie do końca 2014 r. zamierza wybudować brytyjska firma Balmoral Properties. Wyjątkiem jest budynek po byłej łaźni Witold w Boguszowie-Gorcach adaptowany przez gminę na mieszkania komunalne dla 60 rodzin [Huculak 2009].

Udanym, uznawanym za modelowe adaptacjom obiektów przemysłowych na lofty nie zawsze towarzyszy sukces finansowy. Mimo iż lofty u Scheiblera stały się już wizytówką Łodzi, a początkowo cieszyły się ogromnym zainteresowaniem, spółka MNE Investment, w której 100% udziałów miał australijski deweloper, upadła. Ponad dwie trzecie z 408 loftów nie zostało sprzedanych [Szyperska 2012].

Bytom – Bolko Loft

Pierwszą w Polsce uznawaną za loft adaptacją jest tzw. Bolko Loft, powstały w latach 2002-2003 w Bytomiu dom mieszkalny w budynku dawnej lampiarni Zakładów Górniczo-Hutniczych Orzeł Biały, niewykorzystywanym od lat 90. XX w., po zamknięciu kopalni.

Jednokondygnacyjny budynek o kształcie prostopadłościanu, wzniesiony na wysokość 8,5 m, umieszczony został na żelbetowych słupach. Uzyskano w ten sposób mieszkanie o powierzchni 178 m^2. Zamieszkany został obszar dotąd dla życia niedostępny. Autor projektu Przemo Łukasik, założyciel pracowni *medousa group* uczynił z przestrzeni postindustrialnej swoje mieszkanie.

Ryc. 5. Bolko Loft **Ryc. 6. Widok na Bolko Loft**

Źródło: http://muangthai.pinger.pl/m/698944/-lofty-w-polsce-bolko_loft-mh1--bytom

Wrocław – lofty Platinum

Pierwsze we Wrocławiu lofty powstały w dawnej destylarni braci Wolff z XIX w., później powojennej siedzibie Spółdzielni Pracy Tricot. Inwestorem jest wrocławska Grupa Archicom. Lofty Platinum zlokalizowane są w centrum miasta, niedaleko od Rynku Głównego. Udostępnione zostały 52 lofty, studia i penthousy o powierzchni od 30 do 200 m^2. Luksusowe mieszkania charakteryzują się wysokim, 3-metrowym stropem, dużymi przeszkleniami oraz

Ryc. 7. Lofty Platium – główne wejście **Ryc. 8. Lofty Platinum**

(fot. Agnieszka Turek) *(fot. Agnieszka Turek)*

zachowanymi historycznymi detalami. Na dachu budynku znajduje się wspólny ogród i taras z imponującym widokiem na Stare Miasto. Dla mieszkańców dostępny jest również wewnętrzny zielony dziedziniec z palcem zabaw, pomieszczenia klubowe oraz fitness. Lofty uzyskały pozwolenie na użytkowanie w lipcu 2012 r., po trwającej 4 lata budowie [*Lofty Platinum*... 2011].

Białystok – osiedle Tytoniówka

Nietypowym projektem adaptacji obiektu poprzemysłowego na cele mieszkaniowe jest XIX-wieczna Fabryka Tytoniu Fajwela Janowskiego, znajdująca się w Białymstoku. Fabryka powstała w 1889 r., do roku 1939 produkowała papierosy, cygara i tabakę. Zatrudniała głównie kobiety pochodzenia żydowskiego. Zabudowania fabryki mieszczą obecnie jedne z pierwszych w Białymstoku lofty, wchodzące w skład większego, zamkniętego kompleksu mieszkaniowego. Działka ma powierzchnię około 1 ha, a XIX-wieczne fabryczki zbudowane zostały z charakterystycznej żółtej cegły.

Architekci Janusz i Barbara Kaczyńscy (pracownia projektowa Kaczyński i sp. s.c.) zaprojektowali proste domy mieszkalne, o ceglanych fasadach, w których mieści się 155 mieszkań. Zespół mieszkaniowy uzupełniony został funkcjami handlowymi, usługowymi i biurowymi. Dwa budynki fabryczne, tzw. małą i dużą fabrykę, zaadaptowano na lofty, zachowano parterowy budynek mieszkalny. Układ dopełniono trzema nowymi budynkami mieszkaniowo-usługowymi [Dąbrowska-Milewska 2011]. Inwestorem został Rawbud Development Białystok sp. z o.o., realizacja trwała w latach 2008-2010. Zniszczona i zaniedbana elewacja została uzupełniona starą cegłą, wprowadzono stylizowany detal. Pozostawiono oryginalne stropy, słupy żelbetowe, wewnętrzne ceglane ściany. Fabryka zlokalizowana jest w śródmieściu, dlatego też ze względu na wysoki koszt zakupu terenu zagospodarowano go w sposób bardzo intensywny. Wykorzystano istniejące ciągi komunikacyjne, a na obrzeżach stworzono zespoły lokali usługowych [Kaczyński 2011].

Połączenie z pozoru nieciekawej, historycznej zabudowy z nowymi, nawiązującymi stylem, modernistycznymi bryłami sprawiło, że powstała interesująca i estetyczna przestrzeń do zamieszkania.

Ryc. 9. Duża fabryka przeznaczona na mieszkania

Ryc. 10. Mała fabryka, przeznaczona na 12 loftów wkomponowana w nowe zabudowania

Źródło: *http://www.kaczynskiispolka.pl/projekty*

Gliwice – lofty w dawnym spichlerzu

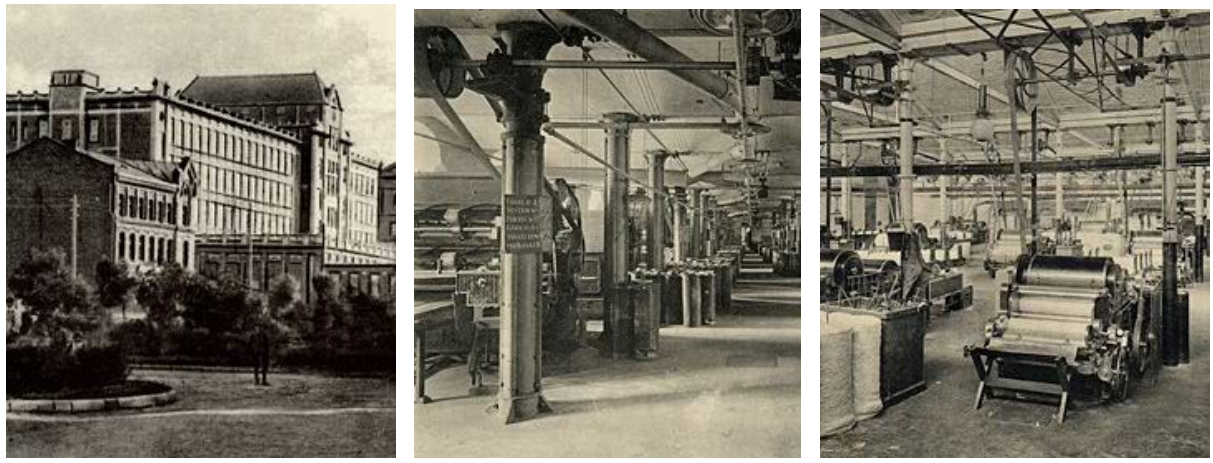
Pierwszy zespół loftów w Gliwicach powstał na terenie XIX-wiecznego spichlerza. Budynek służył jako magazyn zbożowy, w okresie powojennym jako magazyn leków przy przyległym Szpitalu Wojskowym. Projekt jest fragmentem planu rewitalizacji większego

zespołu zabudowy dawnego pruskiego Urzędu Aprowizacji. Autorem projektu adaptacji jest pracownia *medusa group,* a inwestorem – Wektor Inwestycje sp. z o.o. W projekcie zachowano oryginalny wygląd zewnętrzy oraz strukturę wnętrza, zachowano wewnętrzne ceglane ściany, drewniane stropy a także drewniany zsyp na zboże. Dobudowano jedynie klatki schodowe w postaci dwóch brył dodanych do fasady obiektu. Jednocześnie całemu obiektowi, jak i współczesnym dodatkom starano się nadać utylitarny charakter. Dostępnych jest 30 loftów o powierzchni 79-320 m^2. Parter obiektu przeznaczono na usługi [Malkowski 2010].

Żyrardów – lofty de Girarda i Stara Przędzalnia

Żyrardów to jedyna w Polsce osada fabryczna z XIX w. – przykład miasta ogrodu z wyraźnym podziałem na część fabryczną i mieszkalną [Cała 2008]. Swoją nazwę miasto zawdzięcza Francuzowi, Philippe de Girard, wynalazcy maszyny do mechanicznego przędzenia lnu. Rozwój miasta zapoczątkowała budowa w 1829 r. fabryki lniarskiej Stara Przędzalnia, należącej później do Zakładów Lniarskich Polski Len. Była to wówczas najnowocześniejsza fabryka tego typu w Europie. Od II połowy XIX w. przedsiębiorstwo, a wraz z nim osada fabryczna dla robotników i kadry kierowniczej, było wielokrotnie rozbudowywane i modernizowane. Centrum Żyrardowa uznawane jest obecnie za jedyny w Europie zespół urbanistyczno-architektoniczny miasta przemysłowego przełomu XIX i XX wieku. Układ urbanistyczny osady oraz jej obiekty wpisane zostały do rejestru zabytków [Walczak 2004].

Budynek Nowej Przędzalni lnu powstał w 1913 r. Obiekt ten uważany był wówczas za jeden z pierwszych na świecie wykonanych w konstrukcji żelbetowej. Najbardziej charakterystycznym elementem budynku jest wieża górująca nad halą fabryczną. Przędzalnia nie została bardzo zniszczona podczas wojen, produkcja lnu trwała z drobnymi przerwami (okres międzywojenny i II wojna światowa) do końca lat 90. XX w. [*Lofty de Girarda*... 2007].



Ryc. 11. Zdjęcia archiwalne Nowej Przędzalni
Źródło: http://www.loftydegirarda.eu/index.php?p=3&sp=2&l=pl

Władze miasta Żyrardów prowadzą rewitalizację kompleksu przemysłowego z pomocą środków samorządowych oraz prywatnych przedsiębiorstw. Zachowanie zabudowy pofabrycznej i związanej z nią zabudowy mieszkaniowej stanowią najważniejsze uwarunkowania programu rewitalizacji miasta. Większość budynków przed rozpoczęciem procesu odnowy

była w bardzo złym stanie technicznym, dlatego tak duża finansowa, społeczna, gospodarcza i techniczna skala problemu wymusiła stworzenie wieloletniej strategii. W 2009 r. przyjęto *Lokalny program rewitalizacji miasta Żyrardowa*.

Na cele mieszkaniowe przeznaczono dwa budynki pofabryczne: Nową i Starą Przędzalnię. Ingerencja w historyczne elewacje i bryły budynków przędzalni jest minimalna, a połączenie istniejącej zabudowy z koniecznymi nowoczesnymi uzupełnieniami przeprowadzone zostało z poszanowaniem ich wartości. Podczas prac starano się zachować bez zmian wygląd zewnętrzny historycznych budynków, elewacje zostały oczyszczone, zachowano oryginalny detal wystroju, pokrycia dachów wymieniono, w niektórych budynkach dachy odtworzono lub zaprojektowano nadbudowę, stworzono również zielone dachy. Lofty określane jako najbardziej spektakularna inwestycja w tym zakresie, budowane są przez dwóch inwestorów: polsko-kanadyjską spółkę Green Development i polską spółkę Stara Przędzalnia.

Budynek dawnej Nowej Przędzalni przeznaczony został na funkcje mieszkalno-usługowe. Konstrukcja obiektu – brak podziałów wewnętrznych, trzy klatki schodowe, duża wysokość kondygnacji – bardzo ułatwiła jego adaptację na lofty mieszkalne. Większość detali jest odrestaurowana, ściany z cegły odtworzone, a każde mieszkanie ma antresolę.

Kompleks Starej Przędzalni podzielony został na trzy części z niezależnymi wejściami. Mieszkania mają antresolę, a wszystkie elementy nośne, jak np. słupy oraz ceglane ściany, zostały zachowane jako atrakcje. Historyczne okna zostały użyte do aranżacji wnętrz.

Ryc. 12. Budynek Starej Przędzalni
(fot. Agnieszka Turek)

Ryc. 13. Lofty de Girarda. Budynek Nowej Przędzalni
(fot. Agnieszka Turek)

Żyrardów ma ponadto ok. 350 budynków, będących pozostałościami po dawnych terenach fabrycznych. Większość z nich jest w dobrym stanie, dlatego też przewiduje się, że miasto w przyszłości stanie się doskonałym obiektem modnej na świecie turystyki industrialnej.

Przebudowa i rozbudowa obiektów pofabrycznych oraz zmiana sposobu ich użytkowania z produkcyjnego na mieszkaniowy, z towarzyszącymi powierzchniami usługowymi i biurowymi, jest uznawana za jeden z najlepszych programów rewitalizacji na Mazowszu.

Współcześnie polskie lofty to ekskluzywne mieszkania o wysokim standardzie odpowiadające wymaganiom zamożnych klientów poszukujących oryginalnych rozwiązań, industrialnej scenerii oraz specyficznego klimatu miejsca. Coraz częściej również dostępna przestrzeń jest niewielka i odpowiada wielkością zwykłym mieszkaniom. Powstają proste lokale w stylu industrialnym, wbudowane w zabytkowe fabryczne hale, o powierzchni podobnej jak w nowym budownictwie. Zatem nie wszystkie mieszkania w obiektach pofabrycznych są loftami, termin ten jest współcześnie nadużywany przez inwestorów. Poszczególne projekty charakteryzuje także różna skala wyburzeń i stopień zachowania oryginalnego obiektu.

Poniższe zestawienie przedstawia skalę i możliwości przekształceń na obiekty mieszkaniowe różnych typów zakładów przemysłowych w Polsce i Europie (tab. 1).

Tabela 1. Wybrane adaptacje różnych typów obiektów poprzemysłowych na funkcje mieszkaniowe

Lokalizacja	Obiekt przemysłowy	Powierzchnia	Inwestor/architekt	Lata adaptacji
		Polska		
Białystok	Fabryka Tytoniu Fajwela Janowskiego ul. Warszawska 39	155 mieszkań	Rawbud Development Białystok sp. z o.o./ arch. Janusz i Barbara Kaczyńscy	2008-2010
Bytom	Lampiarnia Zakładów Górniczo-Hutniczych Orzeł Biały, ul. Kruszcowa	1 mieszkanie, 178 m^2	Joanna i Przemo Łukasik/ arch. Przemo Łukasik, medousa group	2002-2003
Gliwice	Kotłownia, al. Majowa 1	7 mieszkań, 43–136 m^2	arch. Jacek Widziszowski, Andrzej Wolański	2005
Gliwice	Spichlerz ul. Zygmunta Starego	30 loftów, od 79–320 m^2	Wektor Inwestycje sp. z o.o./ medusa group, arch. Przemo Łukasik, Łukasz Zagała	2008-2009
Kraków	Drukarnia Narodowa ul. Piłsudskiego 19	46 mieszkań, 38–47 m^2	MK Investment Sp. z o.o.	2008-2009
Kraków	Młyn Ziarno na Zabłociu ul. Zabłocie 25	57 mieszkań (+28 w nowym budynku), 46–215 m^2	Krakow Lofts Sp. z o.o./ pracownia Ludomira Książka	2008-2009
Łódź	Fabryka włókiennicza Karola Scheiblera w Księżym Młynie ul. Tymienieckiego 25	400 loftów, 40–408 m^2	Opal Property Developments/ Gary Wolff	2007-2010
Poznań	Koszary wojskowe ul. Ułańska 5	134 apartamenty, 39–108 m^2	City Park Development S.A./ arch. Sławomir Rosolski	2006-2008
Wrocław	Destylarnia Braci Wolff ul. Inowrocławska	52 lofty, 30–200 m^2	Grupa Archicom	2008-2012
Zielona Góra	Tkalnia ul. Fabryczna 14	36 mieszkań, 37–154 m^2	DA-SA s.j./ arch. Paweł Kochański	2007-2008
Żyrardów	Przędzalnia lnu	Nowa Przędzalnia – Lofty de Girarda, 178 loftów 35–100 m^2, 30 penthousów; Stara Przędzalnia – 76 loftów, 35–156 m^2	Green Development/ arch. K. Janikowski, M. Kneblewski, Archiprojekt; Stara Przędzalni sp. z o.o./ Pracownia Projektowa BLANKO sp. z o.o.	2007-2012 2009-2011
Inne kraje				
Austria, Wiedeń	Zbiorniki gazu, Gasometer City	Gasometer A – 183 mieszkania Gasometer B – 234 mieszkania, dom studencki z 247 miejscami, 73 apartamenty studenckie Gasometer C – 92 mieszkania Gasometer D – 241 mieszkań	Firmy inwestycyjne: GESIBA, GPA, SEG, budżet miasta/ Gasometer A – Jean Nouvel, Gasometer B – Coop Himmelblau Gasometer C – Manfred Wehdorn Gasometer D – Wilhelm Holzbauer	1999-2001
Holandia, Amsterdam	Kolektor oczyszczalni ścieków Zuiveringspark	89 mieszkań	Smit's Bouwbedrijf BV, Beverwijk /arch. Dick van Gameren	1996-1998
Szwajcaria, Zurych	Fabryka mydła i detergentów	15 loftów, 5 apartamentów	pracownia architektoniczna Kaufmann, van der Meer & Partners	1998-1999

Źródło: Opracowanie własne

3. Podsumowanie

Przebudowa i adaptacja obiektów poprzemysłowych do nowych funkcji stanowi zwykle wyzwanie inżynieryjne, architektoniczne a przede wszystkim finansowe.

Rewitalizacja obiektów poprzemysłowych prowadzi do poprawy wizerunku miejsca. Wiąże się z oszczędnością terenów, pochłanianych przez rozrastające się miasta w procesie urbanizacji, zapobiega niekontrolowanej suburbanizacji, rozlewaniu się przedmieść. Rewitalizacja budynków poprzemysłowych na potrzeby mieszkalnictwa skutkuje zagęszczeniem struktury miasta, poprawą jego funkcjonalności. Takie działania mają także wymiar społeczny i ekologiczny – zabezpieczają centra miast przed wyludnianiem i nasilającą się w ostatnich latach dezurbanizacją. W całym tym procesie, mimo kosztownej i skomplikowanej konieczności zabiegów utylizacji skażonych i zanieczyszczonych gruntów we wczesnym okresie prac, prowadzą do osiągnięcia pozytywnych skutków dla środowiska.

Zaprezentowane w pracy przykłady świadczą o wzmożonej tendencji do adaptacji i rewitalizacji obiektów poprzemysłowych do nowych celów, które powinny jednocześnie stać się podstawowym wymogiem zrównoważonego rozwoju miast. Przedstawione przykłady dowodzą, iż adaptacja różnorodnych obiektów poprzemysłowych do funkcji mieszkaniowych jest możliwa. W wizjach projektantów w Polsce nadal jednak dominują galerie handlowe, multipleksy kinowe, obiekty gastronomiczne i biurowe.

Literatura

Cała I., 2008, *Lofty w modernizowanych budynkach poprzemysłowych – wybrane przykłady europejskie*, Materiały Budowlane nr 5 (429).

Celewicz P., 2008, *Atrakcyjność miejsca w aspekcie rewitalizacji terenów poprzemysłowych – wybrane przykłady w Niemczech*, Czasopismo Techniczne z. 2-A/2008, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków.

Chaberko T., 2012, *Perspektywy rozwoju rynku loftów w Krakowie,* w: Dzieciuchowicz J., Groeger L. (red.) *Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast.* Przestrzeń–Społeczeństwo–Gospodarka nr 11, Łódź.

Dąbrowska-Milewska G., 2011, *Nowe życie dawnej architektury przemysłowej – przykłady z „Manchesteru Północy"*, Czasopismo Techniczne, z. 14, Architektura z. 4-A.

Domański B., 2009, Rewitalizacja terenów poprzemysłowych – specyfika wyzwań i instrumentów, w: Jarczewski W. (red.), Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojskowe, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

Huculak M., 2009, Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Polskie doświadczenia i perspektywy, w: Jarczewski W. (red.), Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe, powojskowe, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

Kaczyński J., 2011, *Architektoniczne wyzwanie. „Tytoniówka",* Świat Architektury nr 2(9).

Komża J., 2011, *Żyrardów. Rewitalizacja dziedzictwa i odbudowa tożsamości miasta*, w: Kołodziej J., (red.), *Rewitalizacja dziedzictwa przemysłowego*. Wyższa Szkoła Gospodarki w Bydgoszczy, Bydgoszcz – Warszawa.

Lofty Platinum, *Pierwsze lofty we Wrocławiu oddane do użytku*, 2012a, http://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-mieszkaniowe/lofty-platinum-pierwsze-lofty-we wroclawiu-oddane-do-uzytku

Lofty Platinum, *Opis inwestycji,* 2012b, http://www.archicom.pl/inwestycje-mieszkaniowe/opis-inwestycji/lofty-platinum

Lorens P., 2010, *Rewitalizacja miast: planowanie i realizacja,* Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.

Malkowski T., 2010, *Lofty w dawnym spichlerzu w Gliwicach*, Architektura Murator, nr 2.
Szyperska U., 2012, *Małe mieszkanko w fabryce,* Polityka nr 27 (2865).
Tölle A., 2010, *Restrukturyzacja miejskich obszarów nadwodnych. Aspekty urbanistyczne, zarządzające i społeczno-kulturowe,* Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu, Seria Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna nr 10, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz.U. 1995 nr 16 poz. 78.
Walczak, B.M., 2006, *Sprawozdanie z sesji wyjazdowej w Zgierzu i Żyrardowie*, w: Walczak B. M. (red.), *Rewitalizacja miast poprzemysłowych – rola dziedzictwa kulturowego. Międzynarodowa konferencja pro-revita, Łódź, 23-25 IX 2004*, Łódzka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa, IAiUPŁ, Łódź.
Wierzchowski M., 2009, *Koncepcje i instrumenty planowania i prowadzenia procesów rewitalizacji,* w: Rydzik W. (red.), *Aspekty prawne i organizacyjne zarządzania rewitalizacją*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
Zbiegieni A., 2009. *Wyzwanie czasu – od adaptacji i rewitalizacji do tworzenia centrów interpretacji dziedzictwa przemysłowego*, w: Januszewski S. (red.), *Dziedzictwo postindustrialne i jego kulturotwórcza rola*. *Materiały z konferencji*, Warszawa, 4-5 czerwca 2009 r., Fundacja Hereditas, Warszawa.
Zychowicz E., *Lofty w Żyrardowie,* Materiały Budowlane nr 5 (429).

REVITALISATION OF POSTINDUSTRIAL AREAS FOR RESIDENTIAL PURPOSES

Abstract. The paper presents the issue of the revitalisation of post-industrial areas for residential purposes. It draws attention to the possibilities and needs of undertaking such measures, as well as barriers in the residential development of the areas discussed. It presents Polish and foreign examples of adaptation of post-industrial objects to residential estates, including lofts. The examples suggest the existence of a clear tendency, particularly popular in the countries of West Europe, to use the existing resources of cities.

Living in a former industrial plant, factory, or warehouse building is becoming an interesting alternative to the traditional housing. The personalised form and specific character of the residential facility is emphasised by the combination of the salvaged industrial elements and new supplementations. The area and object are again introduced to modern life, and therefore saved from devastation. The functionality of the city and its image are improved.

Key words: revitalisation, flats, post-industrial areas, lofts, urbanised areas.

Mgr inż. Agnieszka Turek
Wydział Geodezji i Kartografii
Politechnika Warszawska
Warszawa