

Łukasz Kadela*

Kierunki rewitalizacji XIX-wiecznych postindustrialnych obiektów zabytkowych i granice ingerencji dla potrzeb nowych funkcji na wybranych przykładach z Łodzi

Trends in revitalisation of the 19th-century post-industrial historic objects and limits of interference necessary for new functions, on selected examples from Łódź

Słowa kluczowe: dziedzictwo Łodzi, układ urbanistyczny, adaptacja fabryk, granice ingerencji

Key words: Łódź heritage, urban layout, adaptation of factories, limits of interference

Według statystyk na terytorium Polski wpisano do rejestru zabytków 66 424 obiekty. W województwie łódzkim 2613, z czego w granicach administracyjnych stolicy województwa 263¹. Przywołany stan liczbowy z oczywistych względów nie jest zbiorem zamkniętym, ale może stanowić podstawę do dalszej analizy dziedzictwa kulturowego miasta Łodzi². Sama liczba zarejestrowanych zabytków i różnorodność reprezentowanych przez nie w przeszłości funkcji jest dowodem na to, że utrzymanie historycznej całościowej postaci powyższego zbioru nie jest możliwe.

Z dzisiejszego punktu widzenia pierwotne funkcje owych zabytków nie mogą być dalej kontynuowane. Jest to spowodowane nieuniknionymi zmianami w oczekiwaniach społeczeństwa, postępującymi równoległe z upływem czasu. Spośród 263 łódzkich obiektów podlegających opiece i ochronie na terenie Łodzi, w myśl ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 roku (art. 6 ust. 1 pkt 1) ok. 10% stanowią zabytki wymienione w podpunkcie e, czyli obiekty techniki³. Jest to szczególnie przykład dużych najczęściej zespołów obiektów, które ze względu na postęp technologiczny w pewnym momencie utraciły możliwość utrzymania funkcji, do której zostały powołane. Tylko nieliczne, najwybitniejsze zabytkowe obiekty, stanowiące dominanty w skali kraju, mogą pozostać w swojej pierwotnej formie i funkcji⁴. Stanowią one muzea, dokumentujące ich historyczne znaczenie, są to również obiekty kultu religijnego, nacechowane ponadczasowością i nieliczne przykłady obiektów mieszkaniowych.

Bez względu na obrane kierunki rewitalizacji obiektów zabytkowych, których pierwotna funkcja ustała i nie może być

According to statistics, in the territory of Poland there are 66 424 objects entered into the monument register. In the Łódź Voivodeship there are 2613, out of which 263¹ are within administrative boundaries of the voivodeship capital. For obvious reasons the quoted number is not a closed set, but can become a basis for a further analysis of the cultural heritage of the city². The amount of registered historic monuments and diversity of functions they represented in the past is a proof that maintaining a form of historic wholeness of the above mentioned set is not possible.

From today's viewpoint, the primary functions of those monuments can no longer be continued. It is caused by unavoidable changes in public expectations, progressing parallel to the passage of time. Among 263 objects which are under protection in the area of Łódź, according to the Monument Protection Act from 2003 (art. 6 par. 1 pt. 1) app. 10% are historic monuments listed in subsection E, namely technological objects³. It is a special example of frequently large complexes of objects which, because of technological progress, at a certain moment lost the possibility of maintaining the function for which they had been designed. Only a few, most outstanding historic objects predominant in the scale of the whole country can retain their original form and function⁴. They are museums documenting their historical significance, objects of religious cult characterised by timelessness, as well as few examples of residential objects.

Regardless of the determined direction in revitalisation of historic objects which no longer retain or continue their original function, adapting a monument to serve new pur-

* mgr inż. arch. Łukasz Kadela, doktorant na Wydziale Architektury Politechniki Krakowskiej. Opiekun naukowy: dr hab. inż. arch. Andrzej Gaczol

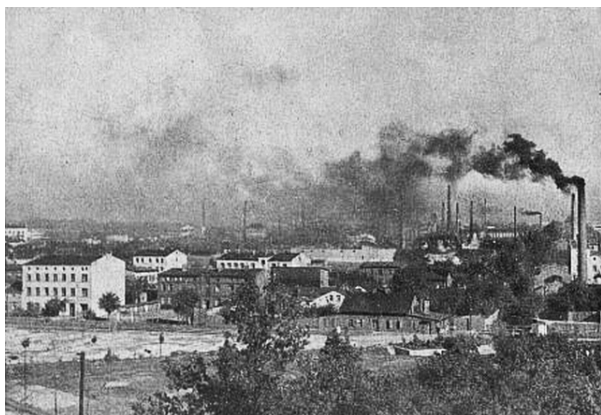
* mgr inż. arch. Łukasz Kadela, a PhD student at the Department of Architecture, Krakow University of Technology. Scientific supervisor: dr hab. inż. arch. Andrzej Gaczol

kontynuowana, adaptacja zabytku na nowe cele jest związana z modernizacją i przebudową, jednym słowem – interwencją. Nowy program użytkowy jest podporządkowany obecnym przepisom i wymaganiom bezpieczeństwa. Ma spełniać po realizacji zamierzone cele ekonomiczne.

Jest to sytuacja, w której nieuniknionym jest kompromis. Jego cena to bilans potencjalnych zysków ekonomicznych i strat wartości historycznych związanych z przesuwaniem granicy interwencji.

Można wnioskować, że im mniejsze znaczenie historyczne obiektu, potencjał ekonomiczny niższy oraz słabszy związek emocjonalny społeczeństwa, tym ryzyko strat wartości historycznych jest większe. Konkretyzując, zabytki powszechnie uważane za „ładne”, zlokalizowane w obszarach wzmożonego ruchu pieszych i pojazdów oraz dobrze kojarzące się społeczeństwu mają zdecydowanie większą szansę na rewitalizację i to taką, gdzie granica interwencji ustalona zostanie w głównej mierze w oparciu o zachowanie możliwie dużej wartości i autentyczności.

Na przestrzeni lat w związku ze zmianami gospodarczymi i społecznymi, obiekty dokumentujące historię „burżuazji włókienniczej”, utraciły swoje przemysłowe znaczenie⁵. W związku z ich precyzyjnie określoną funkcją, która przełożyła się bezpośrednio na architekturę i konstrukcję, obiekty te bez interwencji nie dają możliwości adaptacji na funkcje inne niż magazynowe. W większości ich stan techniczny z biegiem czasu osiągnął stan agonalny, a co za tym idzie, również wartość estetyczna została zatracona.



Ryc. 1. Widok dzielnicy fabrycznej, stan z ok. 1895 r.
Fig. 1. View of the industrial district, state from app. 1895

W związku z powyższym zespoły obiektów poprzemysłowych traktowane były przez społeczeństwo jako nieprzyjemne, a nawet wrogie. Ponadto historyczne skojarzenia związane były z ciężką pracą i negatywnym oddziaływaniem na środowisko, w przeciwieństwie do obiektów kultu religijnego czy kultury.

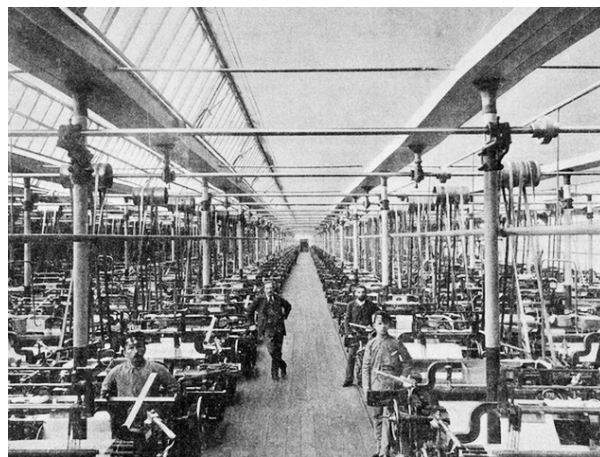
Teoretycznie takie pomniki poprzemysłowej Łodzi były i są narażone na interwencje, w ramach których przy przekroczeniu granic można je nieodwracalnie pozbawić wartości historycznych i estetycznych. A trzeba pamiętać, że obszar występowania wspomnianych postindustrialnych zabytków stanowi ok. 20% łódzkiego śródmieścia. Ze względu na swoją lokalizację są często dla inwestorów bardzo atrakcyjne. Stają się one coraz częściej przedmiotem różnorodnie ukierunkowanej rewitalizacji, z mniejszym lub większym poszanowaniem wymienionych wartości. Pozorny konsensus, wypracowany

poses is associated with its modernisation and transformation, so in one word - interference. A new utility programme is in keeping with current regulations and safety requirements. After its realisation it has to achieve the assumed economic aims.

It is a situation in which a compromise is unavoidable. Its price is the balance between potential economic profits and losses in its historic value connected with shifting the limits of interference.

It can be concluded, that the less historically important the object, the smaller its economic potential and the weaker its emotional impact on the society, the greater the risk of it losing its historic value. To be more concrete, monuments generally regarded as “attractive”, located in areas of intensive pedestrian and motor traffic, and arousing positive connotations in the society, have a much greater chance not merely for revitalization, but for such where limits of interference will be determined mainly with the view to preserving as much of their authentic substance as possible.

Throughout the years, in connection with economic and social transformations, objects documenting the history of the “textile bourgeoisie” have lost their industrial significance⁵. Because of their precisely defined function which was directly transferred into their architecture and construction, without interference those objects do not offer possibilities for adaptation to other than storage functions. With the passage of time, the technical condition of the majority of them has reached critical level, and consequently, their aesthetic values have been lost.



Ryc. 2. Fabryka I. Poznańskiego, wnętrze tkalni, stan z 1906 r. (fot. W. Roland)
Fig. 2. Factory of I. Poznański, weaving mill interior, state from 1906. (photo: W. Roland)

As a result of the above, post-industrial complexes were treated as unfriendly or even hostile by the society. Moreover, they were historically associated with hard labour and negative impact on the environment, in contrast to religious cult or cultural objects.

Theoretically, such monuments of post-industrial Łódź have been at risk of interference within which, when overstepping the limits, they could irrevocably lose their historic and aesthetic values. And it should be remembered, that the area where the above mentioned post-industrial monuments occur constitutes app. 20% of the Łódź downtown. Because of their location, they are frequently very attractive to investors. They are more and more frequently becoming the subject of diversely directed revitalisation, with more or less

niejednokrotnie pod naciskiem inwestorskim, określa granicę interwencji adaptacyjnej na poziomie, który jest niesatysfakcjonujący z punktu widzenia konserwatorskiego. Zabieg ten w efekcie zaciera nieodwracalnie to, co w zabytkach jest ich istotą. Przeszają być czytelnym dokumentem historii i kultury tego wyjątkowego miasta.

Łódź początkowo miała być półwiejską kolonią włókienników. Tak ją widział Rajmund Rembieleński⁶, który zdecydował, że zlokalizuje ją na ubogich terenach pogranicza Wielkopolski i Mazowsza. Znajdowało się tam niepozorne miasto „Łódź rolnicza”, z prawami miejskimi nadanymi w 1423 roku. Nie czyniło go to jednak wyjątkowym na tle setek podobnych miast na terenie Królestwa Polskiego. Rembieleński nie mógł przypuszczać, że z tej niewielkiej 28-łanowej⁷ osady wyrośnie największy okręg przemysłowy, a kolejno drugie co do wielkości miasto w kraju. Miał świadomość, że lokalizuje osadę fabryczną na terenach praktycznie bez dużego źródła energii dla maszyn włókienniczych tamtych czasów, czyli wartkiego nurtu rzek.

Pierwotny układ miasta jest możliwy do odczytania. Natomiast historyczna zabudowa drewniana nie zachowała się do dzisiejszych czasów. Pierwsze istotne przeobrażenia układu urbanistycznego Łodzi zostały oparte na koncepcji przestrzennej Komisji Rządowej z 1821 roku. Zakładała ona regulację układu terenów leżących na południe od istniejącego miasta. Był to program, który realizowano w owym czasie na terenie całego Królestwa Polskiego. W Łodzi zaowocował on połączeniem Łęczycy z Piotrkowem, tworząc w ten sposób Trakt Piotrkowski stanowiący kręgosłup urbanistyczny założenia. Wytyczył go 12 czerwca 1823 roku geometra Filip Wiebiegą⁸, a następnie wzdłuż niego podzielił teren na standardowe jednomorgowe⁹ parcele o szerokości od 17,5 do 21,0 metrów.

Przydzielane one były rzemieślnikom tkackim, na których to parcelach wznosili dom-warsztat, zlokalizowany fasadą do traktu. Pozostała część parceli przeznaczona była na ogród rodzinny¹⁰. Przydział działek sąsiednich kierowany był do rzemieślników tej samej specjalności. Dzięki takiemu rozwiązaniu układ miasta był wyjątkowy, gdyż regulowała go funkcja skupiająca manufaktury tej samej specjalności. Uzyskany w ten sposób układ funkcjonalny sprzyjał wydajności produkcji, co w efekcie przekładało się na dynamiczny rozwój miasta. Trakt Piotrkowski został nazwany przez burmistrza Starego Miasta Antoniego Czarnkowskiego ulicą Piotrkowską w 1823 roku. Nazwa ta pojawiła się na planie miasta po raz pierwszy w 1828 roku. Ówczesna Piotrkowska pełniła funkcję ciągu komunikacyjnego łączącego poszczególne warsztaty rzemieślników tkackich różnych specjalności, którzy w ramach prowadzonej działalności wymieniali swe półprodukty. W ten sposób pełna życia ulica koncentrowała ruchy wewnętrzne powstającego miasta przemysłowego. Przejęcie przez ulicę Piotrkowską funkcji antycznego placu centralnego doprowadziło do takiego stanu, że w układzie urbanistycznym Łodzi nigdy nie ukształtowało się klasycznie centrum z koncentrycznie ulokowanym rynkiem. Najdłuższa w Europie ulica handlowa stała się pomnikiem „Łodzi rzemieślniczej” i niezwykłą przestrzenią publiczną¹¹.

Ten etap historii Łodzi” zamyka „uruchomienie w 1838 r. maszyny u Geyera”¹². Jest to początek nowej „Łodzi przemysłowej”. Zmiana źródła energii, jaką zasilane były maszyny tkackie, wywołała bardzo dynamiczne przeobrażenie miasta w sposób wyjątkowy na skalę europejską¹³. Energia pochodząca z ciśnienia pary wodnej utwolniła miejsca lokalizowania manufaktur od niecodzownego dotychczas naturalnego źródła energii. Niewiele na świecie jest przykładów, gdzie na

respect for the mentioned values. The ostensible consensus, often worked out under the investor's pressure, defines the limits of adaptation interference at the level which is unsatisfactory from the conservation viewpoint. As a result, such treatment irretrievably erases the essence of those monuments, so they cease to be visible documents of the history and culture of that unique city.

Initially, Łódź was to be a semi-rural colony of textile workers. Or so it was perceived by Rajmund Rembieleński⁶ who decided to establish it in the poor area of the Greater Poland and Mazovia borderland. An inconspicuous-looking town of “agricultural Łódź” was located there, whose town rights were granted in 1423 which, however, did not make it outstanding among hundreds of similar towns in the Polish Kingdom. Rembieleński could not have guessed that this small 28-lan⁷ settlement would grow into the greatest industrial region, and the second largest city in the country. He was aware that he was establishing an industrial settlement in the area practically devoid of any large energy source for the textile machinery of those times, namely swift river currents.

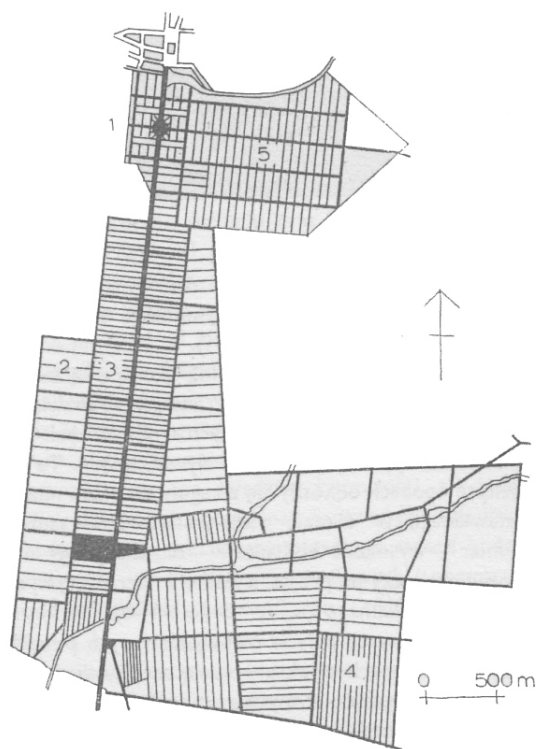
The original layout of the city is discernible, but the historic wooden buildings have not survived. The first significant transformations in the urban layout of Łodz were based on the spatial concept prepared by the Government Commission in 1821. It involved regulating the layout of the land situated to the south of the existing town. It was a programme which was then realised in all the lands of the Polish Kingdom. By connecting the towns of Łęczycza and Piotrkow, in Łodz it resulted in creating the Piotrkow Route constituting the urban backbone of the town. It was marked out on 12 June 1823, by a surveyor Filip Wiebiegą⁸ who then divided the area along it into standard one-morgen⁹ parcels of land between 17.5 and 21.0 meters wide.

The plots were allotted to craftsmen – weavers who erected their houses – workshops there, their fronts facing the route. The remaining section of the parcel of land was intended for a family garden¹⁰. Neighbouring plots were allotted to craftsmen representing the same specialized profession. Due to such a solution the layout of the city was unique, since it was regulated by the function concentrating manufactures representing the same specialisation. The functional layout obtained in this way created favourable conditions for productivity, which resulted in a dynamic development of the city.

The Piotrkow Route was re-named Piotrkowska Street in 1823 by the mayor of the Old Town, Antoni Czarnkowski. For the first time the name appeared on the city plan in 1828. Piotrkowska Street of the times served as a traffic route linking individual workshops of craftsmen – weavers representing various specialisations who, within their business activity, exchanged half-finished products. In this way the street, bustling with life, concentrated internal traffic in the emerging industrial town. Since Piotrkowska Street assumed the function of the central square as known from the antiquity, a classical centre with a concentrically situated market square has never formed in the urban layout of Łodz. The longest commercial street in Europe became the monument to “craftsmen's Łodz” and an unusual public space¹¹.

That stage in the history of Łodz was closed by “starting the machine at Geyera's in 1838”¹². It was the beginning of new “industrial Łodz”. The change in the source of energy that powered the weaving machinery resulted in a very dynamic transformation of the town in a way which was unique in

przestrzeni niespełna wieku z osady rzemieślniczej powstaje miasto o wielkomięjskiej skali. Lokalizacja coraz to nowych fabryk nadała układowi Łodzi niezwykle wyrazistą tożsamość przestrzenną. Jej główną wytyczną był przemysł, za którym to podążały zwiększające się potrzeby mieszkaniowe, wynikające



Ryc. 3. Plan Łodzi z 1927 roku, autor rysunku: K. Wejchert; 1 – sukiennicy, 2 – prządniczy lnu, 3 – tkacze, 4 – płóciennicy, 5 – ogrody
 Fig. 3. Plan of Łódź from 1927; drawn by K. Wejchert; 1 – cloth makers, 2 – linen weavers, 3 – weavers, 4 – canvas makers, 5 – gardens

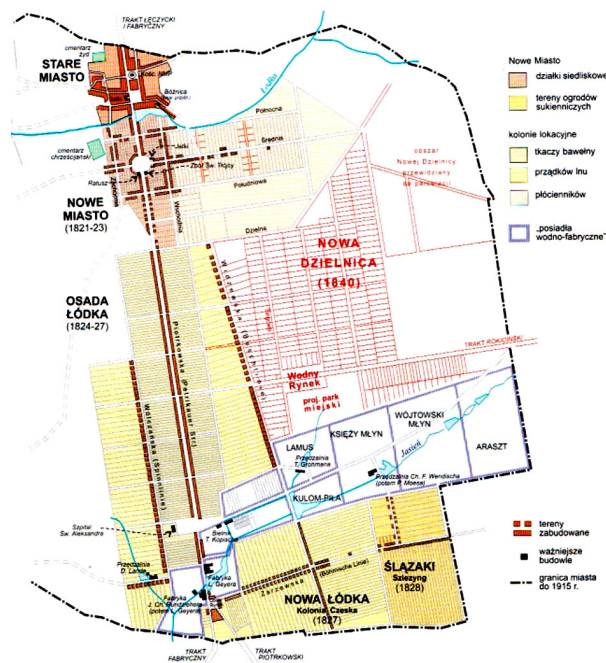
z napływu emigrującego za pracą społeczeństwa. Pierwszym przykładem wpływu tegoż rozwoju było zaplanowanie tzw. Nowej Dzielnicy w 1840 roku. Było to rozwiązanie, które w efekcie zaowocowało pierwszym publicznym parkiem, nazwanym „Kwela”.

Ekspresyjność przemian towarzyszyła każdej dziedzinie życia miasta. W szybkim tempie zabudowa drewniana z czasów rzemieślniczych Łodzi była wypierana przez nowe budownictwo ery przemysłowej. Były to budynki parterowe murowane, rozciągnięte wzdłuż całej parceli. Kolejno uzupełniane przez wyższą zabudowę oficynową. Finalnie zabudowa pierzei była pod względem charakteru i jej wysokości do tego stopnia spontaniczna, że sąsiedowanie ze sobą domu drewnianego z luksusową wielokondygnacyjną kamienicą czynszową było widokiem powszechnym. Nieliczne przykłady tego zjawiska przetrwały do czasów współczesnych.

Gwałtowny popyt na tanią siłę roboczą w połowie XIX wieku wywołał wcześniej wspomniany napływ ludności, wyjątkowy w skali ogólnopolskiej. W początkowej fazie „Łodzi przemysłowej” miasto liczyło 15 tys. mieszkańców. W 1897 roku stan ten uległ zwielokrotnieniu i wynosił 314 tys., aby w 1914 roku osiągnąć wielkość 630 tys. mieszkańców¹⁴. Skutki tego zjawiska to wielokulturowość oraz wielonarodowość, mająca swoje wyraźne odzwierciedlenie w układzie miasta i relacjach społecznych.

Likwidacja barier celnych na granicach Królestwa Polskiego napędziła popyt na produkty włókiennicze i błyskawicze-

the European scale¹³. Energy obtained from steam pressure, allowed manufactures to be located regardless of the previously indispensable natural energy source. There are but few examples in the world where, within barely a century, a manufacturing settlement grew into a large city. Location of more



Ryc. 4. Plan Łodzi z ok. 1840 roku (na podstawie Atlasu Łodzi), oprac. M. Koster
 Fig. 4. Town plan of Łódź from app. 1840 (on the basis of Atlas Łodzi), prep. by M. Koster

and more new factories added an extremely distinct spatial identity to the layout of Łódź. Its main guideline was industry, duly followed by increasing housing needs resulting from the inflow of population looking for employment.

The first example of that development was planning the so called New District in 1840. It was a solution which resulted in establishing the first public park, known as “Kwela”.

Expressiveness of transformation accompanied all the aspects of the city life. The wooden houses from the craftsmanship period of Łódź was swiftly replaced by new buildings of the industrial era. They were one-storey masonry buildings, stretching along the whole plot, subsequently supplemented with higher outbuildings. Finally, the buildings in the frontage represented such spontaneity as far as their character and height were concerned, that a wooden house neighbouring on a luxurious multi-storey tenement house used to be a common sight. Only few examples of that phenomenon have survived until the present time.

A violent demand for cheap workforce in the mid-19th century caused the aforementioned inflow of people, unique even on a global scale. In the initial stage of “industrial Łódź” the town numbered 15 thousand inhabitants. In 1897, the population multiplied and numbered 314 thousand, and in 1914 it reached 630 thousand inhabitants¹⁴. The effect of that phenomenon was multi-cultural and multi-national character which was clearly reflected in the layout of the city and social relations.

nie wykryła kapitałową elitę, w postaci właścicieli zakładów włókienniczych. Realizowanie przez nich skomplikowane i rozległe kompleksy fabryczno-rezydencjonalne stanowiły oddzielne, zamknięte prywatne obszary w ścisłej strukturze miasta. W wielu przypadkach uniemożliwiało to naturalny rozwój urbanistyczny miasta. Ich indywidualny charakter krystalizował się równolegle z postępem technologii oraz poszerzaniem programu produkcyjnego. Zespoły fabryczne ewoluowały w ścisłej tkance miejskiej i od pierwotnej formy domu-warsztatu przeistaczały się w niewielkie zespoły fabryczne. Prosty układ pojedynczych budynków produkcyjnych i magazynowych na przestrzeni kilkudziesięciu lat przeobraził się w latach siedemdziesiątych XIX wieku w przemysłowy układ urbanistyczny, składający się z wielkokubaturowych przędzalni, komunikacyjnie połączonych z parterowymi tkalniami. Fabryki posiadały rozległe zaplecze magazynowe, połączone bezpośrednio z koleją lub specjalnie zbudowaną do celów eksportowych drogą. Cały układ uzupełniony był obiektami niezbędnymi do samowystarczalności zakładu. Do najistotniejszych elementów układów należą elektrownie, kotłownie, maszynownie, ślusarnie, odlewnie, parowozownie, wagi, stajnie, budynki straży oraz obiekty o funkcji administracyjnej. W odrębnej strefie przemysłowej znajdowały się budynki zgrupowane funkcjonalnie pod kątem wykończenia materiału. Składały się one z przystryżalni, bielnika, farbiarni, apretury. Kompleksy fabryczne końca XIX wieku, biorąc pod uwagę skalę ówczesnej Łodzi, stanowiły de facto rodzaj miasta w mieście¹⁵.

Wykup terenów po dawnych zakładach rzemieślniczych pod nieustannie rozprzestrzeniające się obszary zabudowań nowych fabryk spowodował, że ich lokalizacja, w przeciwieństwie do dzisiejszych standardów, skupiona była w bliskim sąsiedztwie centrum miasta. Układ funkcjonalno-przestrzenny uzupełniony był w początkowej fazie willą właściciela. Wraz z rozwojem przedsiębiorstwa przeobrażał się on w formę wielkomięjskiego pałacu, którego projekt zlecał najwybitniejszym architektom, zgodnie z obowiązującą powszechnie u schyłku XIX w. modą¹⁶. Ten modelowy układ powiązania funkcji rezydencjonalnej z fabryką powtarzany był w licznych przykładach na terenie Łodzi.

Poddając analizie przykłady architektury przemysłowej można wysnuć wnioski, że w czasie jej projektowania i realizacji fundatorom przyświecała ambicja szokowania monumentalnością i wyrafinowanym detalem. Było to wyjątkowe zjawisko, bowiem obiekty przemysłowe w swojej formie dorównywały obiektom użyteczności publicznej i kamienicom najbogatszego mieszczaństwa europejskich stolic. W trakcie poszukiwań rozwiązań fasad i detalu architektonicznego sięgano po twórcze inspiracje do wzorców architektonicznych kojarzących się z bogactwem, potęgą i wyjątkowością fundatorów. W historyzujących kompozycjach można dostrzec elementy gotyckich zamków-rezydencji w postaci np. murów obronnych flankowanych basztami, jak również arkad znanych np. z zamku w Lidzbarku Warmińskim¹⁷. W fabryce Izraela Poznańskiego¹⁸ wytworzył się w związku z masowym zastosowaniem powyższego rozwiązania architektonicznego tzw. styl arkadowy.

Podążając szlakiem obiektów architektury przemysłowej Łodzi można spostrzec, że ich detal architektoniczny obejmował niemal wszystkie style i formy.

Krystalizuje się jednak wspólna cecha, która łączy je bezsprzecznie. Mianowicie „fasadowość”¹⁹ stosowana po-

Removing customs barriers at the borders of the Polish Kingdom increased the demand for textile products and led to rapid crystallising of the capital elite in the shape of textile factory owners. Vast and complicated factory and residential complexes they realised constituted separate, enclosed and private areas in the compact structure of a city. In many cases it made the natural urban development of a city impossible. Their individual character crystallised parallel to technological progress and broadening of production program. Industrial complexes evolved within the compact urban tissue, and from the original form of a house – workshop transformed into small factory complexes. Within a period of a few decades, a simple arrangement of single production and storage buildings in the 1870s turned into an industrial urban layout consisting of huge spinning mills, communicated with one-storey weaving mills. Factories possessed spacious storage base, directly communicated with the railway, or a road specially realised for export purposes. The whole complex was supplemented with objects indispensable to make it self-sufficient. Among the most vital elements of the complex were: power plants, boiler houses, machine rooms, metalwork rooms, foundries, engine houses, weighing houses, stables, guardhouses and objects serving administrative functions.

Buildings grouped functionally for the purpose finishing the material were located in a separate industrial zone. They consisted of trimming room, bleach house, dye-works, finishing room. Considering the scale of Łodz at the time, factory complexes from the end of the 19th century constituted de facto a kind of city within a city¹⁵.

The process of buying out the plots, once occupied by former craftsmen's workshops, to provide space for the continuously spreading built-up areas of new factories, resulted in the fact that, in contrast to current standards, they concentrated in close vicinity of the city centre. At the initial stage, their functional-spatial layout was complemented by the owner's villa. With the development of the enterprise it converted into a form of a city palace designed by the most eminent architects, in accordance with the fashionable trends common at the end of the 19th century¹⁶. That model pattern combining residential and factory functions, was repeated in numerous examples in Łodz.

While analysing examples of industrial architecture, one can draw the conclusion that during its designing and realisation the founders were motivated by the ambition of shocking others with monumentality and refined detail. It was a unique phenomenon, since in their form industrial objects could rival public utility objects or mansions owned by the richest bourgeoisie in European capitals. While searching for solutions of facades and architectural detail, creative inspiration was found among architectonic patterns associated with wealth, power and uniqueness of the founders. Elements of Gothic castles – residences in the shape of e.g. defensive walls flanked with towers, as well as arcades, known e.g. from the castle in Lidzbark Warmiński, can be noticed in historicising compositions¹⁷. In the factory of Israel Poznański¹⁸ the so called arcade style was created in consequence of mass application of the above architectonic solution.

Following the trail of industrial architecture objects in Łodz, one can notice that their architectonic detail included almost all styles and forms. However, there is one unquestionable feature that they all share, namely the “facedness”¹⁹

wszechnie w czasach baroku. Monumentalność i oszalałymi bogactwo formy wyrazu architektonicznego były skupione głównie na elewacji frontowej. Stanowiły swoistego rodzaju symbol potęgi i znaczenia ich właścicieli wśród mieszkańców miasta. Prestiż ten przetrwał po dziś dzień, ale głównie za sprawą dodatkowego, filantropijnego programu inwestycyjnego „królów bawełny” w postaci stopniowo powstających szkół, szpitali, osiedli patronackich czy klubów robotniczych.

Jako całościowy układ funkcjonalno-przestrzenny stworzył swego rodzaju obraz miasta, którego nurtem kreującym stał się przemysł.

Charakteryzował się on dużą odpornością na wahania rynku. Pomimo że skutki wahań były odczuwalne w branży włókienniczej, to fabryki prosperowały dobrze. Historyczne wydarzenia, takie jak utrata rynku rosyjskiego w 1917 roku²⁰, nie doprowadziły do upadku produkcji, jednak w jego następstwie okres międzywojenny był czasem stagnacji.

W latach dwudziestych XX wieku Łódź stała się miejscem znaczących przeobrażeń. Przy użyciu środków publicznych podjęto walkę z analfabetyzmem, będącym powszechnym zjawiskiem, poprzez wprowadzenie obowiązku szkolnego. Wzrost zapotrzebowania na ośrodki edukacji i opieki medycznej wzmocnił rynek budowlany. W tamtym okresie z powodzeniem realizowano inwestycje w infrastrukturę techniczną miasta. Do tych najistotniejszych należy zaliczyć budowę sieci kanalizacyjnej i wodociągowej oraz stałą rozbudowę sieci elektrycznej i gazowej. Wraz z powyższym postępem cywilizacyjnym wzrosła jakość życia mieszkańców miasta, którzy coraz częściej nie byli już pracownikami fabryk włókienniczych. Rabunek maszyn niezbędnych do produkcji tkanin, który miał miejsce w trakcie zarówno pierwszej, jak i drugiej wojny, spowalniał stopniowo znaczenie przemysłu włókienniczego, który już nigdy nie odzyskał swojej dawnej świetności, aż zanikł całkowicie po 1989 roku²¹.

Proces restrukturyzacji przemysłu pozostawił po sobie rozsiane po całej Europie zabytki techniki, które najczęściej były użytkowane tylko na cele magazynowe, o czym wcześniej wspomiano, lub stanowiły pustostany. Nie dostrzegano w nich wartości godnych objęcia szczególną ochroną. Uznanie tych obiektów jako części dziedzictwa jest zjawiskiem w skali historii myśli konserwatorskiej młodym.

W krajach zachodnich punktem zwrotnym stało się zawiązanie w Wielkiej Brytanii Komitetu Archeologii Przemysłowej w 1959 roku, z inicjatywy społeczeństwa zamieszkującego miasta z rodowodem sięgającym rewolucji przemysłowej. Na skalę światową wielce znaczącym momentem dla dziedzictwa poindustrialnego było utworzenie w Paryżu w 1972 roku Listy Światowego Dziedzictwa UNESCO²².

Sytuacja w Polsce, pomimo innej sytuacji politycznej, przedstawiała się podobnie. W Łodzi do rejestru zabytków, jako pierwsza poindustrialna zabudowa, decyzją datowaną na 1957 rok, została wpisana „Biała Fabryka” Ludwika Geyera. Kolejnych osiem obiektów zostało wpisanych w 1971 roku, za sprawą ówczesnego Miejskiego Konserwatora Zabytków Antoniego Szrama. Do bardzo istotnych momentów, z wielką korzyścią dla zabytkowych obiektów poindustrialnych w skali całego kraju, należy zaliczyć międzynarodowe sympozjum, które odbyło się we wrześniu 1981 roku, nt. „Architektura miast przemysłowych drugiej połowy XIX wieku”. Od tego momentu rozpoczęła się na szeroką skalę wśród środowiska konserwatorskiego analiza i zgłębianie powyższego tematu²³. W świetle przywołanych dat i związanych z nimi wydarzeń

commonly used in the Baroque epoch. The monumentality and stunning wealth of form of architectonic expression was mainly focused on the front elevation. It constituted a specific symbol of power and importance of the owners among the city inhabitants. That prestige has survived until today, but mainly throughout the additional, philanthropic investment programme of the “cotton kings” in the form of gradually erected schools, hospitals, patronage housing districts or workers’ clubs.

As a whole, the functional – spatial layout created a specific image of the city in which industry became the creative trend. It was characterised by considerable resistance to market fluctuations. Although the results of those fluctuations were perceptible in the textile business, factories prospered well. Historic events, such as the loss of the Russian market in 1917²⁰, did not lead to a collapse in production; nevertheless the subsequent interwar period was a time of stagnation.

During the 1920s, Łódź became a venue of significant transformations. Using public means, the fight against illiteracy which was a common phenomenon then was taken up, by introducing compulsory education. Increasing demand for educational and medical care centres strengthened the construction market. At that time investments in technological infrastructure of the city were successfully realised. Among the most significant were: building of the sewage and water supply systems, as well as continuous extension of the electricity and gas supply systems. That civilisation progress meant improved living conditions for the city inhabitants who, more and more frequently, were not textile factory workers. Looting the machinery needed for producing fabrics, which took place both during World War I and II, gradually diminished the importance of the textile industry which never again regained its former glory, only to disappear completely after 1989²¹.

The process of restructuring industry left monuments of technology, scattered all over Europe, which were often utilised merely for storage purposes, as has been mentioned before, or simply stood empty. No values worthy of particular protection were perceived in them. Acknowledging those objects as constituting a part of heritage is a fairly young concept in the history of conservation thought.

In western countries the turning point came with establishing the Committee of Industrial Archaeology in Great Britain in 1959, initiated by the communities inhabiting cities the origins of which dated back to the Industrial Revolution. A globally significant moment for the post-industrial heritage was creating the UNESCO World Heritage List in Paris in 1972²².

Despite a different political situation, the situation in Poland looked similar. By a decision dated to 1957, the “White Factory” of Ludwik Geyer was entered in the heritage register in Łódź as the first post-industrial building. The next eight objects were entered in the year 1971, by the then City Monument Conservator, Antoni Szram. The International Symposium which was held in September 1981 entitled: “Architecture of industrial cities in the second half of the 19th century” was a crucial moment, highly beneficial for historic post-industrial objects in the scale of the whole country. At that moment a large-scale analysis and research into the subject began among the conservation milieu²³. In the light of quoted dates and events associated with them, in the context of what happened in the western countries, one ought to recall the sentence saying that “from the perspective of the already closed

w kontekście tego co działo się w krajach zachodnich, należy przywołać zdanie, że „z perspektywy zamkniętego już okresu historycznego można powiedzieć, że urządzenie realnego socjalizmu, zwłaszcza w polskim wydaniu, sprzyjał sukcesom konserwatorskim, a nawet ich potrzebował”²⁴.

Najgorszy okres w dziejach historii obiektów postindustrialnych zaczął się po zmianie ustroju w 1989 roku. Budująca się gospodarka demokratycznego państwa skupiona była w głównej mierze na zaspokajaniu podstawowych potrzeb społeczeństwa. W owym czasie krajobraz poindustrialnej Łodzi ucierpiał najwięcej.

Zainteresowanie rewitalizacją obiektów przemysłowych Łodzi, związane z prywatną inicjatywą, rozpoczęło się dopiero w końcu lat dziewięćdziesiątych XX wieku i stało się początkiem rozważań na temat problemów związanych z adaptacją tych obiektów do nowych funkcji.

Po pierwsze, jak wykazały doświadczenia, w celu określenia korzystnej z punktu widzenia konserwatorskiego granicy interwencji należy poddać analizie obiekt i ustalić jego wartości, które bezwzględnie trzeba chronić. One bowiem stanowią podstawę ewentualnej oceny przeprowadzonej adaptacji. Istnieje również rachunek ekonomiczny, który daje impuls do podjęcia działań rewitalizacyjnych i nie może być pominięty przy ocenie całościowego efektu uzyskanego kompromisu. Tylko obiekt „rentowny” będzie utrzymywany w odpowiedniej formie, stanowiąc dowód dziedzictwa.

W pierwszej kolejności, w zasadzie bez względu na obrany kierunek rewitalizacji, napotyka się na problemy własnościowe terenów przemysłowych. Stanowią one zagrożenie dla zachowania integralności układów przestrzennych. Z biegiem lat własność pierwotnych właścicieli była rozparcelowywana w sposób, który dawał możliwość indywidualnej eksploatacji budynków wchodzących w skład dawnego zakładu. Było to naturalne zjawisko, gdyż utrzymanie własnościowej jednolitości z przyczyn ekonomicznych nie było możliwe.

W świetle budowania historii miasta należy uznać, że fabryka wraz ze swoim układem funkcjonalno-przestrzennym stanowi integralną całość i tylko wówczas jest dziedzictwem. Brak zrozumienia specyfiki obiektu w formie zespołów budynków jako jedności może doprowadzić do ingerencji, której granice nieodwracalnie zacierają czytelność układu.

W związku z powyższym rewitalizację obiektów tylko wówczas można uznać za korzystną, jeżeli w jej ramach z powodzeniem udało się objąć w sposób maksymalny historyczny układ.

Z ekonomicznego rozrachunku wynika, że adaptacja zabytku jest droższa od nowo wzniesionej kubatury. W związku z powyższym należy mieć szczególnie na uwadze to, że w kapitalistycznych realiach poszanowanie substancji zabytkowej może mieć drugorzędne znaczenie²⁵. Historia współczesnych łódzkich rewitalizacji jest bogata w takie incydenty. Należy jednak pamiętać, że utrata dawności jest zjawiskiem nieodwracalnym, a w sytuacji przewagi wprowadzenia nowej zabudowy w przemysłowy układ historyczny nie można takich zabiegów nazwać rewitalizacją.

Granice interwencji przekraczane są zazwyczaj w sytuacji, gdy kierunek rewitalizacji nie jest zbieżny z warunkami technicznymi obiektu. Co za tym idzie, zabytek dostosowuje się do nowej funkcji, podczas gdy właściwe działanie powinno mieć przeciwny kierunek. Utrata integralności estetycznej prowadzi podobnie jak we wcześniej przywołanym przykładzie do utraty dawności²⁶.

historical period it can be said that the system of real socialism, especially in its Polish version, created favourable conditions for conservation successes, and even needed them”²⁴.

The worst period in the history of post-industrial objects began after the political changes in 1989. The rising economy of the democratic State was primarily focused on satisfying the fundamental needs of the society. At that time the landscape of post-industrial Łódź suffered most damage.

The interest in revitalisation of post-industrial objects in Łódź, connected with private initiative, began only towards the end of the 1990s and marked the beginning of considerations concerning issues related to the adaptation of such objects for new functions.

Firstly, as experience has shown, in order to determine the limits of interference advantageous from the conservation viewpoint, an object should be analysed and its values, which are to be absolutely preserved, established. After all, they constitute the basis for a possible assessment of the carried out adaptation. There also exists the economic aspect that provides an impulse for undertaking revitalisation treatment, and cannot be ignored when evaluating the overall effect of the achieved compromise. Only a “profitable” object can be maintained in an appropriate condition thus bearing evidence of heritage.

In the first place, usually regardless of the chosen direction of revitalisation, problems with the ownership of the post-industrial property are encountered. They threaten the preservation of integrity of the spatial layouts. With the passing years, the property of the original owners was divided up in a way that provided an opportunity for individual use of buildings making up the former factory. It was a natural phenomenon, since maintaining the unified ownership was not possible for economic reasons.

In the light of building the city history, it should be acknowledged that the factory with its functional – spatial layout constitutes an integral whole and only then can be heritage. Lack of understanding for the specificity of an object in which a complex of buildings is to be treated as a whole, can lead to interference whose limits will irrevocably blur the clarity of the layout.

In connection with the above, revitalisation of objects can be regarded as advantageous only if their historic layout was successfully encompassed within it.

The economic calculations show that adaptation of a monument is more expensive than erecting a new building. Because of that, special attention should be drawn to the fact that in capitalist reality respect for historic substance can be of secondary importance²⁵. The history of contemporary revitalisations in Łódź abounds in such incidents. However, it has to be remembered that the loss of antiquity is an irreversible phenomenon, and in the cases when the introduced new buildings become predominant in the historic post-industrial layout, such treatment cannot be called revitalisation. The limits of interference are usually overstepped when the direction of revitalisation does not coincide with the technical conditions of an object. Consequently, the monument is adapted to a new function, while the proper treatment should go in the opposite direction. Like in the previously quoted example, the loss of aesthetic integrity leads to the loss of antiquity²⁶.

The easiest to perceive is the lack of aesthetic integrity in the interiors which could as easily be elements of completely different e.g. present-day buildings. Therefore, uniqueness



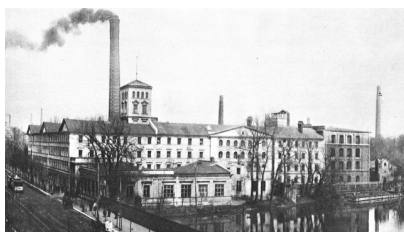
Ryc. 5. Poczтівka przedstawiająca fabrykę Eiserta, stan ok. 1900 roku

Ryc. 5. Postcard depicting Eisert's factory, state around 1900



Ryc. 7. Fabryka Eiserta w trakcie prac rozbiórkowych (fot. F. Tomaszewski, 2005)

Fig. 7. Eisert's Factory during demolition work (photo: F. Tomaszewski, 2005)



Ryc. 8. Biała Fabryka, stan na 1914 rok

Fig.8. White Factory, state in 1914



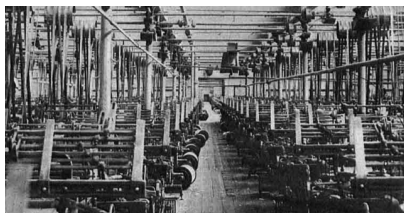
Ryc. 9. Biała Fabryka, stan na 2014 rok

Fig.9. White Factory, state in 2014



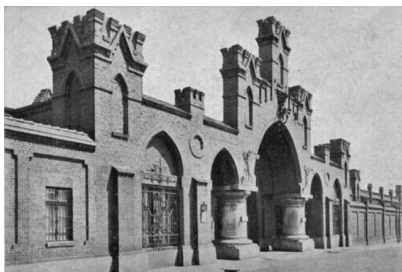
Ryc. 10. Fabryka I. Poznańskiego, stan z 1895 roku

Fig. 10. Factory of I. Poznański, state in 1895



Ryc. 11. Wnętrze Fabryki I. Poznańskiego, stan z 1924 roku

Fig. 11. Interior of the I. Poznański's Factory, state in 1924



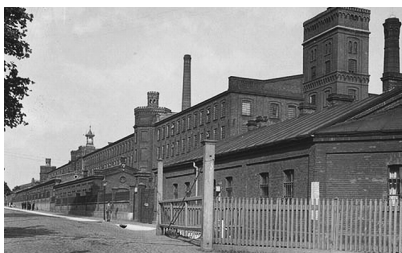
Ryc. 6. Fabryki łódzkie, stan ok. 1890 roku; kolejno od góry: fabryka I. Poznańskiego, Widzew manufaktura, Beczki Grohmannna, Fabryka Scheiblera na Wodnym Rynku

Fig.6 Łódz Factories, state around 1890; from the top: I. Poznański's Factory Widzew Manufacture, Grohmann's Barrels, Scheibler's Factory in Wodny Rynek



Ryc. 12. „Manufaktura Łódź”, stan po realizacji w 2014 roku wg projektu londyńskiego biura Virgle & Stone

Fig. 12. "Manufaktura Łódź", state after realisation, 2014; acc. to the design by a London office of Virgle & Stone



Ryc. 10. Fabryka I. Poznańskiego, stan z 1895 roku

Fig. 10. Factory of I. Poznański, state in 1895

Ryc. 10. Fabryka I. Poznańskiego, stan z 1895 roku

Fig. 10. Factory of I. Poznański, state in 1895



Ryc. 13. Kolejno od lewej: widok na dawną przędzalnię Karola Scheiblera, stan z 1924 roku, „Lofty u Scheiblera” stan z 2014 roku, wnętrza, stan na 2012 rok (fot. M. Siniór)

Fig. 13. From the left: view of the Old Spinning Mill of Karol Scheibler, state in 1924; "Lofts at Scheibler's", state in 2014; interiors, state in 2012 (photo: M. Siniór)

Najłatwiej odczytać brak integralności estetycznej we wnętrzach, które równie dobrze mogłyby być elementami całkiem innych, np. współczesnych budowli. Wyjątkowość wnętrza stanowi zatem również wartość, którą należy w różnorodności i indywidualności zakładów włókienniczych chronić.

Przykładem szczególnym, pierwszym i najstarszym spośród wszystkich adaptowanych obiektów poindustrialnych Łodzi jest „Biała Fabryka” Ludwika Geyera.

Rozpoczęta rewitalizacja, jeszcze przed wpisaniem obiektu do rejestru zabytków, ukierunkowana była od samego początku na funkcję muzealną. Prace rozpoczęto w 1955 roku i w zasadzie ciągle są kontynuowane. Rewitalizacja, w związku z funkcją wystawienniczą, która dobrze współgra z warunkami technicznymi obiektu poprzemysłowego oraz w następstwie finansowania ze środków państwowych, miała dużą szansę na przebieg w zgodzie i poszanowaniu dla dawnych wartości. W 1962 roku w trakcie prac rewitalizacyjnych w skrzydle północnym dobudowano przeszklony korytarz od strony dziedzińca. Było to niefortunne rozwiązanie, które zmieniono w 2002 roku na odpowiednie, w formie rekonstrukcji muru z cegły.

W zasadzie wszystkie skrzydła fabryki zostały zaadaptowane do celów wystawienniczych. Główne zmiany w obiekcie polegały na wprowadzeniu w formie rozwiązania odwracalnego, nowej komunikacji poziomej i pionowej. W 1981 roku do celów muzealnych przystosowano Starą Kotłownię, gdzie umieszczono oryginalną, pierwszą maszynę parową. Maszynę, która jak wspomniano wcześniej, zmieniła bieg historii Łodzi. Karta rewitalizacji Białej Fabryki jest ciągle otwarta i zapisywana. Po konkursie w 2002 roku na adaptację skrzydła wschodniego otwarto się możliwości realizacji skansenu na terenie ogrodów fabryki. Nieliczne domy-warsztaty, które przetrwały, są sukcesywnie przenoszone na teren muzeum²⁷.

W dużym uogólnieniu można stwierdzić, że adaptacja do nowej funkcji w znacznej mierze polegała na remoncie obiektów i w nieznacznym stopniu naruszyła substancję zabytkową. Stan po adaptacji jest w dalszym ciągu świadectwem dziedzictwa poprzemysłowego Łodzi. Kierunek rewitalizacji zmienił natomiast oblicze obiektu w kontekście intensyfikacji wielkości ruchu użytkowników. Należy zwrócić uwagę, że zakłady włókiennicze w latach świetności zatrudniały kilkutyśięcną załogę, po której dzisiaj pozostało tylko wspomnienie. Było to miejsce, wokół którego gromadziło się społeczeństwo i koncentrowało życie mieszkańców miasta. W stanie obecnym wszechobecna cisza i atmosfera skupienia nasuwa pewną refleksję, czy tak ukierunkowana rewitalizacja nie odbyła się kosztem utraty pewnych wartości.

Odmienne wnioski nasuwają się przy analizie komercyjnych kierunków rewitalizacji obiektów poindustrialnych. Do najjaskrawszych przykładów na mapie Łodzi należy zaliczyć „Manufakturę Łódź”, czyli dawną Fabrykę Izraela Poznańskiego.

Usługi komercyjne są z założenia pojęciami ogólnymi. W rzeczywistości za nimi kryje się wielofunkcyjność poszczególnych obiektów. Jednak analiza historycznego układu funkcjonalnego kompleksu fabrycznego wykazała, że funkcja produkcyjna była również pojęciem ogólnym, a poszczególne obiekty pełniły pewne precyzyjnie określone, niezależne funkcje, wynikiem współdziałania których był produkt.

Istotą problemu rewitalizacji kompleksu poprzemysłowego na cele komercyjne jest umiejętność jego adaptacji w taki sposób, by nie zatrzeć czytelności dawnego układu. Rewitalizację dawnej fabryki Izraela Poznańskiego poprzedził

of interiors also constitutes their value which needs to be preserved in the diversity and individuality of textile factories.

The first and oldest example among all the adapted post-industrial complexes in Łódź is the „White Factory” of Ludwik Geyer.

Its revitalisation, which began even before the object was entered into the heritage register, from the very beginning was geared towards adapting it to serve the museum function. The work began in 1955 and, practically, it is still continued. Because of the exhibition function which harmonizes with the technical conditions of a post-industrial object and as a consequence of being financed from state funds, the revitalisation had a chance to be carried out successfully with respect to old values. In 1962, during the revitalisation work in the north wing, a glass-walled corridor was added on the side of the courtyard. It was an unfortunate solution which was replaced in 2002 with a more suitable one, in the form of a reconstructed brick wall.

Basically, all the wings of the factory were adapted to exhibition purposes. The main changes in the object involved the introduction of new ways of vertical and horizontal communicating in the form of a reversible solution. In 1981, the Old Boiler House was adapted to serve as a museum where the original first steam power loom was placed – the machine that altered the history of Łódź, as described above. The story of revitalisation of White Factory is still being written. After the 2002 competition for an adaptation of the east wing, new opportunities arose for the realisation of an open-air museum in the factory gardens. The few houses-workshops which have survived are successively transferred into the museum²⁷.

Generalising, it can be said that adaptation to a new function largely involved renovating objects and only minimally disturbed their historic substance. The state after adaptation still bears evidence of the post-industrial heritage of Łódź. However, the direction of revitalisation altered the image of the object in the context of intensifying the users’ traffic. It ought to be noticed that, in their heyday, the textile factories employed a few thousand workers who are now a memory now. They were places where the life of the city inhabitants concentrated and around which the community gathered. In their current state, the ubiquitous silence and atmosphere of concentration bring to mind a reflection whether such a direction of revitalisation was not carried out at the cost of losing certain values.

Different conclusions can be drawn while analysing commercial trends in revitalisation of post-industrial objects. Among the most extreme examples on the map of Łódź is the “Manufaktura Łódź”, which was the former Factory of Israel Poznański.

Commercial services are by nature general terms. In reality they mean multi-functionality of individual objects. However, an analysis of the historic functional layout of a factory complex revealed that the productive function was also a general term, and particular objects served certain precisely defined, independent functions the cooperation of which yielded the final product.

The essence of the issue of revitalising a post-industrial complex to commercial purposes is an ability to adapt it in such a way that the clarity of the former layout is not blurred. The revitalisation of the former factory of Israel Poznański was preceded by the local development plan for the old factory being approved in 2003.

fakt uchwalenia planu miejscowego na obszarze dawnego zakładu w 2003 roku.

Doprowadziło to do tego, że w ramach rozpoczętych prac inwestycyjnych usunięto mało wartościowe – teoretycznie – budynki, co w efekcie zatarło całkowicie dawny układ komunikacyjny²⁸. Ponadto zapisy planu umożliwiły wzniesienie w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów wielokrotnie wyższych od zabudowy fabrycznej. Powstałe w ten sposób dominanty zmieniły bezpowrotnie pierzeję ul. Ogrodowej, odbierając przestrzenne znaczenia zabudowie zakładu.

Program rewitalizacji dla fabryki Izraela Poznańskiego, której obszar zajmował niegdyś dwadzieścia siedem hektarów, z przyczyn ekonomicznych nie obejmował całości. Przewidywał adaptację trzynastu zabytkowych obiektów projektu Hilarego Majewskiego²⁹ do nowych funkcji o charakterze komercyjnym. Wyjątkiem była część Starej Wykańczalni, w której ulokowano Muzeum Fabryki.

Dawny układ komunikacyjny został zastąpiony rynkiem o powierzchni trzech hektarów, który służy do organizowania plenerowych imprez masowych. Całość zrealizowano zaledwie w ciągu trzech lat. Trzeba jednak zaznaczyć, że było to przedsięwzięcie unikatowe w skali międzynarodowej. Projekt sporządzony został przez londyńską pracownię Virgle & Stone i pomimo wielu wątpliwości ze strony środowiska konserwatorskiego został zrealizowany w całości.

Pomimo daleko przesuniętej granicy możliwości ingerencji w zabytek, utraty czytelności dawnego układu funkcjonalno-przestrzennego oraz braku integralności estetycznej wewnątrz, nie można jednak zaprzeczać, że rewitalizacja fabryki I. Poznańskiego z punktu widzenia społecznego zakończyła się powodzeniem. W ramach przeprowadzonej adaptacji w miejscu opuszczonych, ulegających degradacji budynków powstało tętniące życiem założenie urbanistyczne. Zrewitalizowany kompleks stworzył blisko sześć tysięcy nowych miejsc pracy³⁰. Słuszność obranego kierunku potwierdza widok nieobjętych programem rewitalizacji osiedli robotniczych, które w bezpośrednim sąsiedztwie dawnej Głównej Bramy drastycznie kontrastują z „Manufakturą”, stopniowo popadając w ruinę.

W świetle powierzonej zespołowi dawnej fabryki Poznańskiego nowej funkcji komercyjnej – generalnie traktując – ważny jest fakt, że planowany produkt, jakim jest zysk, udało się osiągnąć. Dzięki temu zmienia się oblicze miasta Łodzi, generując wzmożone zainteresowanie terenami poindustrialnymi. Poprzez codzienne obcowanie, często uczęszczana „Manufaktura”, zmieniła w świadomości mieszkańców Łodzi znaczenie przemysłowego dziedzictwa miasta. Objawiła społeczeństwu o różnych zainteresowaniach i profesjach nieznaną mu dotąd wielką możliwość skrytą w zabytkowych murach.

Nie jest regułą, że tak łatwo daje się osiągnąć przedstawione efekty w relacji z przemysłowym dziedzictwem Łodzi. Poza obranym nowym kierunkiem rewitalizacji i określeniem granicy interwencji związanej z adaptacją do nowych funkcji ogromne znaczenie ma sposób urzeczywistnienia zamierzonych celów.

W przypadku gdy warunki techniczne zabytku nie odpowiadają programowi planowanej rewitalizacji, prace adaptacyjne przeobrażają obiekt aż do granicy, gdzie dawność obiektu jest iluzoryczna. Poddając analizie adaptację dawnej przędzalni fabryki Karola Scheiblera³¹ pod nazwą handlową „Lofty u Scheiblera” właśnie takie odczucia nieodłącznie towarzyszą zwiedzającemu.

Kierunek rewitalizacji zakładał funkcję mieszkaniową, wprowadzoną w obiekt o wyjątkowych parametrach tech-

In the course of investment work it led to removing buildings of – theoretically – little value which, as a result, completely erased the previous communications layout²⁸. Moreover, plan regulations allowed for erecting objects much higher than factory buildings in their direct neighbourhood. The predominant elements created in this way irrevocably altered the Ogrodowa Street frontage, depriving the factory buildings of their spatial significance.

The revitalisation programme of Israel Poznański's factory whose area once covered twenty seven hectares did not include the whole for economic reasons. It involved an adaptation of thirteen historic objects designed by Hilary Majewski²⁹ meant to serve new commercial functions. The only exception was a part of the Old Finishing Room which was to house the Factory Museum.

The former communications layout was replaced with a square covering the area of three hectares, which is intended as a venue for organising open-air public events. The whole was realized within just three years. However, it has to be stressed that this undertaking was unique on an international scale. The project was designed by a London office of Virgle & Stone and, regardless of numerous misgivings on the part of the conservation circles, was fully realised.

Although the limits of interference into the monument were pushed really far, the former functional-spatial layout lost its clarity and the interiors lack aesthetic integrity it cannot be denied that, from a social viewpoint, the revitalisation of I. Poznański's factory was a success. As a result of carried out adaptation, the abandoned, disintegrating buildings were replaced by an urban complex vibrant with life. The revitalised complex created almost six thousand new workplaces³⁰. The choice of the proper direction is confirmed by the view of the workers' districts which, not included in the revitalisation programme, in the direct vicinity of the former Main Gate drastically contrast with the “Manufaktura”, while gradually falling into ruin.

Generally speaking, in the light of the new commercial function given to the former factory of Poznański it is important that the intended result, in this case profit, was achieved. Thanks to that the urban image of Łódź has changed, generating increased interest in post-industrial areas. By its everyday presence, the frequently visited “Manufaktura” changed the meaning of post-industrial heritage of the city in the awareness of the Łódź inhabitants. It revealed great opportunities which, previously unknown, lay hidden within the historic walls, to the society representing diverse interests and professions.

As a rule, it is not so easy to achieve the presented effects in relation to the post-industrial heritage of Łódź. Besides the chosen new direction in revitalisation and determining the limits of interference connected with the adaptation to new functions, the way in which the intended aims are achieved is of paramount importance. In cases when technical conditions of a monument do not correspond to the programme of planned revitalisation, adaptation work transforms the object until its antiquity becomes purely illusory. Such feeling accompany the visitor who analyses the adaptation of the former spinning mill of the Karol Scheibler's factory³¹, known under its trade name as “Lofts at Scheibler's”.

The direction of revitalisation assumed a housing function introduced into the object with unique technical parameters. The length of the spinning mill equals 207 metres, while its

nicznych. Długość przędzalni wynosi 207 metrów, natomiast szerokość 35,5 metra. Planowany program funkcjonalny, w przypadku tak dużego obiektu, nie mógł pozostać w zgodzie z charakterem fabryki. Stał się on odzwierciedleniem potrzeb rynku mieszkaniowego, z pominięciem wartości historycznych wnętrza. W główny budynek przędzalni wpisano ok. czterystu mieszkań o powierzchni od 40 do 160 metrów kwadratowych, dzieląc pierwotną kubaturę na części. W efekcie można uznać, że powstałe w ten sposób lokale nie mają kontaktu z zabytkową substancją, a jedynie są jej naśladownictwem. W bardzo nielicznych przypadkach tylko sufity zdradzają historyczny rodowód wnętrza. Zdecydowana większość powstałych lokali została wydzielona nowymi stropami i przegrodami pionowymi, zaś same wnętrza mieszkań i standard ich wykończenia mogłyby z równym powodzeniem mieć miejsce we współcześnie realizowanych inwestycjach deweloperskich. W ramach przeprowadzonej rewitalizacji kompleks uzupełniono nowymi budynkami, które w swojej formie tylko częściowo nawiązują do istniejącej zabytkowej zabudowy. W celu zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań część dawnych zakładów została nadbudowana. Restauracji poddano głównie ceglane elewacje zabytkowych budynków z naciskiem na uzyskanie efektu spójności dla całej zabudowy, zarówno historycznej, jak i nowo realizowanej.

Należy zwrócić uwagę, iż obiekty o tej skali najczęściej oglądane są z takiej odległości, by pole widzenia obejmowało możliwie duży zakres. Efekt restauracji historycznych murów zatarł granicę pomiędzy zabytkowymi a nowo wzniesionymi ścianami budynków. Uzyskana jednolitość kolorystyki zespołu, jak i nadbudowy historycznych obiektów, nawiązująca charakterem do nowo powstałych, przesunęła granicę ingerencji do stopnia, w którym powstaje wątpliwość, czy ma się do czynienia z rewitalizacją historycznych zabudowań poindustrialnych, czy ze współczesną rekonstrukcją. Tak więc utrata poczucia dawności stała się obecna we wnętrzach budynków, jak również w całym układzie urbanistycznym.

Historia rewitalizacji obiektów poprzemysłowych Łodzi stanowi oddzielny rozdział w kontekście kraju. Porównanie realizacji adaptacji do nowych funkcji obiektów poprzemysłowych w miastach, w których przemysł nie był główną gałęzią gospodarki, jest utrudnione, ze względu na skalę. W Krakowie, z nielicznych przykładów, należy wymienić rewitalizację zespołu Rzeźni Miejskiej³², historycznych zakładów azotowych Solvay³³ – w kierunku komercyjnym oraz „Browar Lubicz” – na cele mieszkaniowe.

Skala zamierzeń inwestycji w zakresie adaptacji obiektów poprzemysłowych Krakowa wykracza znacznie dalej niż sam program rewitalizacyjny. Jest on jedynie impulsem do podjęcia działań mających na celu zagospodarowanie terenów w najbliższym sąsiedztwie zabudowy staromiejskiej. Jest to o tyle fortunne rozwiązanie, jak widać na przykładzie dawnej rzeźni, a obecnie „Galerii Kazimierz”, że uwypuklone zostały obiekty zabytkowe – co prawda, tylko nieliczne – na tle nowoczesnych realizacji. Wcześniej nie zwracające uwagi przeciętnego przechodnia obiekty zostały wyróżnione w kontekście nowej aranżacji zespołu handlowego. Poddane rewitalizacji spełniają pewną symboliczną rolę w całości komercyjnego i często odwiedzanego układu.

Niekiedy jednak nie udaje się tego osiągnąć i skala historycznych obiektów zostaje przytłoczona nową funkcją. Znaczenie dawnego browaru przy ulicy Lubicz w starciu z funkcją mieszkaniową podupadło, a zabiegi rewitalizacyjne nie pomogły w odwróceniu sytuacji.

width is 35.5 metres. In case of such a huge object, the planned functional programme could not stay in agreement with the character of the factory. It became a reflection of the housing market needs, while ignoring the historic value of the interior. About four hundred flats with the floor area between 40 and 160 square metres were created in the main building of the spinning mill, by dividing its original cubic capacity. As a result, it can be assumed that the apartments created in this way are not connected with the historic substance, but are merely its imitation. In very few cases only ceilings reveal the historic origins of the interior. The overwhelming majority of the created apartments were marked out by new ceilings and vertical partitions, while the flat interiors themselves and their finishing standard could have easily been designed for nowadays realised developer's investments. Within the carried out revitalisation, the complex was completed with new buildings which, in their form, only partially alluded to the existing historic buildings. In order to increase the utility area of the flats, some floors were added to a part of the former factory buildings. Mainly the brick elevations of the historic buildings were restored, and stress was put on obtaining a unified effect for all the buildings, both the historic and the newly realised ones.

It should be emphasised, that objects on such a scale are most often viewed from such a distance that the field of vision is as wide as possible. The effect of restoring the historic walls blurred the boundary between the historic and the newly erected walls of buildings. Obtained colour unity of the complex and the structures added to historic objects, alluding in its character to the newly built, moved the limits of interference to the degree where doubts arise whether one is still dealing with a revitalisation of historic post-industrial buildings, or a contemporary reconstruction. Thus, the loss of the sense of antiquity has become visible in the building interiors as well as the whole urban layout.

The history of revitalisation of post-industrial objects in Łódź constitutes a separate chapter in the context of our country. Comparing realisations of adaptations of post-industrial buildings to new functions in cities where the industry was not the main branch of economy is difficult because of the scale. In Krakow, among few examples one ought to mention revitalisations of the City Abattoir complex³², historic nitrogen-producing factory Solvay³³ – in the commercial direction, and the Lubicz Brewery – for housing purposes.

The intended scale of investment concerning adaptation of post-industrial objects in Krakow goes much further than the revitalisation programme itself. It provides merely an impulse for taking action in order to develop the areas in the close vicinity of the old town. It can be a fortunate solution, as can be seen on the example of the former abattoir and present-day “Galeria Kazimierz” shopping mall, since historic objects – even if only few – have become highlighted against the background of modern realisations. Objects previously unnoticed by ordinary passers-by became distinctive in the context of a new arrangement of the shopping complex. Having undergone revitalization, they fulfil a certain symbolic role whole commercial and frequently visited complex.

Sometimes, however, it cannot be achieved and the scale of a historic object becomes overwhelmed by its new function. The significance of the former brewery in Lubicz Street plummeted in a clash with its housing function, and revitalisation treatment did not help in reversing the situation.

The above quoted examples describe the range of

W przywołanych powyżej przykładach omówiony został zakres ingerencji, jej granice i kierunki rewitalizacji obiektów postindustrialnych. W świetle powyższych rozważań można próbować osądzić, czy proces adaptacji konkretnego zabytku do nowej funkcji jest korzystny i spełnia powierzone w rewitalizacji oczekiwania. Wykazuje on również, że pomimo ogólnie przyjętych wytycznych każdy obiekt należy rozpatrywać indywidualnie. Jest to szczególnie istotne dla „wrażliwego odbioru” przeprowadzonej adaptacji. Ogólnie przyjęte zasady w szczególności nie są już takie oczywiste.

Przyjęcie metody, że lepiej rewitalizować obiekt za wszelką cenę przy konieczności daleko idących zmian całego zespołu poprzemysłowego, niż nie podjąć natychmiast interwencji, jest błędne. Wspomniany wcześniej potencjał skryty w zabytku jest wartością, którą należy utrzymać i wydobyć z odpowiednią wrażliwością. Wymaga to jego ulotność, którą można uchwycić jedynie wtedy, gdy weźmie się pod uwagę całokształt postindustrialnego dziedzictwa.

interference, its limits, and directions in revitalisation of post-industrial objects. In the light of the above considerations, one can try to judge whether the adaptation process of a concrete monument to a new function is beneficial and meets the expectations inscribed in the revitalisation. It also indicates that, in spite of generally approved guidelines, each object has to be considered individually. It is particularly essential for the “impression reception” of the carried-out adaptation. The details of the generally approved principles are not so obvious.

Accepting the rule, that revitalising an object at all costs, even with far-reaching alterations to the whole post-industrial complex, is better than not undertaking any immediate intervention is wrong. The aforementioned potential hidden in a monument is a value that has to be preserved and highlighted with appropriate sensitivity. Its transience, which can be perceived only by considering the entire post-industrial heritage, requires it.

tłum. V. M.

BIBLIOGRAFIA:

- [1] Bomanowska M., *Izrael Poznański*, Gazeta Wyborcza Łódź, 2.04.2010.
- [2] Gaczoł A., *Kraków ochrona zabytkowego miasta rzeczywistość czy fikcja*, WAM, Kraków 2009.
- [3] Kobjek G., *Łódź – kalendarium XX wieku*, Wydawnictwo Piątek Trzynastego, Łódź 2005.
- [4] Kośka T., *Problemy ewidencjonowania nieruchomości w Łodzi jako wynik analizy archiwalnych materiałów kartograficznych dla sporządzania opracowań ekofizjograficznych*, Czasopismo Techniczne, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, 2/2008.
- [5] Kula W., *Przemysł włókienniczy w Królestwie Polskim (1831-1865)*, PWN, Warszawa 1956.
- [6] Lisowski M., *Ciągłość – trwanie w architekturze*, Czasopismo Techniczne, Architektura, Kraków 2011 s. 223-225.
- [7] Skorczyński W., *Perspektywy zagospodarowania tzw. „Białych mórz” na terenach po byłych zakładach azotowych Solvay*, Komisja Krajobrazu Kulturowego ITG, Sosnowiec 2008.
- [8] Pytlas S., *Łódzka burżuazja przemysłowa w latach 1864-1914*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 1994.
- [9] Rouba B.J., *Dlaczego adaptacje niszczą zabytki i czy tak musi być?*, Wydawnictwo Politechniki Lubelskiej 2009.
- [10] Rosin R., *Łódź: dzieje miasta*, t. I, PWN Warszawa 1980.
- [11] Rynkowska A., *Ulica Piotrkowska*, Wydawnictwo Łódzkie 1970.
- [12] Szmygin B. (red.), *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Lubelskie Towarzystwo Naukowe, Międzynarodowa Rada Ochrony Zabytków ICMOS, Politechnika Lubelska, Warszawa – Lublin 2009.
- [13] Trzeciak P., *1000 tajemnic architektury*, Nasza Księgarnia, Warszawa 1988.
- [14] Wejhert K., *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady, Warszawa 1984.
- [15] Wesołowski J., *Dziedzictwo architektoniczne Łodzi, Renowacje i Zabytki* 4/2002.
- [16] Włodarczyk-Kulak A., Kulak M., *O sztuce nowej i najnowszej – Główne kierunki artystyczne w sztuce XX i XXI wieku*, Wydawnictwo Szkolne PWN, Warszawa – Białko-Biała 2010.

¹ Narodowy Instytut Dziedzictwa, obiekty nieruchomości wpisane do rejestru zabytków, stan na 31.12.2012.

² Prawa miejskie nadane zostały Łodzi w 1423 roku. Od 1823 roku stanowi ośrodek włókiennictwa w Królestwie Polskim. Jest głównym miastem Łódzkiego Okręgu Przemysłowego, a to za sprawą rozwiniętych gałęzi przemysłu włókienniczego, chemicznego, elektromaszynowego oraz spożywczego. Ośrodek naukowy liczący ponad 20 szkół wyższych, około 40 instytutów naukowych. Zajmuje powierzchnię 293 km², na której zamieszkuje ogółem 737,1 tys. mieszkańców (stan na 2010 rok). Łódź jest największym kompleksem architektury secesyjnej w Polsce. Stanowi on pomnik wyjątkowo w skali kraju rozwiniętej gospodarczo Łodzi z przełomu XIX i XX wieku; dane wg: www.encyklopedia.pwn.pl.

³ Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568.

⁴ Kazimierz Wejhert, *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady Warszawa 1984, s. 68.

⁵ Witold Kula, *Przemysł włókienniczy w Królestwie Polskim (1831-1865)*, PWN, Warszawa 1956, s. 180-199.

⁶ Rembieliński Rajmund Hiacynt, ur. IX 1774, Warszawa, zm. 12 II 1841, tamże, działacz polityczny, gospodarczy, prawnik; 1816-31 prezes Komisji Wojewódzkiej woj. Mazowieckiego, 1820 marszałek sejmiku; twórca projektu rozwoju przemysłu włókienniczego w rejonie Łodzi, dane wg: www.encyklopedia.pwn.pl.

⁷ Łan, w średniowieczu obszar pełnorolnego gospodarstwa kmieckiego, w okresie późniejszym jednostka powierzchni gruntu od 3 do 50 ha, dane wg: www.encyklopedia.pwn.pl.

- ⁸ Tadeusz Koška, *Problemy ewidencjonowania nieruchomości w Łodzi jako wynik analizy archiwalnych materiałów kartograficznych dla sporządzenia opracowani ekofizjograficznych*, Czasopismo Techniczne, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej 2/2008, s. 151.
- ⁹ Morga, jednostka powierzchni gruntu, w Polsce XVI–XVIII w. m. chełmińska (ok. 0,56 ha), w XIX w. m. nowopol. (0,5598 ha), m. pruska duża (0,5673 ha), m. pruska mała (0,2553 ha), dane wg: www.encyklopedia.pwn.pl.
- ¹⁰ Anna Rynkowska, *Ulica Piotrkowska*, Wydawnictwo Łódzkie 1970.
- ¹¹ Ulica Piotrkowska ma długość 4200 m, dane wg UME.
- ¹² Jacek Wesołowski, *Dziedzictwo architektoniczne Łodzi*, Renowacje i Zabytki 4/2002, s. 15.
- ¹³ Anita Włodarczyk-Kulak, Maurycy Kulak, *O sztuce nowej i najnowszej – Główne kierunki artystyczne w sztuce XX i XXI wieku*, Wydawnictwo Szkolne PWN, Warszawa – Bielsko-Biała 2010, s.7.
- ¹⁴ Jacek Wesołowski, op. cit., s. 16.
- ¹⁵ Praca zbiorowa pod red. B. Szmygina, *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Lubelskie Towarzystwo Naukowe, Międzynarodowa Rada Ochrony Zabytków ICOMOS, Politechnika Lubelska, Warszawa – Lublin 2009, s. 144.
- ¹⁶ Stefan Pytlas, *Łódzka burżuazja przemysłowa w latach 1864-1914*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 1994.
- ¹⁷ Przemysław Trzeciak, *1000 tajemnic architektury*, Nasza Księgarnia, Warszawa 1988, s. 188.
- ¹⁸ Marzena Bomanowska, *Izrael Poznański*, Gazeta Wyborcza Łódź, 02.04.2010, s. 9.
- ¹⁹ Przemysław Trzeciak, op. cit., s. 214.
- ²⁰ Ryszard Rosin, *Łódź: dzieje miasta*, t. I, PWN, Warszawa 1980.
- ²¹ Grażyna Kobojek, *Łódź – kalendarium XX wieku*, Wydawnictwo Piątek Trzynastego, Łódź 2005.
- ²² Word Heritage List – lista obiektów objętych szczególną ochroną UNESCO.
- ²³ Praca zbiorowa pod red. B. Szmygina, op. cit., s. 138.
- ²⁴ Andrzej Gaczoł, *Kraków ochrona zabytkowego miasta rzeczywistość czy fikcja*, WAM Kraków 2009, s. 109.
- ²⁵ Bogumiła J. Rouba, *Dlaczego adaptacje niszczą zabytki i czy tak musi być?*, Wydawnictwo Politechniki Lubelskiej 2009, s. 16.
- ²⁶ Bogumiła J. Rouba, op. cit., s. 11.
- ²⁷ Centralne Muzeum Włókiennictwa w Łodzi, Historia Białej Fabryki, dane wg: www.muzeumwlokiennictwa.pl/biala-fabryka.
- ²⁸ Obecnie jedynie dla ok. 5 procent obszaru miasta opracowane są miejscowe plany zagospodarowania terenu. Dotyczy to głównie peryferyjnych obszarów inwestycyjnych, na których nie występują zabytki. Dla terenów centrum miasta opracowano dwa istotne z punktu ochrony dziedzictwa plany Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i terenu Manufaktury.
- ²⁹ Hilary Majewski, architekt, ur. 15 V 1838, Radom, zm. 21 VII 1892, Łódź, dane wg: www.encyklopedia.pwn.pl.
- ³⁰ Dziennik Polski, 19.11.2003, *Manufaktura marzeń*.
- ³¹ Karol Wilhelm Scheibler, ur. 1 IX 1820, Montjoie k. Akwizgranu, zm. 13 IV 1881, Łódź, przemysłowiec, współtwórca przemysłu łódzkiego, 1855–58 założył fabrykę wyrobów bawełnianych, która po fuzji z fabryką Ludwika Grohmana wkrótce stała się największym tego rodzaju zakładem w Królestwie Polskim oraz największym producentem surowca w Europie. Jego program filantropijny zmienił oblicze społeczności robotniczej Łodzi.
- ³² Marek Lisowski, *Ciągłość – trwanie w architekturze*, Czasopismo Techniczne, Architektura, Kraków 2011 s. 223–225.
- ³³ Wiesław Skorczyński, *Perspektywy zagospodarowania tzw. „Białych mórz” na terenach po byłych zakładach azotowych Solvay*, Komisja Krajowego Kulturowego ITG, Sosnowiec 2008.

Streszczenie

Wyjątkowość Łodzi polega na jej wielce dynamicznym rozwoju w bardzo krótkim okresie w dziejach miasta. Z osady włókienniczej z prawami miejskimi nadanymi w 1423 roku powstało miasto przemysłowe, którego istotne przemiany zaczynają się dopiero od 1821 roku. Punktem zwrotnym, który ukształtował w efekcie układ strukturalny miasta, było uruchomienie maszyny tkackiej zasilanej ciśnieniem pary wodnej w 1838 roku w fabryce Geyera. Uwolniło to lokalizację fabryk od sąsiedztwa nielicznych w tym rejonie rzek, a rozwój miasta nastąpił bardzo szybko, dając finalnie obraz wielkomiejskiej metropolii. Powstałe ze wzrostem popytu produktów włókienniczych na rynkach wschodnich, niewielkie fabryki przeobraziły się w zespoły z własnym układem funkcjonalno-przestrzennym. Obiekty te, które cechowały znaczące wartości historyczno-artystyczne, po wygaśnięciu przemysłu włókienniczego w Łodzi zostały opuszczone, po czym w szybkim tempie popadały w ruinę.

Stanowią one ok. 20% starego miasta, przez co w świetle obecnych granic miasta są przedmiotem zainteresowań inwestorów.

Omawiane przykłady kierunków rewitalizacji i granic interwencji związanych z adaptacją do nowych funkcji obrazują złożoność problemu związanego z ochroną dziedzictwa postindustrialnej Łodzi.

Abstract

The uniqueness of Łódź lies in its very dynamic development within a very brief period of the city history. From a weaving settlement, with its town rights granted in 1423, it grew into an industrial city whose vital transformations started as late as 1821. A turning point which in effect shaped the structural layout of the city was starting a weaving machine powered by steam pressure in the Geyer's factory in 1838. It freed the factories from the necessity of being located on the rivers, so few in this region, and the city developed very rapidly, finally to assume the appearance of a city metropolis. Small factories established in answer to the growing demand for textile products in eastern markets, were transformed into complexes with their own functional-spatial layouts. They were characterized by significant historic – artistic values but, after the closure of the textile industry in Łódź, they were abandoned and quickly fell into ruin.

They constitute app. 20% of the old town in the light of the current city limits, owing to which they are a subject of investors' interest.

The described examples of trends in revitalisation and limits of interference relating to their adaptation to new functions, reflect the complexity of the issue connected to preserving the heritage of post-industrial Łódź.