

Waldemar CUDNY

Uniwersytet Łódzki
Instytut Turystyki
Tomaszów Mazowiecki, Polska
email: algermon1@neostrada.pl

ROLA PRYWATNYCH INWESTORÓW W REWITALIZACJI TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH ŁODZI

słowa kluczowe: rewitalizacja, tereny przemysłowe, Łódź, krajobraz kulturowy

WPROWADZENIE

Jednym ze skutków procesu transformacji w Polsce była gwałtowna dezindustrializacja obszarów miejskich. W jej wyniku struktura przestrzenna wielu polskich miast zaczęła upodabniać się do struktury, obserwowanej od wielu lat w zachodniej Europie i Stanach Zjednoczonych. Skutkiem tego było niestety także pojawienie się wielu zdegradowanych obszarów przemysłowych (Słodczyk, 2001). Tereny te przez długi czas pozostawały niezagospodarowane i podlegały degradacji. Część z nich zajmowana była przez firmy handlowe, którymi najczęściej były różnego rodzaju hurtownie. Rzadziej dochodziło do bardziej kompleksowego i planowego zagospodarowania tych obszarów czyli do ich rewitalizacji (Cudny, 2006; Piech, 2004). Rewitalizacji, która zgodnie z definicją S. Kaczmarek (2001) rozumiana może być jako sekwencja planowanych działań mających na celu ożywienie gospodarcze oraz zmianę struktury przestrzennej i funkcjonalnej zdegradowanych obszarów miasta.

Tego typu procesy wystąpiły także w Łodzi, gdzie przed 1989 r. funkcjonowało wiele dużych fabryk włókienniczych. Największymi zakładami tego typu były fabryki „Uniontex” i „Poltex”. W wyniku przemian gospodarczych lat 90. oba przedsiębiorstwa zbankrutowały, a ich tereny zostały zdegradowane i stały się obszarami niezwykle problemowymi dla miasta. Niniejsze opracowanie ma kilka celów, jednym z nich jest ukazanie historii tychże przedsiębiorstw i procesów które doprowadziły do ich upadku. Kolejnym celem jest charakterystyka przebiegu rewitalizacji terenów obu fabryk wykonanej z udziałem nowych, prywatnych inwestorów zagranicznych. Informacje niezbędne do scharakteryzowania powyższych procesów uzyskane

zostały w toku kwerendy i wywiadów w biurach inwestorów. Jako materiał źródłowy wykorzystano także informacje zebrane w trakcie badań terenowych wykonanych przez studentów Uniwersytetu Łódzkiego, przeprowadzono również obserwację terenową oraz analizę artykułów prasowych, literatury i źródeł internetowych.

PRZEBIEG REWITALIZACJI ZAKŁADÓW PRZEMYSŁU BAWELNIANEGO „POLTEX” – DAWNEGO KOMPLEKSU PRZEMYSŁOWEGO IZRAELA POZNAŃSKIEGO

Historia zespołu fabryczno-rezydencyjnego Izraela Poznańskiego sięga 1850 r. gdy ten przedsiębiorca rozpoczął produkcję tkanin w manufakturze zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Ogrodowej. Największy rozkwit jego firmy przypadał na lata 1872-1890 gdy wybudowano kompleks wielkich hal fabrycznych, w których produkowano tkaniny bawełniane na rynek Rosyjski. Naprzeciw hal fabrycznych powstało wielkie osiedle domów robotniczych tzw. „famuł”, uzupełnione następnie o kościół oraz położony nieco dalej szpital. Przy swojej fabryce Poznański wznosił też niezwykle okazały neobarokowy pałac, obecnie jeden z najcenniejszych obiektów architektonicznych Łodzi. Po II wojnie światowej przedsiębiorstwo zostało znacjonalizowane. Jego nazwę zmieniono na Zakłady Przemysłu Bawełnianego „Poltex”. Fabryka zatrudniała w okresie swej świetności 12 000 pracowników i eksportowała wyroby głównie na rynek Związku Radzieckiego (Bińczyk, 2006). W 1991 r. przedsiębiorstwo utraciło tradycyjne rynki zbytu i zostało postawione w stan likwidacji. W 1999 r. francuska firma Apsys zdecydowała się przejąć teren dawnych zakładów „Poltex” i poddać go rewitalizacji. Grupa Apsys powstała w 1996 r. we Francji, zajmuje się głównie budową i prowadzeniem obiektów usługowych w Europie. W 1997 r. rozpoczęła swoją działalność w Polsce jako Apsys Polska. Jej inwestycja na terenie kompleksu Izraela Poznańskiego w Łodzi pochłonęła jak dotąd ok. 130 mln Euro¹, a partnerami finansowymi firmy były banki Eurohypo oraz Societe Generale². Projekt koncepcji architektoniczno – przestrzennej kompleksu nazwanego „Manufaktura” stworzyła francuska firma architektoniczna Sud Architects z Lyonu we współpracy z polskimi architektami. Zadaniem projektantów było opracowanie koncepcji przekształcenia tego miejsca z fabryki na nowoczesny kompleks usługowy.

¹ Budowa kompleksu nie została jeszcze ukończona (stan na grudzień 2007 r) gdyż wciąż trwa modernizacja przędzalni, w której ma być zlokalizowany hotel oraz budynek tkalni z przeznaczeniem na muzeum.

² Eurohypo jest jednym z największych niemieckich banków, specjalizuje się w finansowaniu przedsięwzięć z sektora publicznego oraz z zakresu nieruchomości komercyjnych. Od r. 2000 posiada swój oddział także w Polsce. Societe Generale jest jednym z największych banków francuskich. Specjalizuje się w obsłudze przedsiębiorstw i inwestorów instytucjonalnych, w Polsce działa od 1992 r (opracowano na podstawie stron internetowych:

<http://www.eurohypo.com/en/site/header/unternehmen/index.php>; <http://www.sg.pl/>).

Jednak z drugiej strony chodziło także o zachowanie historycznego ducha miejsca tzw. „genius loci”. Sprawia on, że dawna fabryka Poznańskiego jest miejscem unikatowym, charakterystycznym jedynie dla Łodzi i porównywalnym tylko z „Księżym Młynem” (opracowano na podstawie <http://www.sudarchitectes.com/anglais/firm.htm>). Projekt zakładał rewitalizację 27 hektarowego zabytkowego kompleksu przemysłowego położonego między ulicami Zachodnią, Ogrodową oraz Drewnowską. W trakcie rewitalizacji obiekty nie mające charakteru zabytkowego zostały wyburzone. Ostatecznie pozostało 12 zrewitalizowanych hal fabrycznych, renowacji poddano także zabytkowe ogrodzenie wraz z bramą wjazdową. Na terenie kompleksu wybudowano też nowy budynek galerii handlowej o powierzchni 9500m². Zmienił się także układ komunikacyjny wokół obiektu, zlikwidowano pozostałości po dawnej linii kolejowej. Od strony zachodniej wybudowano nową ulicę Karskiego. Powstały nowe skrzyżowania z sygnalizacją świetlną oraz wielkie parkingi dla klientów centrum.

Obecnie w zrewitalizowanych budynkach znajdują się instytucje usługowe prowadzące działalność handlową, kulturalno-rozrywkową, gastronomiczną i sportowo-rekreacyjną. W 2008 r. ma tam także zostać otwarty czterogwiazdkowy hotel, należący do francuskiej sieci Andel's. W zrewitalizowanym budynku dawnej niciarni zlokalizowano fitness club, restaurację, sklepy. Z kolei w dawnej tkalni Poznańskiego planowane jest umiejscowienie nowej siedziby łódzkiego Muzeum Sztuki. W nowopowstałej galerii handlowej znajdują się wielkopowierzchniowe markety grup „Real” i „Leroy Merlin”. Poza tym liczne mniejsze sklepy i placówki usługowe takie jak restauracje, kawiarnie, apteki, drogerie³. W centrum kompleksu utworzono dużą, publiczną przestrzeń o powierzchni 30 000 m² - tzw. „Rynek Manufaktury”. Odbywają się tutaj liczne imprezy m.in. koncerty najsłynniejszego łódzkiego „Festiwalu Dialogu czterech Kultur”, oraz występy gwiazd pop.

Skutkiem przekształceń na terenie kompleksu dawnej fabryki Izraela Poznańskiego było przede wszystkim całkowite zastąpienie funkcji przemysłowej przez funkcję usługową. Na skutek rewitalizacji badanego terenu miasto pozbyło się problemowego obszaru miejskiego ugoru. W zamian otrzymało wysokiej klasy kompleks usługowy, w którego ramach funkcjonuje nie tylko szereg instytucji komercyjnych ale także niekomercyjne instytucje kultury. Doszło do zmian w układzie urbanistycznym tego terenu. Dotyczyły one ciągów komunikacyjnych oraz liczby i układu budynków. Niezwykle ważne były też skutki gospodarcze tj. wykreowanie ok. 3000 miejsc pracy, czy wzrost wpływów z lokalnych podatków. Jednak inwestycja ta ma też skutki negatywne i takie których znaczenie dla miasta nie jest jednoznaczne.

³ Zgodnie z danymi centrum „Manufaktura” z grudnia 2007 r na terenie całego kompleksu funkcjonowały 232 sklepy, 64 instytucje działające w gastronomii oraz 8 działających w zakresie kultury, rozrywki i rekreacji.

Jak wskazuje A. Bińczyk (2006) jednym z takich skutków jest sąsiedztwo zrewitalizowanego obszaru „Manufaktury” ze zdegradowaną substancją mieszkaniową dawnego osiedla robotniczego. Kolejnym problemem jest odpływ klientów z obiektów usługowych zlokalizowanych w centrum miasta. Problemy zanotować mogą także inne, konkurujące z „Manufakturą” mniejsze centra handlowe w śródmieściu Łodzi. Istotne są także zagadnienia komunikacyjne. Na skutek napływu do centrum dużej liczby klientów dochodzi bowiem do problemów w komunikacji samochodowej.

PRZEBIEG REWITALIZACJI ŁÓDZKICH ZAKŁADÓW PRZEMYSŁU BAWELNIANEGO IM. OBROŃCÓW POKOJU „UNIONTEX” – DAWNEGO KOMPLEKSU PRZEMYSŁOWEGO KAROLA SCHEIBLERA NA KSIĘŻYM MŁYNIE

Historia kompleksu na Księżym Młynie rozpoczyna się w XIII w, gdy na płynącej tam rzece Jasień wybudowano kilka młynów, staw oraz zabudowania gospodarcze. Jeden z nich należał wówczas do miejscowego księdza; miejsce po tej dawnej osadzie do dziś nosi tradycyjną nazwę Księży Młyn. Historia wielkiego przemysłu na tym terenie zaczyna się w XIX w, gdy w Łodzi kształtowały się początki włókiennictwa. W 1870 r. Księży Młyn został wykupiony przez największego wówczas łódzkiego przemysłowca Karola Wilhelma Scheiblera. Dzięki przejęciu tych terenów utworzył on wielki, obejmujący ponad 500 ha kompleks przemysłowy zwany później „Królestwem Scheiblera”. Na terenie Księżego Młyna przemysłowiec wznosił największy w Łodzi 4 kondygnacyjny budynek przędzalni, wybudował też duże osiedle domów robotniczych tzw. „famuł”. Kompleks ten uzupełnił wznosząc szkołę przyfabryczną, budynek zakładowej straży pożarnej i kilka sklepów⁴ (Kobojeł, 1998). Dużym ciosem dla fabryki Scheiblera była I wojna światowa, która spowodowała wielkie straty oraz doprowadziła do utraty wschodnich rynków zbytu. Po 1918 r. zakłady Scheiblera zostały połączone ze zlokalizowanymi w ich sąsiedztwie zakładami innego łódzkiego przemysłowca Ludwika Grohmana. Fuzja umożliwiła przetrwanie trudnego okresu i odzyskanie płynności finansowej. Z kolei II wojna światowa doprowadziła do upadku przedsiębiorstwa. Po 1945 r. zakłady Scheiblera i Grohmana zostały znacjonalizowane i działały dalej pod nazwą Łódzkie Zakłady Przemysłu Bawelnianego im. Obrońców Pokoju „Uniontex”. Po II wojnie światowej były one wielkim państwowym przedsiębiorstwem, zatrudniającym do 14 000 pracowników (Puś, Pytlas, 1979)⁵.

⁴ Na terenie Księżego Młyna działały także powołane do życia przez Scheiblera szpital, klub fabryczny, orkiestra, teatr biblioteka i czytelnia przeznaczone dla pracowników zakładów ale także dla publiczności z Łodzi. Obok przędzalni w 1877 r powstała także okazała rezydencja przeznaczona dla córki Scheiblera i jego męża Edwarda Herbsta, zwana dziś Willą Herbstów.

⁵ Niezwykłym wydarzeniem w powojennej historii „Uniontexu” było spotkanie pracowników zakładu z Papieżem Janem Pawłem II. Odbyło się ono podczas pielgrzymki Ojca Świętego do Polski w 1987 r. i miało miejsce w tzw. Nowej Tkalni Scheiblera przy ul. Kilińskiego.

W okresie transformacji ustrojowej po 1989 r. przedsiębiorstwo utraciło wschodnie rynki zbytu i popadło w poważne kłopoty finansowe. Ostatecznie zostało przejęte przez Białostockie Zakłady Przemysłu Bawełnianego „Fasty Holding S.A.”. Firma nie została jednak zrestrukturyzowana i popadała w dalsze długi, a w 2003 r. postawiono ją w stan upadłości (Sudowska, Bednarek, 2005).

Pierwszym inwestorem na terenie Uniontexu był Bank PKO BP, który wykupił budynek dawnej straży pożarnej. Po remoncie i adaptacji ulokowano w nim fundusz inwestycyjny banku. Część terenu dawnego „Uniontexu” położona przy ul. Tymienieckiego została też wykupiona przez firmę deweloperską J.W. Construction pod budowę osiedla mieszkaniowego z zapleczem gastronomiczno-usługowym (Pawlak, 2008).

W latach 2005 i 2006 znaczna część terenu Księżego Młyna została przejęta przez grupę inwestorską Opal Property Developments, która specjalizuje się w rewitalizacji i renowacji zabytkowych budynków. Głównym udziałowcem firmy jest powstała w 1982 r. australijska Meyden Group, zajmująca się różnorodną działalnością od produkcji włókienniczej po wysokie technologie i inwestycje w nieruchomości⁶. Obszar przejęty przez Opal Property Developments obejmuje ok. 21 ha i składa się z kilku kompleksów. Najważniejszym z nich jest teren przędzalni Scheiblera przy ul. Tymienieckiego 25 nazwany kompleksem „U Scheiblera”. Tutaj rewitalizacja jest już bardzo zaawansowana, a jej zakończenie przewidziane jest na grudzień 2008 r. Planuje się, że przędzalnia po remoncie będzie zajęta przez 427 loftów⁷ o powierzchni ok. 34 000 m². Kolejnym kompleksem jest zespół dawnych magazynów przędzy przy ul. Tymienieckiego 28 nazwany „U Scheiblera 2”. W tym przypadku inwestycja jest w fazie planowania, przewidywana jest rewitalizacja i rozbudowa obiektów. Mają tu powstać mieszkania oraz obiekty usługowe o powierzchni ok. 29 000 m². Do obiektów usługowych w kompleksie „U Scheiblera 2” należeć będą m.in. sklepy, restauracja, kawiarnie, obiekty rekreacyjno-sportowe takie jak spa, basen, klub fitness. Ponadto Opal Property Developments wykupiła też teren Nowej Tkalni Scheiblera znanej ze słynnego spotkania z Papieżem oraz budynki przy ul. Tymienieckiego 3/7. Ten ostatni kompleks obejmuje m.in. niezwykle cenną architektonicznie secesyjną elektrownię. Planowane jest stworzenie na tym obszarze ok. 200 000 m² powierzchni o różnym przeznaczeniu. Na terenie Nowej Tkalni projektowana jest budowa Centrum Papieskiego oraz części mieszkalnej i komercyjnej. W budynku

⁶ Opracowano na podstawie strony internetowej <http://www.meydangroup.com.au/>.

⁷ Lofty to stylowe pomieszczenia w zaadaptowanych budynkach, halach i magazynach pofabrycznych, w których często są widoczne fragmenty murów i instalacji. Loft może mieć charakter mieszkalny lub komercyjny (Mazerant, 2006). Apartamenty w kompleksie „U Scheiblera” zostały już sprzedane. Zakupili je m.in. znani łodzianie jak np. aktor Borys Szybczyński, dyrektor łódzkiego regionalnego ośrodka telewizji publicznej czy właściciel dużej łódzkiej wytwórni filmowej „Opus Films”.

dawnej elektrowni stworzone ma być z kolei centrum konferencyjno-artystyczne⁸.

Inwestycja Opal Property Developments nie jest jeszcze zakończona więc trudno mówić jednoznacznie o jej skutkach. Niewątpliwie zakończenie tego projektu przyniesie wiele pozytywów dla miasta. Przede wszystkim dojdzie do rewitalizacji kolejnego zdegradowanego terenu przemysłowego. Na dawnych obszarach przemysłowych pojawią się nowe funkcje: mieszkaniowa i usługowa. Obszar ten zostanie zasiedlony przez nowych mieszkańców, na skutek wprowadzenia funkcji usługowej wygenerowane zostaną także nowe miejsca pracy. Zmieni się dotychczasowa struktura przestrzenna kompleksu, część budynków powstałych po II wojnie światowej została już wyburzona. Poza tym powstaną nowe obiekty, a część istniejących będzie przebudowana. Rewaloryzacji poddana zostanie dolina rzeki Jasień która przepływa przez kompleks „U Scheiblera”, powstaną tam nowe tereny rekreacyjne.

Z drugiej strony pojawia się pytanie o zachowanie tradycyjnej struktury tego unikatowego miejsca. Obawy tego typu wiążą się z dużą ingerencją inwestora w rewitalizowane obiekty. Dochodzi do wyburzeń, budowy nowych obiektów oraz przebudowy istniejących. Można mieć jedynie nadzieję że czuwający nad całym procesem miejski konserwator zabytków nie dopuści do zatracenia „Genius loci” tego terenu. Kolejny problem to sąsiedztwo z obszarami substandardowymi, którymi w tym przypadku są domy robotników z XIX w położone naprzeciwko przędzalni. Budowa kompleksu może spowodować rozwój frustracji wśród zamieszkującej je społeczności, może także doprowadzić do wzrostu przestępczości⁹. Także w tym przypadku może dojść do zatorów komunikacyjnych po otwarciu nowych obiektów usługowych. Zagrożenie to zwiększa jeszcze skomplikowany i niedrożny układ ulic wokół Księżego Młyna.

PODSUMOWANIE

Wielkie, państwowe fabryki włókiennicze wywodzące się z okresu wczesnokapitalistycznej XIX w. Łodzi przemysłowej nie zdołały przetrwać okresu transformacji ustrojowej. Na skutek zbyt wysokich kosztów produkcji, przestarzałej technologii, błędów w zarządzaniu i utraty wschodnich rynków zbytu zbankrutowały. Ich tereny uległy degradacji i stały się obszarami problemowymi dla miasta. Brak było pomysłów oraz inwestorów, którzy chcieliby podjąć się ich rewitalizacji. Tego rodzaju problemy dotyczyły m.in. dwóch największych łódzkich włókienniczych zakładów przemysłowych tj. zakładów „Poltex” oraz „Uniontex”. Dopiero w ostatnich latach pojawili się inwestorzy zagraniczni, którzy wykazali chęć oraz dysponowali odpowiednimi

⁸ Opracowano na podstawie materiałów uzyskanych z biura „Opal Property Developments” w Łodzi oraz artykułu M. Mazeranta (2006).

⁹ Należy podkreślić że planowane jest wprowadzenie na teren osiedla domów robotniczych na Księżym Młynie inwestora, który podjąłby się jego rewitalizacji (stan na grudzień 2007).

środkami aby podjąć się rewitalizacji terenów o tak poważnych rozmiarach.

Tereny po zakładach „Poltex” przejęła firma „Apsys” i przekształciła w wielkie centrum usługowe. W tym przypadku na teren dawnej fabryki wprowadzono funkcję handlową, gastronomiczną, kulturalno-rozrywkową, pojawić ma się też funkcja hotelarska. Kolejny inwestor to firma Opal Property Developments, która prowadzi zakrojony na szeroką skalę projekt rewitalizacji terenów po dawnych zakładach „Uniontex”. Ta inwestycja jest jeszcze w fazie realizacji, planowane jest wprowadzenie tutaj funkcji mieszkaniowej uzupełnionej usługami. Opisane inwestycje doprowadziły do odzyskania dla miasta wartościowych z punktu widzenia architektonicznego i historycznego obszarów. Doprowadziły też do diametralnej zmiany funkcjonalnej i przestrzennej, w tych obszarach przy jednoczesnym zachowaniu ich zabtkowej tkanki architektonicznej. Główną rolę w opisanych projektach odgrywają przedsiębiorstwa z udziałem kapitału zagranicznego. Ich inwestycje, mimo wszelkich towarzyszących im kontrowersji, są niewątpliwie pozytywnym przykładem przekształceń terenów przemysłowych w okresie transformacji.

SUMMARY

ROLE OF THE PRIVATE INVESTORS IN REVITALISATION OF POSTINDUSTRIAL AREAS IN ŁÓDŹ

The transformation period which began in Poland in 1989 resulted in considerable changes of urban landscape. Areas of ruined and neglected buildings formed in cities at that time. This process occurred also in Lodz, where before 1989 there had been many large textile factories, their history going back to the period of early capitalism in the 19th c. The largest factories of that type were “Uniontex” and “Poltex”. The “Uniontex” factory occupied the premises of the former Karol Scheibler’s factory in Tymienieckiego Street, while “Poltex” was situated in Ogrodowa Street, at the former Israel Poznanski’s factory. Regrettably, as a result of the economic changes in the 1990s, both factories went bankrupt. Their premises were going into ruin and became problematic for the city.

The article presents the revitalization of the former “Uniontex” and “Poltex” premises. After 1989 private foreign investors appeared there, who decided to revitalize these areas. The “Poltex” premises were taken over by the French “Apsys” company, which built there a huge commercial and cultural centre, called “Manufaktura”. The “Uniontex” premises were taken over by an Australian company, named “Opal Property Developments”. They decided to transform the former factory into a residential-service complex. Despite certain controversies, the investments allowed the city to regain areas, which are valuable from the architectural and historical point of view. They also led to significant functional and spatial changes in these areas, while preserving their historical architectural component.