

# Rewitalizacja struktury poprzemysłowej w centrum miasta historycznego. Studium przypadku

## The Revitalization of a Postindustrial Structure in the Centre of a Historical City. Case Study

### Streszczenie

Artykuł poświęcony jest analizie aspektów programowych, funkcjonalnych i estetycznych rewitalizowanej struktury przemysłowej, adaptowanej na zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Realizacja ta może posłużyć za przykład poszukiwania formuły osiedla mieszkaniowego jutra.

### Abstract

This article concerns an analysis of the programmatic, functional and esthetical aspects of a revitalized postindustrial structure adapted to a complex of residential and service buildings. Its implementation may serve as an example of a search for the formula of tomorrow's housing estate.

Słowa kluczowe: mieszkanie, osiedle mieszkaniowe, rewitalizacja struktury przemysłowej, rewitalizacja obszarów zabytkowych

Keywords: place of residence, housing estate, revitalization of postindustrial structure, revitalization of historical areas

*Vivons aujourd'hui, c'est là que se trouve hier et demain  
Żyjemy dniem dzisiejszym, to tu spotyka się  
wczoraj i jutro*

Jean-Michel Ribes

*Vivons aujourd'hui. c'est là que se trouve hier et demain  
Let us live in the present, where yesterday  
and tomorrow meet*

Jean-Michel Ribes

Proces serwicyzacji gospodarki i konsumpcji, wraz z nastaniem ery postindustrialnej, przyniósł restrukturyzację i likwidację wielu zakładów przemysłowych znajdujących się w obrębie miast. Rozległe tereny, często dobrze skomunikowane i położone blisko centrum, posiadają specyficzne cechy morfologiczne i cenną tożsamość. Jednocześnie zdegradowane i opuszczone – wymagają rewitalizacji, przywrócenia przestrzeni miastu, z odnowieniem zerwanej ciągłości i spójności tkanki miejskiej. Przemiany socjologiczne i społeczne, obserwowane od lat 90. minionego stulecia, spowodowały silne zindywidualizowanie stylu życia. Spadek liczby tradycyjnych gospodarstw domowych, zrównanie szans społecznych i zawodowych kobiet i mężczyzn, zwiększona mobilność, czy też wynikające z coraz większej obecności nowych mediów (m.in. Internet) współistnienie kultury lokalnej i globalnej oraz brak czytelnego rozdziału pomiędzy czasem pracy a czasem wypoczynku – spowodowały potrzebę nowego zdefiniowania przestrzeni miejsca zamieszkania człowieka<sup>1</sup>. Próby nowatorskich odpowiedzi na tę kondycję

When the postindustrial era came, the process of the serwicitization of economy and consumption brought about the restructuring and closedown of numerous industrial plants located within the cities. Extensive areas, frequently well connecting and situated close to the city centre, have their distinguishing morphological features and valuable identity. Being degraded and abandoned, they require revitalization, the regain of urban spaces with the restoration of the distorted continuity and cohesion of the urban tissue.

Sociological and social transformations, observed since the 1990s, strongly individualize people's lifestyles. The decreasing number of traditional households, equal social and professional opportunities for women and men, the growing mobility or the coexistence of local and global culture – resulting from the intensifying presence of the new media (e.g. the Internet) as well as the lack of a legible division between the working time and the

społeczeństwa i jednostki, z którymi można się spotkać obecnie są widoczne – architektura jest bardziej otwarta i elastyczna, nie narzuca programu, a jedynie tworzy dla niego ramy, gdyż odpowiedź na bieżące i przyszłe zapotrzebowanie może być różna, a przy tym trudna do przewidzenia<sup>2</sup>. Odchodzi się również od dużych, homogenicznych zespołów na rzecz struktur mniejszych, posiadających natomiast własną odrębność i tożsamość<sup>3</sup>. Zerwanie z konwencjami i erupcja swobody wywołuje zarazem tęsknotę za dawnym porządkiem i tradycyjnymi modelami życia, stąd również powroty budynków będących świadomymi imitacjami stylizacyjnych trendów z przeszłości<sup>4</sup>. Migracja mieszkańców ze stref podmiejskich do centrów miast staje się nobilitującym trendem wobec wciąż jeszcze silnej eksurbanizacji (ang. *urban sprawl*). Za przykład inwestycji, wymagającej od projektanta równoczesnego wzięcia pod uwagę problematyki rewitalizacji poprzemysłowego terenu w centrum miasta historycznego i problematyki tworzenia posiadającego własną tożsamość środowiska zamieszkania, posłużyć może obecnie realizowana budowa zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie dawnego Browaru Goetzów przy ul. Lubicz w Krakowie<sup>5</sup>.

Dawne przedmieście Wesoła i wchodząca w jego skład jurydyka Lubicz zostały przyłączone do Krakowa w 1800 r. W latach 1844–1847 w niedalekim sąsiedztwie powstała linia kolejowa i dworzec, co miało niebagatelny wpływ na wzrost atrakcyjności tych terenów. Browar u zbiegu ul. Lubicz i dzisiejszej ul. Strzeleckiej został zbudowany w roku 1840, stopniowo modernizowany i rozbudowywany w kolejnych latach, funkcjonował ze zmiennym szczęściem aż do schyłku lat 90. XX wieku. W roku 1995 najcenniejsze elementy zespołu zostały objęte ochroną konserwatorską<sup>6</sup>. Niestety, po zaprzestaniu działalności browaru nieużytkowane i nieogrzewane, opustoszałe zabudowania ulegały postępującej degradacji.

Do niedawna obszar „Browar Lubicz” był opuszczonym terenem postindustrialnym, porośniętym dzikimi samosiewami drzew i krzewów. Na terenie zespołu znajdowały się zarówno obiekty zabytkowe – obiekty przedstawiające wysoką kulturową wartość historyczno-architektoniczną, jak i pochodzące z lat 70. XX wieku obiekty bezwartościowe o agresywnych formach, które m.in. ze względu na stan techniczny zostały zaklasyfikowane jako nadające się jedynie do rozbiórki.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na przeprowadzenie inwestycji, było klarowne określenie reguł i zasad rewitalizacji, zawarte w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego<sup>7</sup> oraz uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Założeniem projektu przebudowy dawnego Browaru Goetzów są zarówno rewitalizacja urbanistyczna zachowująca i przywracająca dawną świetność budynkom zabytkowym, jak i stworzenie nowej tkanki urbanistycznej i nowej organizacji przestrzennej dla terenów między ulicami Lubicz i Strzelecką. W ramach realizacji inwestycji wyburzono obiekty nie przedstawiające wartości historycznej, usunięto elementy infrastruktury pozostałe po przemysłowej działalności browaru i dzięki zieleni kolidującą z projektowaną zabudową.

Wartościowe budynki historyczne podlegają adaptacji do nowych funkcji:

Pałac Goetzów wraz z fragmentem hali produkcyjnej – funkcja biurowa; dawna Słodownia z fragmentem piwnicy oraz pozostawionymi w roli „świadków” fragmentami sklepienia – funkcja usługowa związana z tradycją miejsca (pub); dawny budynek Kotłowni i Maszynowni – funkcja usługowa – pub, restauracja; dawny budynek obciąża piwa butelkowego – funkcja usługowa; dawna Susznia Słodu – jako klatka schodo-

relaxing time – produce a need for a new definition of the space of man's place of residence<sup>1</sup>. These days, one can come across some innovative attempts to respond to this condition of society and individuals – architecture is more open and flexible; it does not impose a programme but defines its framework because answers to current and future demand can vary and be unpredictable<sup>2</sup>. We can also observe a transition from large, homogenous complexes to smaller structures with their autonomy and identity<sup>3</sup>. The abandonment of conventions and the eruption of freedom also evoke a craving for the old order and the traditional life models, hence the construction of conscious imitations of past stylistic trends<sup>4</sup>. The migration of inhabitants from the suburban zones to the city centres becomes a dignifying trend in the face of strong urban sprawl.

Investments requiring the designer to allow for the problems of revitalizing a postindustrial area in the centre of a historical city as well as the problems of creating a housing environment with its own identity can be exemplified by the construction of a complex of residential and service buildings which is being implemented on the grounds of the former Goetz Brewery in Lubicz Street, Krakow<sup>5</sup>.

The suburbs of Wesoła and Lubicz were absorbed by the City of Krakow in 1800. In the years 1844–47, a railway line and a railway station came into existence in their vicinity which had a strong impact on the increasing attractiveness of these areas. The brewery at the confluence of Lubicz St. and today's Strzelecka St. was built in 1840; in the following years, gradually modernized and extended, it functioned with its ups and downs till the end of the 1990s. In 1995, the most valuable elements of this complex were encompassed by the Heritage Office protection<sup>6</sup>. Unfortunately, after the brewery stopped working, its unused, unheated and deserted structures suffered progressive degradation. Until recently, "The Lubicz Brewery" was an abandoned postindustrial zone covered with self-sown wild trees and shrubs. It included some historical objects representing high cultural, historical and architectural values as well as some valueless objects with aggressive forms raised in the 1970s and then meant for demolition on account of their technical condition.

A significant factor influencing the investment process was the specification of the rules and principles of revitalization included in the Local Plan of Spatial Development<sup>7</sup> and negotiated with the Provincial Heritage Officer.

The design of redeveloping the former Goetz Brewery assumes both urban revitalization, restoring and preserving the grandness of its historical buildings and the creation of a new urban tissue and new spatial organization for the grounds between Lubicz and Strzelecka Streets. Within the realization of this investment, all the historically valueless objects were demolished, whereas the elements of its infrastructure related to the industrial activity of the brewery and the wild greenery clashing with the buildings under design were removed.

The valuable historical buildings are being adapted to new functions: the Goetz Palace with a fragment of the workshop – the office function; the former Malt House with a fragment of the cellar and some fragments of the vault left as "witnesses" – the service function related to the tradition of the place (the pub); the former Boiler House and Engine

wa dla części mieszkaniowej; dawna Portiernia – jako stacja transformatorowa.

Przewiduje się powstanie nowych budynków mieszkalno-usługowych oraz budynku biurowego. Partery obiektów mieszkalno-usługowych zawierać będą powierzchnie użyteczności publicznej: lokale handlowe i usługowe; kondygnacje wyższe – lokale mieszkalne. Architektura nowych budynków charakteryzuje się neutralną prostotą, z dyskretnymi odwołaniami do zachowanej architektury przemysłowej historycznego zespołu Browaru przez dobór materiałów elewacyjnych – klinkier i pokrycie najwyższych kondygnacji blachą tytanowo-cynkową oraz regularne rytmy wertykalnych otworów w elewacji.

Rzędne terenu projektowanego dostosowane zostały do istniejących i projektowanych zjazdów oraz istniejących i podlegających adaptacji budynków zabytkowych. Dzięki niemal płaskiemu ukształtowaniu terenu, jest on w całości dostępny dla osób niepełnosprawnych.

Pod znaczną częścią terenu przewiduje się umieszczenie kondygnacji podziemnej, mieszczącej parking podziemny, parkingi rowerowe, pomieszczenia techniczne. Stąd też projektowana zieleń to przede wszystkim drzewa niskie, krzewy, trawy ozdobne – mogące rosnąć na stropodachach zielonych, a odpowiadające skali wnętrz urbanistycznych. Nasadzenia zieleni wysokiej – izolującej projektuje się w zachodniej części terenu, wzdłuż linii kolejowej.

Właściwie rozumiana rewitalizacja – to nie tylko wyburzenia, remonty i budowa nowych obiektów, lecz „głęboki proces ogólnego uzdrawiania, wprowadzania życia w wartościowe, lecz zdegradowane budynki”<sup>8</sup>. Pogodzenie przedsięwzięć zmierzających do poprawy jakości życia społecznego, efektywnego rozwoju gospodarczego, racjonalnego korzystania ze środowiska oraz przywrócenia i utrzymania ładu przestrzennego<sup>9</sup> leży u podstaw koncepcji zrównoważonego rozwoju (ang. *sustainable development*). Dzięki realizacji tej inwestycji przywrócona zostanie funkcjonalność obszaru znajdującego się w centrum miasta, a w chwili obecnej będącego przestrzenią martwą. Projekt zakłada stworzenie sekwencji dostępnych dla ruchu pieszego wnętrz publicznych, w postaci dwóch miejskich placów o kameralnej skali. Pierwszy plac powstanie w środkowej części terenu, między nowo projektowanym budynkiem mieszkalnym a budynkiem Kotłowni-Maszynowni, drugi w części północno-wschodniej pomiędzy nowo projektowanym budynkiem mieszkalnym a budynkami historycznymi dawnej Słodowni, dawnej Suszni Słodu oraz Pałacem Goetzów.

Projektowany wewnętrzny układ komunikacyjny zakłada segregację i ograniczenie ruchu kołowego przez umieszczenie wjazdów i wyjazdów do parkingu podziemnego tuż za zjazdami od ul. Strzeleckiej oraz ul. Lubicz. W centralnej części terenu poprowadzony zostanie wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny na osi wschód-zachód oraz powstanie teren zielony zapewniający ekspozycję lokalnej dominanty – zachowanego ceglanego komina dawnej Kotłowni, stanowiącego charakterystyczny znak przestrzenny. Przez wprowadzenie lokali o charakterze usługowo-handlowym, dostępnych w strefie swobodnego dojścia pieszego, zwiększony zostanie wachlarz dostępnych funkcji w tej części ul. Lubicz. Obecnie mieszkańcy odczuwają niedosyt usług, zwłaszcza o charakterze podstawowym – sklepów spożywczych, lokali gastronomicznych itp.

Struktury zabytkowe przedstawiają dużą wartość, obok historycznych, artystycznych i naukowych walorów dziedzictwa kulturowego, również ze względu walory emocjonalne – w tym na swoją łatwo identyfikowalną odrębność i niepowtarzalną toż-

Room – the service function (the pub, the restaurant); the former Bottled Beer Pump – the service function; the former Malt Drying Plant as the staircase for the residential part; the former Porter's Lodge as the transformer station. The formation of some new residential and service buildings as well as an office building is planned. The ground floors of the residential and service objects will include public areas: trade and service rooms; the higher storeys will have apartments. The architecture of the new buildings is characterized by neutral simplicity with discreet references to the preserved industrial architecture of the historical brewery complex through the choice of elevation materials – clinker, titanic and zinc sheet covering top storeys as well as the regular rhythms of vertical openings in the elevation.

The ordinates of the area under design are adjusted to the existing and planned exits as well as the existing and adapted historical buildings. The entire flat surface is accessible for disabled people. An underground storey, including a car park, bicycle parks and technical rooms, is planned beneath a vast area. Therefore, the dominating features are low trees, bushes and decorative grass which can freely grow on the flat green roofs in the scale of urban enclosures. Tall isolating greenery is designed along the railway line in the western part of this layout.

Correctly understood revitalization does not just mean demolitions, repairs and the construction of new objects but also “the intense process of the general revival of valuable yet degraded buildings”<sup>8</sup>. The aggregation of enterprises that aim at improving the quality of social life, the effective economic growth, the rational use of the environment as well as the restoration and preservation of spatial order<sup>9</sup> underlie the concepts of sustainable development.

The implementation of this investment will restore the functionality of the area located in the city centre which appears as a lifeless space now. The design assumes the creation of sequences of public enclosures accessible on foot in the shape of two urban squares in a small scale. One square will come into being in the central part of this area between a newly designed residential building and the former Boiler House / Engine Room; the other – in the northeastern part between a newly designed residential building and the former Malt House, Malt Drying Plant and Goetz Palace.

The internal transport layout under design assumes segregating and limiting vehicular traffic by locating entrances and exits to the underground car park just behind the exits from Strzelecka and Lubicz Streets. The central part will have an internal pedestrian and vehicular shared zone on the east-west axis as well as a green zone exposing a local landmark – the preserved brick smokestack of the former Boiler House.

The introduction of service and commercial facilities within walking distance will increase the array of accessible functions in this section of Lubicz Street. These days, the residents complain about a shortage of basic services – grocery stores, eateries etc.

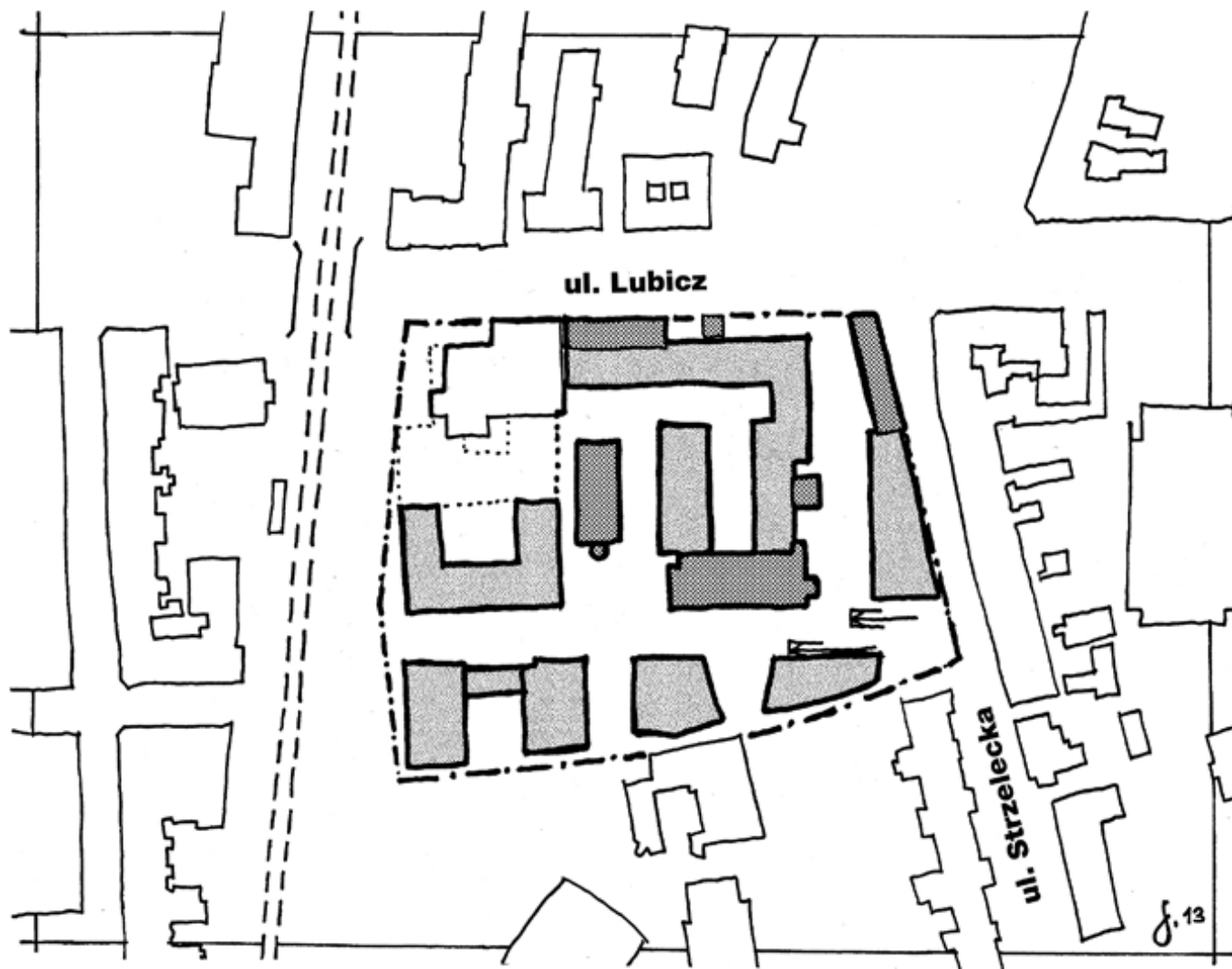
Besides the artistic and scientific importance of the cultural heritage, historical structures present a high value considering the emotional aspects as well, including their identifiable separateness and unique identity. It concerns both postindustrial objects and transport infrastructures or historical fortifications. Combining these advantages





il. 1. Zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie dawnego Browaru Goetzów przy ul. Lubicz w Krakowie, schemat zagospodarowania terenu. Ciemnym tłem wyróżniono obiekty zabytkowe. Rys. autor / Complex of residential and service buildings in the former Goetz Brewery - land development scheme. The historical buildings are distinguished by dark background pattern. Drawn by the author

il. 2. Widok wnętrza zespołu. Zachowany ceglany komin dawnej kotłowni, stanowiący charakterystyczny znak przestrzenny. Rys. autor / Interior view of the complex. The preserved brick smokestack of the former Boiler House is a local landmark. Drawn by the author



samość. Dotyczy to zarówno obiektów poprzemysłowych, jak np. obiektów infrastruktury komunikacyjnej czy historycznych fortyfikacji. Połączenie tych zalet przez adaptację obiektów zabytkowych z wprowadzeniem nowych struktur, projektowanych w strategii zrównoważonego rozwoju, zdaje się być jedną z odpowiedzi na pytanie, jak dziś tworzyć osiedla i zespoły mieszkaniowe w niedalekiej perspektywie – domy i osiedla jutra wśród domów i osiedli z wczoraj.

#### PRZYPISY:

- <sup>1</sup> Szersze omówienie zjawisk, na przykładzie przemian społecznych zachodzących w Niemczech, [w:] [2].
- <sup>2</sup> Wnioski na podstawie analizy ewolucji rozwiązań dyspozycji przestrzennych i rozplanowania mieszkań od lat 80. XX wieku do chwili obecnej, [w:] [3].
- <sup>3</sup> Por.: [6].
- <sup>4</sup> Por.: [5].
- <sup>5</sup> Proj. arch. Zbigniew Gucwa z zespołem, od 2010. Autor uczestniczył w pracach na etapie koncepcji architektonicznej.
- <sup>6</sup> Zespół browaru został wpisany w listopadzie 1995 do rejestru zabytków (nr A-998).
- <sup>7</sup> Uchwała nr XXIV/292/07 Rady miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz”.
- <sup>8</sup> Cytat za: [1].
- <sup>9</sup> Opis koncepcji zrównoważonego rozwoju w kontekście rewitalizacji terenów poprzemysłowych [w:] [4].

#### BIBLIOGRAFIA:

- [1] Domińczak M., *Różne postrzeganie dziedzictwa poprzemysłowego w procesie rewitalizacji*, [w:] *Od terenów przemysłowych do...*, Czasopismo Techniczne, Seria A, z. 8-A/2006 (rok 103), Wyd. PK, Kraków 2006.
- [2] Häusermann H., Siebel W., *Soziologie des Wohnens*, Juventa Verlag, Weinheim 1996.
- [3] Hubeli E., *Entwicklung des Wohnungsgrundrisses*, [w:] Schneider F. (red.), *Grundri atlas. Wohnungsbau*, Dritte überarbeitete und erweiterte Auflage, Birkhäuser Verlag AG, Basel 2004.
- [4] Janikowski R., *Tereny poprzemysłowe a zrównoważony rozwój*, [w:] *Od terenów przemysłowych do...*, Czasopismo Techniczne, Seria A, z. 8-A/2006 (rok 103), Wyd. PK, Kraków 2006.
- [5] Schwarz U., *Neue Deutsche Architektur – Eine Reflexive Moderne*, Hatje Cantz Verlag, Berlin 2002.
- [6] *Strategy and Tactics in Public Space*, a+t 38, a+t architecture publishers, Vitoria-Gasteiz 2011.

through the adaptation of historical buildings with the introduction of new structures designed according to the strategy of sustainable development seems to be one of the answers to the question how to create residential complexes in close perspective today – tomorrow's houses and estates in the midst of yesterday's houses and estates.

#### ENDNOTES:

- <sup>1</sup> A more extensive discussion of this phenomena, i.a. the social changes occurring in Germany in [2].
- <sup>2</sup> Conclusions based on the analysis of the evolution of apartments' layouts from the 1980s to the present in [3].
- <sup>3</sup> See [6].
- <sup>4</sup> See [5].
- <sup>5</sup> Architectural design by Zbigniew Gucwa with his team, since 2010. Author participated in the architectural concept stage development.
- <sup>6</sup> Since November 1995 the Brewery complex is listed in the Register of Historical Monuments (number A-998).
- <sup>7</sup> Resolution no. XXIV/292/07 of the Council of the City of Krakow of October 24, 2007 on a local plan of spatial development for the area of "The Lubicz Brewery".
- <sup>8</sup> Quote from [1].
- <sup>9</sup> Description of the concept of sustainable development in the context of brownfield revitalization in [4].

#### BIBLIOGRAPHY:

- [1] Domińczak M., *Różne postrzeganie dziedzictwa poprzemysłowego w procesie rewitalizacji*, [in:] *Od terenów przemysłowych do...*, *Technical Transactions*, Series A, vol. 8-A/2006 (year 103), CUT Press, Krakow 2006.
- [2] Häusermann H., Siebel W., *Soziologie des Wohnens*, Juventa Verlag, Weinheim 1996.
- [3] Hubeli E., *Entwicklung des Wohnungsgrundrisses*, [in:] Schneider F. (ed.), *Grundri atlas. Wohnungsbau*, Dritte überarbeitete und erweiterte Auflage, Birkhäuser Verlag AG, Basel 2004.
- [4] Janikowski R., *Tereny poprzemysłowe a zrównoważony rozwój*, [in:] *Od terenów przemysłowych do...*, *Technical Transactions*, Series A, vol. 8-A/2006 (year 103), CUT Press, Krakow 2006.
- [5] Schwarz U., *Neue Deutsche Architektur – Eine Reflexive Moderne*, Hatje Cantz Verlag, Berlin 2002.
- [6] *Strategy and Tactics in Public Space*, a+t 38, a+t architecture publishers, Vitoria-Gasteiz 2011.

il. 3. Obszar „Browar Lubicz” na tle planu Krakowa. Rys. autor / The area of "The Lubicz Brewery" marked on the plan of Cracow. Drawn by the author

