

# OBLICZA TRANSFORMACJI OBIEKTÓW PRZEMYSŁOWYCH W KONTEKŚCIE REWITALIZACJI I OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO – NA PRZYKŁADACH ZESPOŁÓW POFABRYCZNYCH Z REGIONU ŁÓDZKIEGO

Anna Mastalerz

Politechnika Łódzka, Instytut Architektury i Urbanistyki, al. Politechniki 6, 90-001 Łódź  
E-mail: anna.mastalerz@dokt.p.lodz.pl

DIFFERENT SIDES OF POSTINDUSTRIAL OBJECTS' TRANSFORMATION IN THE CONTEXT OF REVITALIZATION  
AND CULTURAL HERITAGE – USING EXAMPLES OF POST-INDUSTRIAL COMPLEXES FROM THE REGION OF ŁÓDŹ

## Abstract

Although it has been some four decades since the industrial heritage campaign began, it still seems to be a battle to gain acceptance for historical factories as a part of heritage. The demolition of such structures is still often seen as the simplest way of dealing with them. Lately, good examples of revitalization provide needed help with obtaining approval for post-industrial legacy. However, there are risks associated with the ubiquitous trend of revitalizing and commercializing postindustrial objects.

This paper addresses the above – mentioned issues with regards to revitalisation and adaptation processes of old textile factories being turned into shopping centres, using examples from Łódź and Tomaszów Mazowiecki.

## Streszczenie

Choć minęły już dziesięciolecia od rozpoczęcia działań na rzecz dziedzictwa poprzemysłowego, nie wszyscy jeszcze są świadomi jego istnienia i wagi. Do niedawna najpopularniejszą i najłatwiejszą drogą była rozbiórka starych fabryk. Coraz częściej jednak prace adaptacyjne i rewitalizacyjne, które na przestrzeni ostatnich lat przywróciły do życia i prosperity obiekty i obszary poprzemysłowe, pokazują, jak można wykorzystać potencjał ukryty w opuszczonych fabrycznych murach. Istnieją jednak pewne ryzyka związane z wszechobecnym trendem rewitalizacji i komercjalizacji postindustrialnych obiektów.

W niniejszym artykule, na wybranych przykładach (transformacji zespołów pofabrycznych z Łodzi i Tomaszowa Mazowieckiego w centra handlowe), poddano ocenie powyższe aspekty ochrony dziedzictwa poprzemysłowego, a w rezultacie rozpoznano związane z tym zagrożenia, zwłaszcza takie jak: zwulgaryzowane postrzeganie „rewitalizacji” dawnych fabryk, lekceważenie ich roli w kształtowaniu tożsamości miasta, uleganie dyktatowi konsumpcjonizmu w sposobie postrzegania kultury.

Keywords: cultural heritage; postindustrial heritage; revitalization; postindustrial transformation; postindustrial buildings

Słowa kluczowe: dziedzictwo kulturowe; dziedzictwo przemysłowe; transformacja obiektów poprzemysłowych; obiekty poprzemysłowe

## WPROWADZENIE

Dziedzictwo poprzemysłowe jest relatywnie nową częścią dziedzictwa kulturowego. Świadome rozpoznanie wartości obiektów i elementów związanych z przemysłem, możliwe stało się dzięki zmianie

spojrzenia na historię i jej fizyczne pozostałości – nie tylko przez pryzmat antyku, klasyki obecnej i podziwianej wszędzie, ale również w kontekście lokalnym, związanym z tradycjami i cechami krajowymi/regionalnymi.

Akceptacja dziedzictwa kulturowego staje się jednak problematyczna w przypadku budynków poprzemysłowych.

Industrializacja niezaprzeczalnie przyczyniła się do urbanizacji oraz w istotny sposób wpłynęła na kształtowanie miejsc i regionów związanych z przemysłem. W konsekwencji na długi czas określiła ich tożsamość kulturową i przestrzenną [Sz. Opania 2012], a jej spuścizna odgrywa istotną rolę w kształtowaniu się poglądów na temat dziedzictwa poprzemysłowego.

Wartości będące świadectwem w rozumieniu historycznym, naukowym i artystycznym są najczęściej przysławiane przez aspekty wizualne – obiekty i miejsca oceniane są przez pryzmat ich wyglądu, piękna/brzydoty. Czynnikiem wizualny był i ciągle jest głównym wyznacznikiem tej oceny. Rezultatem takiego podejścia jest obecna sytuacja, gdzie atrakcyjne, tradycyjne i przyjemne dla oka miejsca są zdecydowanie bardziej doceniane niż nudne na pierwszy rzut oka obiekty poprzemysłowe.

## 1. DZIEDZICTWO KULTUROWE, W TYM POPRZEMYSŁOWE, A POZOSTAŁE ZABYTKI

### 1.1. Geneza zjawiska

Pomysł rozważenia XIX-wiecznych fabryk jako części dziedzictwa kulturowego jest stosunkowo nowy. Pierwsze działania w kierunku ochrony spuścizny przemysłu XIX i XX wieku miały miejsce w Anglii, w latach pięćdziesiątych XX w. Powstały w 1959 roku, brytyjski Committee for Industrial Archaeology był pierwszą na świecie organizacją zajmującą się tym tematem, co zapoczątkowało wiodącą rolę Wielkiej Brytanii, jeśli chodzi o dziedzictwo poprzemysłowe. W latach siedemdziesiątych XX wieku świadomość w tej dziedzinie rozszerzyła się na resztę Europy - rok 1975 ohrzczo- no Europejskim Rokiem Zabytków, a 3 lata później, w 1978 założono Międzynarodowy Komitet Ochrony i Konserwacji Dziedzictwa Przemysłowego<sup>1</sup>.

Dopiero w latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XX wieku praktyki rewitalizacyjne i renowacyjne obiektów poprzemysłowych rozpowszechniły się w całej Europie<sup>2</sup>.

### 1.2. Sytuacja w Polsce

W Polsce świadoma ochrona zabytków techniki pojawiła się w latach dwudziestych i trzydziestych XX stulecia [J. Jasiuk 1965, s. 3-12]. W okresie międzywojennym powstało w Warszawie Muzeum Techniki i Przemysłu<sup>3</sup>. Był to także okres tworzenia zrębów metodyki ochrony zabytków przemysłowych. Po okresie II wojny światowej powrócono do idei ochrony dóbr przemysłu, określanych wówczas mianem kultury materialnej. W 1962 roku Ustawa o ochronie dóbr kultury zrównała prawną ochronę zabytków techniki i przemysłu z ochroną innych kategorii dóbr kultury. Kolejne lata przyniosły starania o zachowanie niektórych obiektów przemysłowych i opracowywanie specjalnych programów ochrony zabytków techniki, jednocześnie był to czas, kiedy wraz z modernizacją przemysłu niszczo cenną schedę przemysłową [E. Wojtoń 2010, s. 157-172].

Dopiero transformacja ustrojowa w 1989 roku umożliwiła zmianę na większą skalę. Po upadku przemysłu regiony takie jak Łódzki, gdzie siłą napędową było włókiennictwo, musiały na nowo znaleźć swoją drogę rozwoju.

Obecnie w Polsce widać wzrost zainteresowania dziedzictwem przemysłowym. Przyczyniła się do tego zarówno turystyka industrialna, jak i nowe źródła finansowania<sup>4</sup>.

Szanse na lepszą przyszłość zabytkom epoki industrialnej dają działania podejmowane na szczeblach rządowych i międzynarodowych<sup>5</sup>, nakazujące dbałość i troskę o dobra poprzemysłowe. Dodatkowym bodźcem do działania może być także to, że coraz większa liczba mieszkańców regionów postindustrialnych wyraża zainteresowanie najbliższym otoczeniem jako wyznacznikiem własnej tożsamości, której zdefiniowanie i zrozumienie może być trudne, jeżeli nie przetrwają obiekty i tereny, które obecnie są jej nieodzownym elementem.

Proces deindustrializacji stał się wyraźnie widoczny szczególnie w obrębie miast i regionów o przemysłowym rodowodzie. Likwidacja nieekonomicznych gałęzi produkcji spowodowała znaczne spowolnienie, a nawet upadek gospodarczy wielu miejscowości wy-

<sup>1</sup> The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage, w skrócie: TICCIH.

<sup>2</sup> Jednymi z ostatnich i najbardziej znaczących są działania w Zagłębiu Ruhry oraz IBA Emscher Park na terenie Niemiec.

<sup>3</sup> Muzeum Techniki i Przemysłu w Warszawie zostało założone w 1929 roku. Było kontynuatorem dzieła Muzeum Przemysłu i Rolnictwa w Warszawie. Po II wojnie światowej działalność Muzeum Techniki wznowiono w 1952 roku.

<sup>4</sup> Głównie fundusze dostępne z Unii Europejskiej.

<sup>5</sup> W roku 1990 Rada Europy w Rekomendacji 20(90) wskazała na konieczność konserwacji dzieł przemysłu jako istotnego składnika zasobów dziedzictwa kulturowego. Dodatkowo uznała owe dzieła za ważny element krajobrazu kulturowego, [za:] W.J. Affelt, 2007, s. 43 – 51.

rosłych w okresie przemian rewolucji przemysłowej. Dziedziny przemysłu, niegdyś decydujące o rozwoju, jak włókiennictwo w Łodzi lub na Dolnym Śląsku, przestały istnieć.

Wynikiem wszechobecnego zamykania fabryk jest postindustrialny krajobraz miejski oraz związane z upadkiem przemysłu problemy – zarówno przestrzenne, jak i ekonomiczne. Przyczyniło się to znacząco do negatywnego postrzegania obszarów poprzemysłowych przez społeczeństwo. Koniecznością stało się poszukiwanie nowych rozwiązań ekonomiczno-gospodarczych oraz społecznych.

Mimo że od rozpoczęcia działań na rzecz ochrony dziedzictwa poprzemysłowego upłynęło już ponad pół wieku, nie wszyscy jeszcze są świadomi jego istnienia i wagi – cały czas istnieje potrzeba stałego uświadamiania i udowadniania wartości spuścizny poprzemysłowej jako integralnej i równorzędnej części dziedzictwa kulturowego.

Wartości emocjonalne i estetyczne, które zwykle wspomagają i motywują potrzebę ochrony, w przypadku obiektów poprzemysłowych nie zawsze istnieją. Już na początku XIX wieku „piękno” przestało być nadrzędnym kryterium przy wyborze obiektów do ochrony, ciągle jednak tradycyjne cechy wyglądu wydają się mieć znaczący wpływ na postrzeganie wartości obiektu. Podczas gdy katedry, wille, a nawet miejskie kamienice bez wątplenia przywodzą na myśl piękno, dziedzictwo – fabryki i inne obiekty poprzemysłowe wciąż jeszcze postrzegane są przez wielu jako symbol lat wyzysku i zanieczyszczenia.

To wyjaśnia, przynajmniej po części, ogólną niechęć, obojętność na przemysłową przeszłość i jej spuściznę. Z pomocą przychodzą definicje, które wskazują, że nie tylko budynki odznaczające się pięknem, ale również te posiadające inne niż wizualne wartości współtworzą całość dziedzictwa kulturowego. Spuścizna poprzemysłowa jest jego istotną częścią<sup>6</sup>.

## 2. DZIEDZICTWO KULTUROWE I JEGO DEFINICJE W ODNIESIENIU DO OBIEKTÓW POPRZEMYSŁOWYCH

Kultura przyjmowała różne formy w zależności od epoki i miejsca, dlatego też obecnie tak trudno

jest sformułować precyzyjną definicję dziedzictwa kulturowego. W związku z niezliczoną ilością aspektów, wspomniana definicja ciągle ewoluuje. Ta zaakceptowana przez UNESCO (wspomniana powyżej) wydaje się obecnie najtrafniejsza:

- „Za ‘dziedzictwo kulturalne’ uważane są:
- zabytki: dzieła architektury, dzieła monumentalnej rzeźby i malarstwa, elementy i budowle o charakterze archeologicznym, napisy, groty i zgrupowania tych elementów, mające wyjątkową powszechną wartość z punktu widzenia historii, sztuki lub nauki;
  - zespoły: budowli oddzielnych lub łącznych, które ze względu na swą architekturę, jednolitość lub zespolenie z krajobrazem mają wyjątkową powszechną wartość z punktu widzenia historii, sztuki lub nauki,
  - miejsca zabytkowe: dzieła człowieka lub wspólne dzieła człowieka i przyrody, jak również strefy, a także stanowiska archeologiczne, mające wyjątkową powszechną wartość z punktu widzenia historycznego, estetycznego, etnologicznego lub antropologicznego”<sup>7</sup>.

The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage (TICCIH)<sup>8</sup> określa dziedzictwo przemysłowe jako tę część dziedzictwa kulturowego, która „składa się z pozostałości kultury przemysłowej, które posiadają wartości historyczne, technologiczne, społeczne, architektoniczne i naukowe. Na te pozostałości składają się budynki, maszyny, warsztaty, fabryki, kopalnie oraz miejsca do przerobu i oczyszczania, magazyny i składy, miejsca wytwarzania, przesyłu i użycia energii, transport i cała jego infrastruktura, a ponadto miejsca związane z działalnością społeczną związaną z przemysłem, takimi jak mieszkalnictwo, praktyki religijne czy edukacja”.

Powyższe definicje wskazują na wielość aspektów, branych pod uwagę w przypadku dziedzictwa – aspekty historyczne, estetyczne, naukowe, etnologiczne, antropologiczne i socjologiczno-psychologiczne [B.M. Walczak 2005, s. 311-318]. Tworzą one podstawy do oceny potencjalnego zabytku, który przejść musi niezwykle dokładny proces ewaluacji jako całość, ale także jako część otoczenia, w którym się znajduje. Rozpoznanie i uznanie war-

<sup>6</sup> Na podstawie dokumentu: Dz.U.76.32.190 Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego, przyjęta w Paryżu dnia 16 listopada 1972 roku przez Konferencję Generalną Organizacji Narodów Zjednoczonych dla Wychowania, Nauki i Kultury na jej siedemnastej sesji (Dz. U. z dnia 30 września 1976 r.).

<sup>7</sup> Definicja na podstawie dokumentu: Dz.U.76.32.190 Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego, przyjęta w Paryżu 16 listopada 1972 roku przez Konferencję Generalną Organizacji Narodów Zjednoczonych dla Wychowania, Nauki i Kultury na jej siedemnastej sesji (Dz. U. z 30 września 1976 r.).

<sup>8</sup> Definicja na podstawie dokumentu: *The Nizhny Tagil Charter for the Industrial Heritage* The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage (TICCIH), 17 July 2003.

tości obiektu to początek drogi do uzyskania decyzji o ochronie i/lub renowacji. Obiekt zostaje uznany za część dziedzictwa kulturowego tylko i wyłącznie wtedy, gdy posiada niewątpliwą wartość kulturową oraz uznany został za źródło wiedzy historycznej oraz zaśób wzbogacający czasy obecne. Istotne są również przesłanki ekologiczne oraz ekonomiczne.

Dziedzictwo przemysłowe to część dziedzictwa kultury obejmująca ślady kultury przemysłowej o wartościach historycznych, społecznych, architektonicznych, urbanistycznych, technologicznych bądź naukowych, ale także wartości estetyczne, artystyczne, unikatowości, autentyczności, integralności i inne. Dziedzictwem przemysłowym może być obiekt poprodukcyjny, ekonomika dziedzictwa, a także obiekty i tereny pełniące funkcje uzupełniające przemysł, także funkcje społeczne<sup>9</sup>.

Mimo że dla niektórych opuszczone postindustrialne tereny wydają się fascynujące i wartościowe, społeczeństwo zdaje się postrzegać je jako miejsca niebezpieczne i niepożądane.

Jednym z elementów rozwiązania tej sytuacji jest konieczność przybliżenia sytuacji dziedzictwa poprzemysłowego w wymiarze zarówno fizycznym, jak i emocjonalnym szerszej grupie społeczeństwa, a następnie rozważne pokierowanie procesem regeneracji tych obszarów, odnalezienia poprzemysłowego, pozytywnego wizerunku.

Zabytki dziedzictwa kulturowego stanowią niezastąpione, bezpośrednie źródło wiedzy historycznej. Swoją autentycznością tworzą, wzbogacają i dopełniają tożsamość miejsca, regionu, a nawet całego kraju. Przyczyniają się do umocnienia wizerunku, charakteru miejsca, a także rozwoju edukacyjno-kulturowego. Dlatego też dziedzictwo kulturowe powinno być chronione, umacniane i przekazywane kolejnym pokoleniom jako symbol przemian, doświadczeń i aspiracji.

Interesującym przykładem zmian społecznych w stosunku do obiektów postindustrialnych może być to, jak w latach siedemdziesiątych XX wieku brytyjskie firmy preferowały lokalizację swoich siedzib w nowych budynkach, podczas gdy już w następnym dziesięcioleciu najbardziej popularne i prestiżowe stały się obiekty odnowione/adaptowane [P.J. Larkham 1999, s. 105-122].

Podejście społeczeństwa do dziedzictwa kulturowego jest nierozzerwalnie związane z problemem jego identyfikacji z otoczeniem. Dotyczy to zarówno fizycz-

nych, jak i kulturowych elementów danej przestrzeni. Jest to swoista wartość, pozwalająca odróżnić jedno miejsce od innego, świadcząca o jego tożsamości, spójności.

Integralną częścią ochrony dziedzictwa kulturowego są aspekty finansowe, które w znacznej mierze kształtowały pierwsze postawy w tej dziedzinie (takie jak promowanie ponownego użytku istniejących obiektów). Obecnie uznaje się, że przynajmniej częściowo działania takie mogą przynosić korzyści materialne. Przykładem może być tutaj wzrost popularności turystyki związanej z dziedzictwem kulturowym oraz inne działalności profitujące w oparciu lub z użyciem obiektów chronionych. Należy jednak mieć na uwadze ryzyko, jakie niesie ze sobą ingerencja w historyczne dziedzictwo kulturowe – ryzyko utraty autentyczności na rzecz zysku.

W dobie wszechobecnej globalizacji, której niezmiennie towarzyszy konkurencja pomiędzy miastami i regionami, tożsamość staje się pojęciem kluczowym.

Aby zwrócić uwagę i przyciągnąć inwestorów, turystów, organizatorów prestiżowych wydarzeń, miasta stają przed wyzwaniem stworzenia unikalnego, interesującego wizerunku [N. Meijmans 2005, s. 94].

W wyniku rewolucji przemysłowej w XIX wieku pojawiło się na mapach wiele nowych ośrodków przemysłowych. Wyzwaniem XXI wieku – po upadku przemysłu – jest adaptacja i przystosowanie tych miast do nowej sytuacji ekonomiczno-gospodarczej oraz przestrzennej. Dobrze znane są przyczyny upadku przemysłu, lecz skutecznych rozwiązań postindustrialnego kryzysu jest jeszcze wciąż za mało.

Nadszedł czas, aby zwrócić szczególną uwagę na stopniowo, a jednocześnie zastraszająco szybko zanikające elementy dziedzictwa kulturowego – szczególnie obiekty poprzemysłowe. Ich utrata równa się lub prowadzi do zaniku spójności, zatracenia lokalnej tożsamości i charakteru.

Poprzemysłowa spuścizna stanowi esencję ośrodków – takich jak Łódź czy Tomaszów Mazowiecki – powinna być więc chroniona. Z drugiej strony miasto to organizm, w którym zachodzą ciągłe zmiany. Jakiegokolwiek ewolucje nie powinny jednak prowadzić do utraty lokalnej tożsamości i charakteru miasta, który jest do pewnego stopnia czynnikiem je spajającym. Konsensus i równowaga osiągnięte mogą być jedynie za pomocą ostrożnego i przemyślanego postępowania.

<sup>9</sup> Definicja na podstawie tekstu dokumentu: Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego, przyjęta w Paryżu 16 listopada 1972 roku przez Konferencję Generalną Organizacji Narodów Zjednoczonych dla Wychowania, Nauki i Kultury na jej siedemnastej sesji (Dz. U. z 30 września 1976 r.).

nia, które na celu ma zjednoczenie i ochronę dziedzictwa i wszystkich jego wartości.

### 3. DOBRE PRZYKŁADY – BUDOWA RENOMY REWITALIZACJI TERENÓW I OBIEKTÓW POSTINDUSTRIALNYCH

#### 3.1. Handel wielkopowierzchniowy na terenach oraz w obiektach poprzemysłowych

Przemysł i obiekty z nim związane przyczyniły się do powstawania i prosperity regionu łódzkiego w XIX wieku. Obecnie dziedzictwo poprzemysłowe ma potencjał, aby pomóc w jego przemianie i odrodzeniu. Jest to jednak dynamiczny, złożony proces, który musi być na bieżąco monitorowany i dostosowywany do warunków ekonomicznych oraz potrzeb społecznych.

W przypadku obiektów poprzemysłowych najbardziej efektywnym i uzasadnionym rozwiązaniem jest adaptacja i przywrócenie do użytkowania poprzez nadanie nowej funkcji – począwszy od tych z sektora publicznego (tj. muzea, galerie, szkoły), aż po sektor prywatny – funkcje handlowe, biurowe oraz mieszkaniowe<sup>10</sup>.

Najłatwiejsze wydaje się być adaptowanie obiektów przemysłowych na potrzeby centrów handlowych. Taka funkcja wymaga sprawnej komunikacji, dostępności i dobrej lokalizacji (w centrach miast) oraz dużej przestrzeni – zwykle obiekty poprzemysłowe spełniają wszystkie wymienione kryteria.

Jedne z ciekawszych, polskich przykładów takich adaptacji to m.in. Stary Browar w Poznaniu oraz Manufaktura w Łodzi czy Centrum Silesia w Katowicach lub Park Handlowy Zakopanka w dawnych Krakowskich Zakładach Sodowych Solvay<sup>11</sup>.

Przemiany gospodarcze i społeczne, których jesteśmy świadkami od końca XX w. w ośrodkach dawnych regionów przemysłowych, mają decydujący wpływ na ich wizerunek. Zmiana negatywnych trendów (depopulacja, degradacja przestrzeni postindustrialnych) może mieć znaczący wpływ na gospodarczy rozwój regionu i poprawę jego wizerunku. Zachowanie i odpowiednie wyekspozowanie walorów kulturowych, w tym przemy-

ślowych tradycji, ma ogromne znaczenie dla przywrócenia miastom ich niepowtarzalnego charakteru.

Analizując przytoczone w niniejszym artykule przykłady, należy pamiętać, że adaptacja może stanowić część procesów rewitalizacyjnych, pojęcie to jednak nie może być stosowane jako synonim rewitalizacji. Błąd w postaci nadużywania określeń, tj. „rewitalizacja”, „zrewitalizowane” etc., popełniają liczni inwestorzy przeprowadzający jedynie adaptacje obiektów, a nie ich rewitalizację.

Zgodnie z Ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r., rozdz. 1, art. 2.1: „*Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji*”.

Natomiast „*Adaptacja to przekształcenie obiektu polegające na przystosowaniu go do odmiennych celów niż te, którym służył dotychczas*” [W. Borusiewicz 1971]<sup>12</sup>.

#### 3.2. Łódzka Manufaktura

Dla Łodzi przełomową okazała się inwestycja na terenie dawnych zakładów Izraela Poznańskiego. Ten ogromny kompleks przemysłowej metropolii (30 hektarów w pobliżu centrum miasta) wykupiony został przez francuską firmę deweloperską, która w 2006 roku ukończyła przemianę całości w centrum handlowo-usługowe.

W 1871 Izrael Poznański zakupił pierwsze parcele po zachodniej stronie Nowego Miasta wzdłuż ulicy Ogrodowej, na których zbudował swoje „imperium bawełniane”, oraz osiedle 4-kondygnacyjnych domów robotniczych (ryc. 1). Pierwsza tkalnia powstała już rok później, a wkrótce potem (1877-1878) największy budynek kompleksu, 5-kondygnacyjna tkalnia na 50000 wrzecion (obecnie mieści się tam Andel's Hotel). Osiemdziesiąte lata XIX wieku to kolejne rozbudowy łódzkiego imperium<sup>13</sup>.

<sup>10</sup> Adaptacja często stanowi część procesów rewitalizacyjnych, sama nie może jednak być stosowana jako zamiennik „rewitalizacji”. Błąd w postaci nadużywania pojęcia „rewitalizacja” popełniają liczni inwestorzy przeprowadzający jedynie adaptacje obiektów, a nie ich rewitalizację.

<sup>11</sup> Park handlowy powstał w 1998 r. w wyniku adaptacji byłych Krakowskich Zakładów Sodowych Solvay. Ze względu na postępujące zanieczyszczenie środowiska likwidacja zakładów była konieczna. Liczne wyburzenia spowodowały odzyskanie terenów, które zostały planowo zagospodarowane i stanowiły swego czasu pierwszy w Krakowie pozytywny przykład przekształcenia szkodliwego zakładu w dochodowe i ekologicznie nieuciążliwe przedsięwzięcie gospodarcze. Część budynków zabytkowych, po przeprowadzeniu remontu, została włączona w powstające tam centrum kultury i rozrywki.

<sup>12</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane nie zawiera pojęć „modernizacja” i „adaptacja”, zatem należy rozpatrywać je w ramach przepisów dotyczących remontu [W.J. Affelt 2009].

<sup>13</sup> W 1888 roku Poznański przeniósł nawet na teren przy ul. Ogrodowej (w sąsiedztwie domów robotniczych) drewniany kościół staromiejski z Placu Kościelnego przy ul. Zgierskiej.





**Ryc. 1.** Fabryka Poznańskiego na litografii z 1899 roku; źródło: <http://baedekerlodz.blogspot.com/2013/09/sen-o-wielkiej-odzi-druga-poowa-xix.html> (dostęp: 01.08.2017)

**Fig. 1.** Poznański's factory in lithography from 1899; source: <http://baedekerlodz.blogspot.com/2013/09/sen-o-wielkiej-odzi-druga-poowa-xix.html> (accessed: 01.08.2017)

W roku 1889 przekształcono firmę I.K. Poznańskiego w rodzinne przedsiębiorstwo w postaci Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Bawełnianych I.K. Poznańskiego. W toku dalszej rozbudowy wzniesiono między innymi tzw. tkalnię wysoką (1895, budynek przeznaczony obecnie na Muzeum Sztuki). Na przełomie wieków Poznański zaliczany był do grona najzamożniejszych przemysłowców Królestwa, a zatrudnienie w jego zakładach przed I wojną światową wynosiło aż 7000 pracowników.

Okres I wojny światowej, a następnie lata międzywojenne to czas niepowodzeń finansowych Zakładów Poznańskiego<sup>14</sup>.

W czasie II wojny światowej okupant niemiecki przejął wszystkie akcje spółki i ich właścicielem uczynił spółkę Speidel Weber Corporation<sup>15</sup>.

Po zakończeniu wojny znacjonalizowane dawne Zakłady Bawełniane I.K. Poznańskiego przybrały najpierw nazwę Zakłady Przemysłu Bawełnianego Nr 2, a następnie Zakłady Przemysłu Bawełnianego im. Juliana Marchlewskiego, a w 1970 roku uzupeł-

nione branżową nazwą „Poltex” [A. Stasiak 2005, s. 215–220].

W styczniu 1971 roku, obwieszczeniem Konserwatora Miasta Łodzi, unikalny zespół budownictwa przemysłowego dawnych Zakładów I.K. Poznańskiego wraz z przyległym pałacem zaliczony został do czterech najcenniejszych zabytków przemysłowych Łodzi<sup>16</sup>.

Poczynając od lat osiemdziesiątych XX wieku, systematyczny spadek zatrudnienia oraz produkcji przyczynił się do upadku zakładów. Transformacja gospodarki polskiej na system rynkowy i równoczesna utrata głównego rynku radzieckiego dla produktów tekstylnych spowodowały kryzys finansowy przedsiębiorstwa. W 1991 roku rozpoczął się proces upadłościowy ZPB „Poltex”.

Dawna fabryka Poznańskiego to 30 hektarów, 22 budynki i bocznicą kolejową. Nawet potencjalni inwestorzy z Manchesteru, miasta, które od lat porównywano z Łodzią (monokultura przemysłowa, upadek przemysłu lekkiego, bezrobocie i pozostawiona sama sobie infrastruktura fabryczna), po obejrzeniu fabryki

<sup>14</sup> Zamknięcie rynku radzieckiego po 1920 roku dla produktów włókienniczych, a następnie światowy kryzys gospodarczy doprowadziły do zadłużenia firmy w bankach zagranicznych, wskutek czego kierowanie zakładem w latach 30. XX wieku przejął przedstawiciel włoskiego Banca Commerciale Italiana, a Poznańscy nie odzyskali już liczącej się pozycji w spółce.

<sup>15</sup> W zakładach Poznańskiego produkowano wówczas tkaniny dla wojska niemieckiego oraz m.in. podzespoły do samolotów.

<sup>16</sup> Kolejne wpisy do rejestru zabytków miały miejsce w latach 1971-1993 oraz na pocz. XXI wieku.

powiedzieli: „Z czymś tak wielkim nie mieliśmy jeszcze do czynienia”. I odjechali<sup>17</sup>.

Po prywatyzacji w 1998 roku ostatecznie cały kompleks znalazł się w rękach firmy Apsys Polska. W latach 1999-2002 miały miejsce wyburzenia wszystkich naniesień na tym terenie niemających wartości zabytkowej (głównie tych z 2 poł. XX wieku).

W 2003 roku rozpoczęły się prace związane z realizacją największego przedsięwzięcia rewitalizacyjnego pod nazwą Centrum Manufaktura (Ryc. 2)<sup>18</sup>.

W centralnej części terenu postawiono nowy olbrzymi gmach – galerię handlową (ryc. 3). Obok niej wytyczono plac. W odrestaurowanych budynkach powstały sklepy, lokale usługowe, restauracje itp. Manufakturę w kolejnych latach uzupełniły Muzeum Sztuki i hotel, które ulokowały się w monumentalnych budynkach tkalni i przędzalni wzdłuż ulicy Ogrodowej (ryc. 4).

Oficjalne otwarcie miało miejsce 17 maja 2006 roku. Dziś można stwierdzić, że stała się ona kamieniem milowym dla Łodzi – miasta, które na nowo chce być „ziemią obiecaną”.

Rezultaty przewyższyły najśmielsze oczekiwania. Z jednej strony inwestycja otworzyła nowe możliwości dla lokalnych przedsiębiorców, z drugiej zaś przybliżyła postindustrialne dziedzictwo miasta jego mieszkańcom, którzy mogli oswoić się z poprzemysłową częścią miasta w sposób nieinwazyjny, podczas zwykłych, codziennych czynności, tj. zakupy, wyjście do kina czy na kolację<sup>19</sup>.

Inni właściciele poprzemysłowych zabudowań podążyli za tym przykładem. Niektórzy zdecydowali się nawet na odbudowę poprzednio zniszczonych obiektów pofabrycznych.

Odbudowa jest pojęciem bardzo istotnym przy omawianiu kolejnego przykładu, a mianowicie nowego centrum handlowego „Sukcesja”, które powstało w pobliżu centrum Łodzi, w miejscu dawnej Manufaktury Bawełnianej Gampe i Albrecht.

#### 4. REWITALIZACJA OBIEKTÓW DZIEDZICTWA POPRZEMYSŁOWEGO JAKO ELEMENT STRATEGII MARKETINGOWEJ

##### 4.1. Manufaktura Bawełniana Gampe&Albrecht w Łodzi – C.H. Sukcesja

Firmę założyło w 1878 roku dwóch mistrzów tkackich – Juliusz Albrecht i Józef Gampe. Początkowo

zabudowania mieściły się przy ulicy Piotrkowskiej, jednak kształt działki, typowy dla tej części miasta – wąska i bardzo głęboka nieruchomości, stanowił przeszkodę rozwojową. Rozbudowę podjęto więc na ówczesnych obrzeżach miasta, przy skrzyżowaniu ulicy Pańskiej (Żeromskiego) i Nowo-Radwańskiej (Rembielińskiego). U uruchomienie produkcji w nowej fabryce miało miejsce w roku 1894.

Budynek składał się z 3 pięter zwieńczonych dwiema wieżami, w których mieściły się klatki schodowe ze zbiornikami wody na górze (ryc. 5). Wraz z szybkim rozwojem i wzrostem produkcji fabrykę na bieżąco rozbudowywano – w roku 1898 i 1911.

Po śmierci właścicieli, w latach 1907-12, bardzo dobrze prosperującą firmę przekształcono w spółkę akcyjną. Manufaktura Bawełniana Gampe i Albrecht S.A. swoje magazyny miała między innymi w Petersburgu, Moskwie, Odessie i Rostowie. Fabryka przetrwała czasy I wojny światowej i powojenny kryzys.

Po II wojnie światowej, zważywszy na zupełnie inne warunki gospodarczo-polityczne, fabryka przeszła pod kontrolę państwa, a następnie uległa nacjonalizacji. Kolejnym krokiem było włączenie dziedzictwa Albrechta i Gampego w skład Zakładów Przemysłu Bawełnianego nr 6 im. S. Kunickiego „Maltext”.

Po roku 1989 fabryka wróciła na rynek prywatny, a jej zabudowania przeznaczono w większości na funkcje magazynowe (ryc. 6). Ostatecznie zabudowania przy ul. Rembielińskiego i al. Politechniki zburzono w 2008 roku (ryc. 7). Wkrótce ogłoszono, że na ich miejscu powstać ma (kolejne już) nowe centrum handlowe. Plany szybkiej budowy pokrzyżowała sytuacja ekonomiczno-społeczna.

W tym czasie zakończono prace we wspomianej wcześniej Manufakturze. Inwestycja okazała się ogromnym sukcesem, który w dużej mierze przyczynił się do zmiany postrzegania poprzemysłowego dziedzictwa Łodzi przez jej mieszkańców.

Nic dziwnego, że inni inwestorzy postanowili obrać podobną drogę. Pojawiły się kolejne propozycje i plany przekształcenia łódzkich poprzemysłowych nieruchomości w analogiczny sposób. Adaptacje i przywracanie do użytku dawnych fabryk i zabudowań przemysłu włókienniczego stały się znakiem rozpoznawczym Łodzi. Nie znaczy to jednak, że wszystkie przeprowadzone w tym zakresie działania są dobrymi przykładami.

<sup>17</sup> Więcej na: <http://lodz.wyborcza.pl/lodz/1,44788,20100405,historia-lodzi-od-imperium-poznanskiego-do-manufaktury.html> dostęp: 24.06.2017.

<sup>18</sup> Więcej o historii Zakładów I.K. Poznańskiego na: <http://www.manufaktura.com/21/historia>, dostęp: 24.06.2017.





**Ryc. 2.** Działanie wewnętrzne – rynek Manufaktury; fot.: autorka  
**Fig. 2.** Manufaktura's main courtyard; photo: by the author



**Ryc. 3.** Manufaktura – dziedziniec wewnętrzny między galerią handlową a Muzeum Sztuki ms2; fot.: autorka  
**Fig. 3.** Manufaktura – inner courtyard between the new shopping centre building and The ms2 Art Museum; photo: by the author





**Ryc. 4.** Muzeum Sztuki ms2 w Tkalni Wysokiej i Anel's Hotel w przędzalni przy ul. Ogrodowej; fot. autorka

**Fig. 4.** The ms2 Art Museum with anel's hotel alongside Ogrodowa street; photo: by the author



**Ryc. 5.** Winieta Zakładów Gampe&Albrecht; źródło: nagłówek papeterii zakładów z przełomu XIX i XX wieku  
**Fig. 5.** The Gampe&Albrecht factory; source: The company's letterhead from the turn of XIX and XX wieku.





**Ryc. 6.** Zakłady „Maltek” na początku XXI wieku – widok od wschodu, z al. Politechniki; źródło: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Maltek\\_old\\_fatorie\\_Lodz.JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Maltek_old_fatorie_Lodz.JPG) (dostęp: 01.08.2017)

**Fig. 6.** „Maltek” AT the beginning of the 21 century – view from the east, from Politechnika Ave.; source: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Maltek\\_old\\_fatorie\\_Lodz.JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Maltek_old_fatorie_Lodz.JPG) (accessed: 01.08.2017)



**Ryc. 7.** Stan z 2009 roku, po wyburzeniu obiektów „Malteku” – widok od strony południowo-wschodniej; źródło: <http://lodz.naszemiasto.pl/artukul/przy-alei-politechniki-postanie-nowa-galeria-handlowa,314616,artgal,t,id,tm.html> (dostęp: 01.08.2017)

**Fig. 7.** Year 2009 - after the demolition of “Maltek” – view from the south-east side; source: <http://lodz.naszemiasto.pl/artukul/przy-alei-politechniki-postanie-nowa-galeria-handlowa,314616,artgal,t,id,tm.html> (accessed: 01.08.2017)

W przypadku fabryki Albrechta i Gampego nawet brak zabudowy nie stanął na przeszkodzie przeprowadzenia jej „rewitalizacji”. Przy odpowiedniej interpretacji definicji i pojęć, projekt pod nazwą „Rewitalizacja obiektów pofabrycznych na Centrum biznesowo-handlowo-rozrywkowe SUKCESJA” zakwalifikowany został jako Projekt Kluczowy Regionalnego Programu Operacyjnego i uzyskał dofinansowanie w wysokości 8 mln zł<sup>20</sup>.

Podstawą do użycia określenia „rewitalizacja” w tytule projektu stało się założenie odbudowy zburzonych obiektów pofabrycznych. Jednak już od samego początku widoczne było, że powstający budynek znacząco odbiega od tego, którego miał być odbudową<sup>21</sup>.

Efekt końcowy budowy „Sukcesji” może wydawać się nieco dezorientujący. Nowy budynek zajmuje całą działkę, co nie miało miejsca w przypadku oryginalnych zabudowań. Wygląd zewnętrzny budynku to mieszanka stylistyczna – elewację frontową stylizowaną na ceglaną ścianę fabryki wieńczy parametryczna struktura na kształt attyki, a okna to jedynie atrapy (ryc. 8-9).

Prawdziwy problem leży jednak gdzie indziej. Uznanie dla takiej drogi budowy „Sukcesji”, wyrażone w postaci europejskiego dofinansowania, może w dużej mierze przyczynić się do powstawania w oczach społeczeństwa fałszywego przekonania na temat tego, czym jest rewitalizacja oraz jak powinno się obchodzić z poprzemysłowym dziedzictwem miasta [A. Kępczyńska-Walczak 2015; s. 39-48].

#### 4.2. Zakłady Przemysłu Wełnianego Mazovia w Tomaszowie Mazowieckim – C. H. Tomaszów

W ośrodkach poprzemysłowych przy tworzeniu nowego obiektu często pojawia się pokusa nawiązania do industrialnego charakteru okolicy. Nie jest to w swojej istocie rzecz naganna. Problemy pojawiają się jednak w momencie, gdy nowy budynek z założenia imituje zabudowania historyczne i wprowadza w błąd co do swojego pochodzenia.

Kolejnym przykładem tego typu praktyk może być wybudowana zaledwie w 2016 roku nowa Galeria Tomaszów w Tomaszowie Mazowieckim. Wybudo-

wana została na miejscu dawnych Zakładów Mazovia, których historia sięga początków przemysłu włókienniczego w Tomaszowie Mazowieckim. Kompleks przy ulicy Barlickiego, obecnie identyfikowany jako główna część zakładów Mazovia, został stworzony z połączenia fabryki Maurycego Piescha oraz Tomaszowskiej Przędzalni Wełny Czesankowej, wcześniej zakładów Jakuba Halperna.

Jakub Halpern rozpoczął działalność w 1853 roku, a jego zakłady odegrały znaczącą rolę w przemyśle miasta w 2 poł. XIX wieku – w 1885 roku była to największa fabryka w Tomaszowie<sup>22</sup>. Po pożarze głównego budynku w 1910 roku rodzina Halpernów zdecydowała się odbudować przedsiębiorstwo, jednocześnie zmieniając profil fabryki na produkcję wełny czesankowej [A. Wróbel 2013, s. 71-89].

Moritz Piesch pierwszą fabrykę – farbiarnię i wykańczalnię postawił w rok po przybyciu do Tomaszowa Mazowieckiego – w 1874 roku. Dobra koniunktura sprawiła, że zakład szybko się rozrastał – na początku XX wieku tomaszowska wykańczalnia stała się jednym z największych przedsiębiorstw tego typu w całej Europie [J. Góral, R. Kotewicz 1992, s. 138]. Firma M. Piescha przekształcona została w spółkę akcyjną dopiero w 1914 roku. W roku 1925 ten największy zakład przemysłu włókienniczego Tomaszowa przeszedł całkowicie w ręce kapitału francuskiego [J. Góral, R. Kotewicz 1992, s. 227].

Po II wojnie światowej, w wyniku upaństwowienia obu kompleksów (Halperna i Piescha), powstały Państwowe Zakłady Przemysłu Wełnianego nr 28, które w 1950 roku przyjęły nazwę Tomaszowskich Zakładów Wełnianych. Z dniem 1 stycznia 1964 roku, w wyniku połączenia wspomnianych Zakładów nr 28 z Zakładami nr 27, powstało przedsiębiorstwo Mazowieckie Zakłady Przemysłu Wełnianego Mazovia. Jeszcze w latach osiemdziesiątych XX wieku tomaszowska fabryka działała prężnie, wytwarzając około 9% krajowej produkcji tkanin wełnianych i wełnopodobnych [J. Góral, R. Kotewicz 1992, s. 494].

Zmiany ustrojowe i ekonomiczne końca XX wieku doprowadziły do zakończenia działalności Mazovii – upadłość ogłoszono w 2008 roku.

<sup>19</sup> Należy jednak podkreślić, że sukces Manufaktury to sukces przede wszystkim w kategorii ekonomiczno – gospodarczej. Z perspektywy konserwacji i ochrony zabytków wydaje się być jednak kwestią sporną – z jednej strony rewitalizacja Zakładów Poznańskich doprowadziła do ożywienia dużego obszaru miasta, z drugiej – przyczyniła się do znacznego regresu ul. Piotrkowskiej, która dopiero w ostatnim czasie zaczęła odradzać się jako popularne miejsce rozkwitu życia społecznego, którym była przed laty.

<sup>20</sup> Więcej informacji na: <http://kupacegiel.blogspot.com/2012/12/ostatnio-przesza-przez-lokalne-media.html> (dostęp: 24.06.2017).

<sup>21</sup> Przeprowadzenie inwestycji ułatwił też fakt, że obiekty dawnej manufaktury Gampe&Albrecht nie były wpisane do Rejestru Zabytków ani też do Gminnej Ewidencji Zabytków.

<sup>22</sup> W 1885 r. była to największa fabryka w mieście, [za:] J. Góral, R. Kotewicz, *Dwa wieki Tomaszowa Mazowieckiego, zarys dziejów miasta 1788-1990*, Wyd. Grafbis, Tomaszów Mazowiecki 1992, s.141.





**Ryc. 8.** Galeria handlowa „Sukcesja” – widok od strony południowo-wschodniej; fot.: autorka  
**Fig. 8.** Shopping centre „Sukcesja” – view from the south-east side; photo: by the author



**Ryc. 9.** Galeria handlowa „Sukcesja” – widok od strony północno-wschodniej; fot.: autorka  
**Fig. 9.** Shopping centre „Sukcesja” – view from the north-east side; photo: by the author





**Ryc. 10.** Zabudowania z 1872 roku w obrębie fabryki Moritza Piescha w roku 2015; źródło: <https://get.google.com/albumarchive/118108717285897621921/album> (dostęp: 08.06.2017)

**Fig. 10.** Buildings erected in 1872 as a part of Moritza Piesch's factory – in 2015; source: <https://get.google.com/albumarchive/118108717285897621921/album> (accessed: 08.06.2017)



**Ryc. 11.** Budowa nowej galerii handlowej przy ul. Barlickiego, rok 2016; źródło: <http://tomaszowmazowiecki.naszemiasto.pl/artykul/zdjecia/budowa-galerii-tomaszow-uroczystosc-wmurowana-ka-mienia,3645744,artgal,18975596,t,id,tm,zid.html> (dostęp: 01.08.2017)

**Ryc. 11.** Construction of a new shopping gallery at Barlickiego street In 2016; source: <http://tomaszowmazowiecki.naszemiasto.pl/artykul/zdjecia/budowa-galeriitomaszow-uroczystosc-wmurowana-ka-mienia,3645744,artgal,18975596,t,id,tm,zid.html> (accessed: 01.08.2017)



**Ryc. 12.** Projekt nowej galerii handlowej przy ul. Barlickiego; źródło: [http://tomaszowmazowiecki.naszemiasto.pl/artykul/zdjeci\\_a/budowa-galerii-tomaszow-ruszyla-ma-byc-gotowa-na-koniec,3565186,artgal,17871812,t,id,tm,zid.html](http://tomaszowmazowiecki.naszemiasto.pl/artykul/zdjeci_a/budowa-galerii-tomaszow-ruszyla-ma-byc-gotowa-na-koniec,3565186,artgal,17871812,t,id,tm,zid.html) (dostęp: 01.08.2017)

**Fig. 12.** Design of the new shopping centre by Barlickiego street, source: [http://tomaszowmazowiecki.naszemiasto.pl/artykul/zdjeci\\_a/budowa-galerii-tomaszow-ruszyla-ma-byc-gotowa-na-koniec,3565186,artgal,17871812,t,id,tm,zid.html](http://tomaszowmazowiecki.naszemiasto.pl/artykul/zdjeci_a/budowa-galerii-tomaszow-ruszyla-ma-byc-gotowa-na-koniec,3565186,artgal,17871812,t,id,tm,zid.html) (accessed: 01.08.2017)

Kilka lat temu pojawił się plan adaptacji niszczących zabudowań wzdłuż ulicy Barlickiego (ryc. 10) na nową galerię handlową (ryc. 12, 13). Mimo faktu, że obiekty dawnej fabryki M. Piescha<sup>23</sup> widniały w Gminnej ewidencji zabytków, pomysł ich adaptacji ustąpił miejsca decyzji o rozbiórce. Starostwo Powiatowe po długich konsultacjach z konserwatorem zabytków zdecydowało o pozbyciu się przemysłowych zabudowań z terenu pomiędzy ulicami Barlickiego a Wolbórką (ryc. 11).

Wznoszenie budynku nowej galerii rozpoczęło się wiosną 2016 roku, wielkie otwarcie miało miejsce w październiku. Zgodnie z nakazem konserwatora zabytków zrekonstruowano budynek dawnej przędzalni przy zachowanym kominie (ryc. 14).

Przypadek tomaszowskiej Mazovii, o którym tak głośno w lokalnych mediach, ma zapewne uzasadnienie gospodarczo-ekonomiczne, natomiast nasuwa się pytanie: czy wyburzenie autentycznej zabudowy przemysłowej, a następnie rekonstrukcja historycznych fragmentów to rzeczywiście najlepsze rozwiązanie?

W oparciu o przemysłową lokalizację i charakter miejsca, jednak bez namacanego śladu w postaci autentycznej zabudowy, idea przyświecająca budowie „Sukcesji” czy Galerii Tomaszów obnażona zostaje jedynie jako intratne posunięcie marketingowe,

zależące na sentymencie społeczeństwa i dobrej reputacji prawdziwych rewitalizacji. Buduje to w oczach społeczeństwa złudny obraz dziedzictwa przemysłowego, a w związku z licznymi sukcesami w dziedzinie rewitalizacji w regionie istnieje ryzyko, że wiele osób nieświadomie „pomyli” nowy obiekt z wartościową adaptacją historycznych zabudowań.

## 5. PODSUMOWANIE PRZYKŁADÓW

Omówione w niniejszym artykule przykłady pokazują różne podejścia do transformacji obiektów przemysłowych. Mimo że dzielą wiele wspólnych elementów:

- transformacja dotyczyła obiektów przemysłowych z XIX wieku,
- obiekty te ulegały podobnym procesom związanym ze zmianami historycznymi,
- wszystkie przekształcone zostały w centra handlowe w podobnym okresie,

to jednak efekty końcowe tych transformacji są zróżnicowane.

Oprócz powyższych podobieństw, między omawianymi obiektami występują znaczne różnice, zobrazowane w tabeli 1, gdzie zestawione zostały podstawowe informacje na temat omawianych obiektów. Szczególną uwagę należy zwrócić na:

- powierzchnie objęte przekształceniami – widoczna jest znaczna różnica wielkości pomiędzy ogromnymi terenami Manufaktury a pozostałymi dwoma obszarami; powierzchnie zsumowanych terenów przeznaczonych pod „Sukcesję” i Galerię Tomaszów stanowią ułamek obszarów zajmowanych przez Manufakturę; taka różnica wielkości wynika bezpośrednio z różnic w rozmiarach zespołów fabrycznych znajdujących się na omawianych terenach;
- formę ochrony konserwatorskiej w kontekście liczby zachowanych obiektów – opierając się na przykładzie Galerii Tomaszów, można stwierdzić, że istnienie ochrony konserwatorskiej [tutaj – wpis do Gminnej Ewidencji Zabytków] nie zawsze ma wpływ na rzeczywistą ochronę obiektów zabytkowych; powtarzającym się zjawiskiem są wyburzenia – umożliwiające korzystniejszą finansowo budowę nowych obiektów zamiast renowacji i adaptacji tkanki oryginalnej.

Szczegółowy przebieg kształtowania się i funkcjonowania zabudowy omawianych obiektów na prze-

<sup>23</sup> Nowa galeria stanęła we wschodniej części dawnej Mazovii, a więc w miejscu zabudowań należących głównie do fabryki M. Piescha.





**Ryc. 13.** Projekt nowej galerii handlowej przy ul. Barlickiego; źródło: <http://tomaszowmazowiecki.naszemiasto.pl/artukul/budowa-galerii-tomaszowruszy-la-ma-byc-gotowa-nakoniec,3565186,artgal,t,id,tm.html> (dostęp: 01.08.2017)

**Fig. 13.** Design of the new shopping centre alongside Barlickiego street; source: <http://tomaszowmazowiecki.naszemiasto.pl/artukul/budowa-galerii-tomaszowruszy-la-ma-byc-gotowa-nakoniec,3565186,artgal,t,id,tm.html> (accessed: 01.08.2017)



**Ryc. 14.** Galeria Tomaszów w 2017 roku; fot. autorka  
**Fig. 14.** Galeria Tomaszów mall in 2017; photo by the author

strzeni ponad 150 lat – od momentu powstania do współczesności – pokazuje poniższy wykres (ryc. 15). Na osi poziomej oznaczone chronologicznie zostały ważniejsze wydarzenia dotyczące omawianych obiektów. Oś pionowa to próba oceny ogólnie pojętego stanu obiektów, bazująca na liczbie budynków oraz sposobie ich funkcjonowania. Punktem granicznym jest poziom pomiędzy 1 a 2, który odzwierciedla moment transformacji, między innymi zmiany/nadania funkcji, np. w momencie rozpoczynania lub finalizowania produkcji, rozpoczynania nowej inwestycji. Oznaczenia poniżej tego poziomu wskazują na kryzys w zakresie funkcjonowania i/lub stanu oraz ilości istniejących budynków w odniesieniu do poprzedzających lat. Oznaczenia powyżej poziomu 2 odzwierciedlają prosperitę działalności znajdującej się w omawianych obiektach. Sukcesy i upadki poszczególnych zespołów odnajdują potwierdzenie w rozmiarze i stanie zabudowy oraz ilości produkcji/dochodów. Podkreślić należy wszelkie podobieństwa dotyczące kolejnych zdarzeń i tendencji w funkcjonowaniu omawianych obiektów – z niewielkimi rozbieżnościami fabryki powstały, rozwijały się i upadały w podobnym czasie.

Na dokładniejszą analizę zasługują jednak wydarzenia lat ostatnich, a w szczególności relacje pomiędzy działaniami podejmowanymi w poszczególnych obiektach:

1. Prace adaptacyjno-rewitalizacyjne w Manufakturze trwały w latach 2002-2006 – już po kilku miesiącach wiadomo było, że przedsięwzięcie zakończyło się sukcesem na niespotykaną skalę. Wyburzenie zabudowań Manufaktury Gampe&Albrecht to rok 2008. Już wtedy pojawiały się pierwsze wzmianki dotyczące stworzenia nowego centrum handlowego w miejscu dawnego „Maltexu”. Zniszczenie istniejących obiektów historycznych wskazuje na możliwość, że inwestor obrał łatwiejszą drogę do sukcesu/Sukcesji – zamiast pracochłonnej adaptacji zabudowy istniejącej zdecydowano się pozbyć kosztownego ciężaru i „odbudować” nowy obiekt.

2. Ogromny sukces Manufaktury niewątpliwie przyczynił się do pośpiechu przy powstawaniu „Sukcesji”, niestety warunki ekonomiczne opóźniły budowę trwającą od 2012 roku – wielkie otwarcie miało miejsce 26.09.2015 roku. Od tego czasu minął ponad rok – niestety, „Sukcesji” daleko do sukcesu Manufaktury<sup>24</sup>.

3. Wzmianki o adaptacji Tomaszowskiej Mazovii na centrum handlowe pojawiły się kilka lat temu – w tym przypadku inwestor postawił na cierpliwość. Odpowiednio długi okres oczekiwania (2008-2014) umożliwił „naturalne” pogorszenie stanu fabryk (pożary, kradzieże, dewastacja), tak że w końcu konserwator miał wystarczająco dużo przesłanek, aby wydać zgodę na rozbiórkę.

**Tab. 1.** Tabela z zestawieniem podstawowych informacji na temat omawianych obiektów; źródło: opr. własne

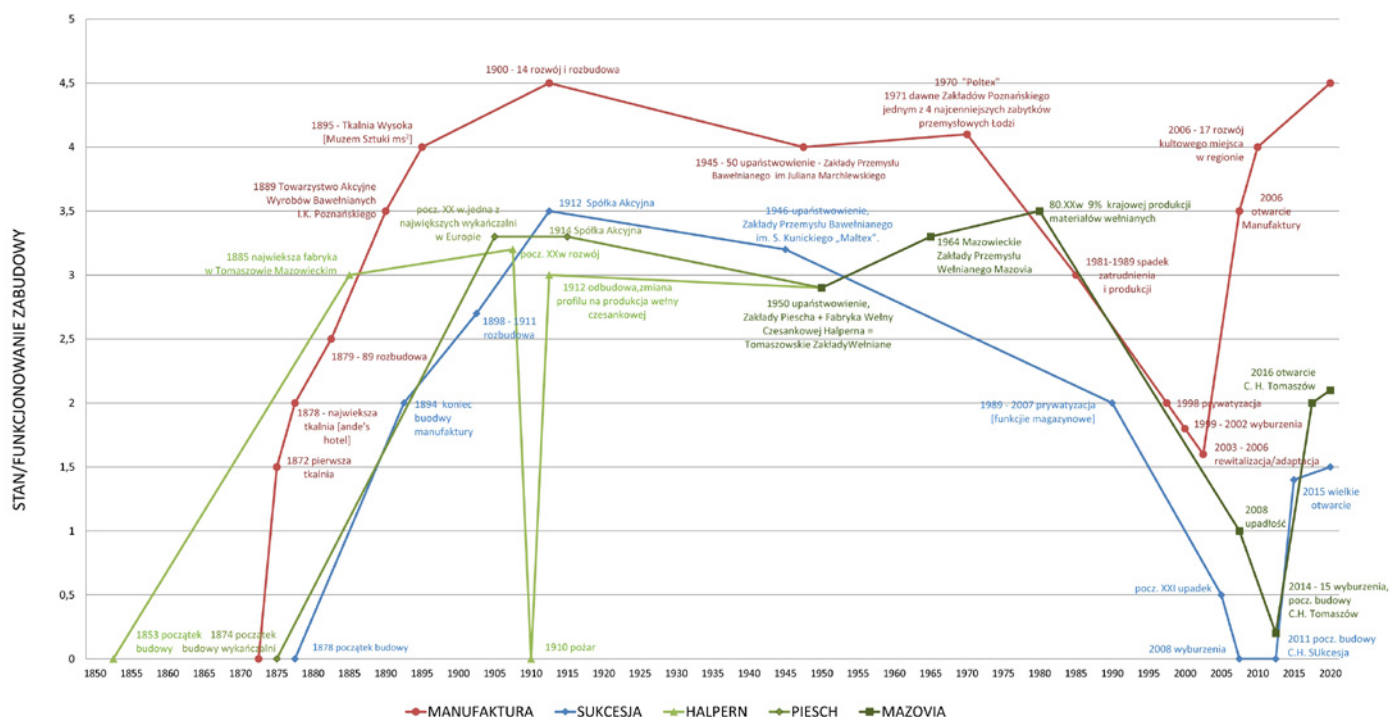
**Tab. 1.** A table with a summary of basic information about the factories mentioned in this paper; source: prepared by the Author

obiekt [nazwa pierwotna]	adres	data po- wsta- nia	rodzaj ochrony konserwa- torskiej	zachowa- ne obiekty	stan obecny		
					funkcja/ nazwa	pow. terenu	data prze- kształ- cenia
1. Zakłady I. Po- znańskiego	Łódź, ul. Drewnowska 58	1872	Woj. Rejestr Zabytków	13 [12 bud. + brama wjazd.]	C.H. Manu- faktura	ok. 0,25 km <sup>2</sup>	2006
2. Manufaktura Gampe& Al- brecht	Łódź, al. Politechniki 5	1878	brak	0	C. H. Suk- cesja	ok. 0,03 km <sup>2</sup>	2015
3. Wykańczalnia M. Piescha, cz. fabryki Halperna	Tomaszów Maz., ul. Bar- lickiego 23	1874	Gminna Ewidencja Zabytków	1 [komin + rekontr. przędzalni]	C.H. Gale- ria Toma- szów	ok. 0,04 km <sup>2</sup>	2016

<sup>24</sup> Problem „Sukcesji” wiąże się zapewne nie tylko z charakterem architektonicznym obiektu, ale również z faktem nasycenia rynku funkcją handlową. Jednak architektura „Sukcesji” nie jest wabikiem dla potencjalnych klientów i odwiedzających w takim stopniu, jak atmosfera i autentyczny charakter Manufaktury.



DZIEJE ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ I JEJ FUNKCJONOWANIA - MAUNUFATURA, SUKCESJA, MAZOVIA



Ryc. 15. Wykres przedstawiający stan i funkcjonowanie zabudowań fabryk od ich powstania do czasów obecnych; źródło: opr. własne  
 Fig. 15. A diagram depicting the state and functionality of factories mentioned in this paper – from their erection to the present; source: prepared by the Author

4. Nowy obiekt powstał w niespełna rok – pierwsze wyburzenia miały miejsce wiosną 2016 roku, a wielkie otwarcie zorganizowano już w grudniu tego samego roku.

Wykres przedstawiony na rycinie 16 pokazuje lawinowy charakter działań związanych z transformacją omawianych obiektów. Pierwszy ogromny sukces, jakim była adaptacja zakładów Poznańskiego na Manufakturę, dał do myślenia innym inwestorom. Odpowiedzialni za powstanie „Sukcesji” i Galerii Tomaszów obrali jednak odmienną drogę (wyburzenie oryginalnej zabudowy i wniesienie nowych obiektów), której celem w założeniu miał być sukces na wzór Manufaktury. Tak się jednak nie stało – nowo powstałych obiektów, chociaż stylizowanych na pofabryczne, nie cechuje autentyczność, co z pewnością rzutuje na ich odbiór. Na wymierne wyniki inwestycji Galerii Tomaszów trzeba jeszcze trochę poczekać, jednak już po kilkunastu miesiącach funkcjonowania łódzkiej „Sukcesji” widać, jak bardzo różni się ona od Manufaktury – puste korytarze i przestrzeń handlowa do wynajęcia to nienajlepszy dowód. „Sukcesji” brak magnetyzmu, jaki bije od autentycznych zabudowań Manufaktury. Niewiele wskazuje na to, że powtórzy ona w przyszłości sukces Manufaktury.

WNIOSKI

Jedną z wielu konsekwencji transformacji ekonomiczno-gospodarczej w Polsce są zmiany społeczno-socjalne. Zaowocowały one między innymi wszechobecnym konsumpcjonizmem, który zaobserwować można również w sposobie postrzegania kultury.

Przykład „Sukcesji” i Galerii Tomaszów pokazuje, że komercjalizacja dziedzictwa to ryzykowna, ale popularna gra. Jej efektem jest fałszywy obraz „rewitalizowanych” obszarów poprzemysłowych, któremu społeczeństwo bezrefleksyjnie wierzy bez większych zastrzeżeń, szczególnie mając do dyspozycji inne, tym razem autentyczne przykłady poprzemysłowych zabudowań przywróconych do życia.

W pogoni za zerwaniem z negatywnym wizerunkiem miast, takich jak poprzemysłowa Łódź i Tomaszów, łatwo zapomnieć, że bez średniowiecznego zamku czy chociażby tradycyjnego starego miasta horyzont przecinany sylwetami kominów i wysokiego procentu śródmiejskiej zabudowy poprzemysłowej to cecha nadająca miastu znamiona unikalności, odróżniająca je od setek innych ośrodków. Autentycz-



ność i związane z tym wartości należy zabezpieczać i chronić.

Sytuacja zasobów dziedzictwa kulturowego (w tym przemysłowego) na rynku nieruchomości jest złożona i wymaga odpowiedniego podejścia – powiązania klasycznych metod wyceny wartości rynkowej nieruchomości (w jej aspekcie użytkowym) z próbą oszacowania wartości nieużytkowych w odniesieniu do specyfiki obiektu będącego częścią dziedzictwa [M. Bogdani 2015, s. 9-24].

Z przedsięwzięć takich jak rewitalizacja Manufaktury wynika, że zespoły i obiekty pofabryczne powinny być priorytetem w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, a ich oryginalny i nietuzinkowy charakter jest nieoceniony w tworzeniu nowego, pozytywnego wizerunku miasta. Procesy towarzyszące powstaniu „Sukcesji” i Galerii Tomaszów ujawniają zupełnie inne oblicze, rzekomo pozytywnej transformacji obiektów przemysłowych.

Takie działania nie tylko są karykaturą właściwego podejścia do ochrony dziedzictwa, ale przede wszystkim kreują niebezpieczeństwo ze względu na ich dalekosiężny wpływ – rozpowszechniają błędne rozumienie, czym naprawdę powinna być odnowa cennych kulturowo zespołów i terenów przemysłowych.

Wydawać się może, że batalia pomiędzy względami ekonomicznymi a wartościami niematerialnymi dziedzictwa kulturowego to problem czasów dzisiejszych, jednak w kontekście opisywanych w niniejszym artykule przykładów można śmiało przytoczyć fragment z pracy *Opieka nad zabytkami i ich konserwacja* wydanej niemalże 100 lat temu, bo w 1920 roku:

„Często bowiem zdarza się, iż tędzy nawet artyści i szczerzy, zdawałoby się, znawcy i miłośnicy zabytków są nimi tylko dopóty, dopóki nie przyjdzie klient z propozycją nowej budowy” [*Opieka nad zabytkami i ich konserwacja*, 1920, s. 12].

## LITERATURA

- Affelt W.J. (2007)**, *Wartość dziedzictwa techniki jako zbiór argumentów na rzecz jego zachowania dla przyszłych pokoleń*, w: T. Burzyński (red.), *Materiały pokonferencyjne z IV Międzynarodowej Konferencji Naukowo – Praktycznej „Dziedzictwo przemysłowe jako strategia rozwoju innowacyjnej gospodarki”*, Wyd. Agencja Artystyczna PARA, Katowice.
- Affelt W.J. (2009)**, *Estetyka zabytku budownictwa jako wyzwanie dla jego adaptacji*, w: B. Szmygin (red.) *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Wyd. Politechniki Lubelskiej, Warszawa – Lublin.
- Borusiewicz W. (1971)**, *Konserwacja zabytków budownictwa murowanego*, Arkady, Warszawa.
- Bogdani M. (2015)**, *Wartość zabytku – spojrzenie z perspektywy rynku nieruchomości*, w: B. Szmygin (red.), *Systemy wartościowania dziedzictwa. Stan badań i problemy*, Polski Komitet Narodowy Międzynarodowej Rady Ochrony Zabytków ICOMOS, Lublin – Warszawa.
- Góral J., Kotewicz R. (1992)**, *Dwa wieki Tomaszowa Mazowieckiego, zarys dziejów miasta 1788-1990*, Wyd. Grafbis, Tomaszów Mazowiecki.
- Jasiuk J. (1965)**, *Problemy ochrony zabytków techniki w Polsce*, „Ochrona Zabytków” t.18, nr 3(70), Narodowy Instytut Dziedzictwa.
- Kępczyńska-Walczak A. (2015)**, *Industrial heritage revitalisation as a wordplay*, w: A. Kępczyńska-Walczak (red.) *Envisioning Architecture: Image, Perception and Communication of Heritage*, Lodz University of Technology.
- Larkham P.J. (1999)**, *Preservation, conservation and heritage: developing concepts and applications*, w: B. Cullingworth (red.), *British Planning: 50 Years of Urban and Regional Policy*, Athlone, Londyn.
- Meijsmans N. (2005)**, *Developing an urban identity from the spatial context's permanence*, w: *Life in the Urban Landscape – International Conference for Integrating Urban Knowledge & Practice*, Gothenburg, Szwecja, 29 – 3.06.2005, Sztokholm, Formas.
- Opania S. (2012)**, *Tożsamość a wizerunek obszarów przemysłowych. Przykład aglomeracji górnośląskiej*, Politechnika Śląska, Gliwice.
- Stasiak A. (2005)**, *Centrum handlowo-rozrywkowe Manufaktura jako nowa atrakcja turystyczna Łodzi*, w: *Dziedzictwo przemysłowe jako atrakcyjny produkt dla turystyki i rekreacji. Doświadczenia krajowe i zagraniczne, II Konferencja Międzynarodowa, Zabrze, 12-13.05.2005 r.*, Górnośląska Wyższa Szkoła Handlowa im. W. Korfańskiego, Urząd Miejski w Zabrzu, Katowice.
- Wojtoń E. (2010)**, *Dziedzictwo przemysłowe – szansa czy balast? Problemy Sosnowca na tle aglomeracji katowickiej*, w: „*Ekonomika dziedzictwa*” nr 1-4 (248/251), Narodowy Instytut Dziedzictwa
- Wróbel A. (2013)**, *Przemysł w Tomaszowie Mazowieckim na początku XX w. (do 1918 r.)*, „Piotrkowskie Zeszyty Historyczne” t.14, Wyd. Instytut Historii, UJK, Filia w Piotrkowie Trybunalskim.
- Walczak B.M. (2005)**, *The Importance of Industrial Heritage for Cultural Landscape of Lodz and its Local Identity*, w: E. Wittbrodt, W.J. Affelt (red.), *International Conference Heritage of Technology – Gdańsk Outlook 4 Proceedings*, Politechnika Gdańska, Gdańsk.
- The Nizhny Tagil Charter for the Industrial Heritage – The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage (TICCIH)*, 17 July 2003.
- Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego, przyjęta w Paryżu dnia 16 listopada 1972 r. przez Konferencję Generalną Organizacji Narodów Zjednoczonych dla Wychowania, Nauki i Kultury na jej siedemnastej sesji (Dz. U. z dnia 30 września 1976 r.).

## ŹRÓDŁA INTERNETOWE

1. <http://baedekerlodz.blogspot.com/2013/09/sen-o-wielkiej-odzi-druga-poowa-xix.html> – ryc. 1 (dostęp: 01.08.2017)
2. <http://www.skyscrapercity.com> – fot. 1 (dostęp: 10.07.2017)
3. [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Maltext\\_old\\_factorie\\_Lodz.JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Maltext_old_factorie_Lodz.JPG) – fot. 5 (dostęp: 01.08.2017)
4. <http://lodz.naszemiasto.pl/artukul/zdjecia/przy-alei-politechniki-postanie-nowa-galeria-handlowa,314616,artgal,319080,t,id,tm,zid.html> – fot. 6 (dostęp: 01.08.2017)
5. <https://get.google.com/albumarchive/118108717285897621921/album> - fot. 9 (dostęp: 08.06.2017)
6. <http://tomaszowmazowiecki.naszemiasto.pl/artukul/zdjecia/budowa-galerii-tomaszow-ruszyla-ma-byc-gotowa-na-koniec,3565186,artgal,17871812,t,id,tm,zid.html> – ryc. 3 (dostęp: 01.08.2017)
7. <http://tomaszowmazowiecki.naszemiasto.pl/artukul/zdjecia/budowa-galerii-tomaszow-uroczystosc-wmurowana-kamienia,3645744,artgal,18975596,t,id,tm,zid.html> – fot. 10 (dostęp: 01.08.2017)
8. <http://tomaszowmazowiecki.naszemiasto.pl/artukul/budowa-galerii-tomaszowruszyla-ma-byc-gotowa-nakoniec,3565186,artgal,t,id,tm.html> – ryc. 4 (dostęp: 01.08.2017)