

Matylda Wdowiarz-Bilska\*

orcid.org/0000-0002-7832-3550

## Tradycja i współczesność przemysłowego miasta w rewaloryzowanym kwartale Fuzja

### Tradition and Contemporaneity of an Industrial City in the Restored Fuzja Block

**Słowa kluczowe:** Łódź, rewitalizacja, tożsamość miasta

**Keywords:** Łódź, revitalization, city identity

#### Wprowadzenie

Historia rozwoju i transformacji Łodzi sytuuje ją wśród najbardziej niezwykłych ośrodków zurbanizowanych świata. Dynamiczny rozwój miasta, które w ciągu jednego wieku wyrosło z osady liczącej niespełna 800 osób (rok 1820) do 600-tysięcznej metropolii (rok 1920), wiązał się przede wszystkim z rewolucją przemysłową i polityką industrializacji kraju<sup>2</sup>. Wysoki współczynnik wzrostu ludności Łodzi (ponad 2000%), przewyższający 20-stokrotnie ówczesny wskaźnik dla Londynu<sup>3</sup>, wiązał się z błyskawicznym napływem ludności z różnych krajów, co sprawiło, że miasto stało się ośrodkiem wielokulturowym<sup>4</sup>. W tej transformacji dużą rolę odegrali fabrykanci pochodzenia niemieckiego, którzy osiedlili się w Łodzi, tworząc jedno z najważniejszych miejsc przemysłu włókienniczego w Europie<sup>5</sup>. Wzrostowi demograficznemu towarzyszył rozwój przestrzenny miasta i wytworzenie się charakterystycznego układu urbanistycznego, w którym ważną rolę odgrywały wszechobecne i przypadkowo lokalizowane<sup>6</sup> kompleksy przemysłowe<sup>7</sup>.

Przemiany ustrojowe lat dziewięćdziesiątych XX wieku przyczyniły się do kryzysu łódzkiej branży włókienniczej i upadku zakładów przemysłowych, które najczęściej mieściły się w budynkach fabrycznych pochodzących z przełomu XIX i XX stulecia. Pozostałe w śródmieściu współczesnego miasta opuszczone ob-

#### Introduction

The history of Łódź's development and transformation places it among the world's most unique cities. Its dynamic development, which allowed it to grow from a settlement with a population of barely 800 (1820) to a metropolis of 600 thousand (1920) in the space of a century, was primarily tied with the industrial revolution and the policy of the country's industrialization.<sup>1</sup> Łódź's high population growth rate (over 2,000%), which exceeded that of contemporaneous London twentyfold,<sup>2</sup> was associated with the rapid influx of people from a wide variety of countries, which made the city a multicultural center.<sup>3</sup> Fabricants of German descent who settled in Łódź, forming this major European textile industry center, played a prominent role in this transformation.<sup>4</sup> Demographic growth was accompanied by the city's spatial development and the emergence of its distinctive urban layout, wherein ever-present and randomly sited<sup>5</sup> industrial complexes played an essential role.<sup>6</sup>

The political transformation of the 1990s contributed to a crisis of Łódź's textile industry and the bankruptcy of industrial plants that were mostly located in factory buildings from the turn of the twentieth century. Abandoned post-industrial areas that remained in the center of the contemporary city contributed to the further decay of space. Post-industrial

\* dr hab. inż. arch., prof. PK, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej

\* Ph.D. D.Sc. Eng. Arch., Assoc. Prof., Faculty of Architecture, Cracow University of Technology

**Cytowanie / Citation:** Wdowiarz-Bilska M. Tradition and Contemporaneity of an Industrial City in the Restored Fuzja Block. *Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation* 2021, 65:95–104

**Otrzymano / Received:** 25.02.2021 • **Zaakceptowano / Accepted:** 6.03.2021

**doi:** 10.48234/WK65FUZJA

*Praca dopuszczona do druku po recenzjach*

*Article accepted for publishing after reviews*

szary poprzemysłowe przyczyniały się do dalszej degradacji przestrzeni. Postindustrialne budowle, o atrakcyjnej architekturze i bogatym detalu ceglanym, zamiast stać się podstawą turystyki tematycznej<sup>8</sup>, ulegały stopniowej destrukcji, a nawet wyburzeniom<sup>9</sup>. Szeroko zakrojone inwestycje komercyjne, ingerujące zarówno w urbanistyczny układ, jak i w zabytkową strukturę, tworzą nową jakość i klimat miasta. Przemiany funkcjonalne i adaptacje obiektów historycznych mogą stać się ratunkiem przed wyburzeniem, nierzadko prowadząc do uzyskania nowej, atrakcyjnej bryły<sup>10</sup>.

Celem artykułu jest ukazanie sposobu tworzenia współczesnej struktury miejskiej poprzez rewaloryzację historycznego zespołu industrialnego<sup>11</sup> na przykładzie projektu wielofunkcyjnego kwartału miejskiego Fuzja. Projekt ten wpisuje się w prowadzone w ostatnim dziesięcioleciu działania na rzecz ukształtowania nowego wizerunku Łodzi jako ośrodka kreatywnego i innowacyjnego, o silnej tożsamości opartej na odniesieniu do jej przemysłowego i artystycznego dziedzictwa<sup>12</sup>, a także w strategię kolejnych Programów Rewitalizacji opracowywanych od roku 2004<sup>13</sup>. Działaniom rewitalizacyjnym poddawane są kolejne opuszczone zakłady przemysłowe sytuowane w różnych punktach miasta, a ich pozytywne przekształcenia i remonty, eksponujące pozostałości dziedzictwa przemysłowego, są szeroko omawiane<sup>14</sup>.

### **Imperium Karola Scheiblera – historia i rewitalizacja**

Budowany od połowy XIX wieku w dolinie rzeki Jasioń kompleks zakładów Karola Scheiblera rozwijał się poprzez sukcesywne dokupywanie kolejnych podupadających fabryk i ich rozbudowę<sup>15</sup>. Przy fabrykach powstawały rezydencje właścicieli z zespołami zieleni, dalej kolonie robotnicze, tzw. famuły, a także usługi, jak szkoła, sklepy, szpital, teatr czy biblioteka, oraz obiekty infrastruktury technicznej, jak remiza strażacka, magazyny z boczną koleją, gazownia czy elektrownia.

Na początku XX wieku Towarzystwo Akcyjne Fabryki Wyrobów Bawełnianych Karola Scheiblera było największym łódzkim zakładem produkcyjnym, mieszczącym się w sześciu powiązanych ze sobą przestrzennie kompleksach<sup>16</sup>. Zniszczenia po I wojnie światowej oraz trudna sytuacja finansowa przyczyniły się do powołania w roku 1921 rodzinnego konsorcjum Zjednoczonych Zakładów Przemysłowych K. Scheiblera i L. Grohmana<sup>17</sup>.

Po roku 1945 kompleks przemysłowy znacjonalizowano i przekształcono w Łódzkie Zakłady Przemysłu Bawełnianego „Uniontex”. W okresie transformacji ustrojowej przedsiębiorstwu nie udało się przetrwać z uwagi na przestarzałą technologię i wysokie koszty produkcji, co przyczyniło się do opustoszenia historycznych obiektów przemysłowych. W 1971 do rejestru zabytków wpisano zespół budownictwa przemysłowego dawnych Zakładów Scheiblera i Grohmana z wybranymi obiektami architektonicznymi<sup>18</sup>. Na przełomie XX

buildings with attractive architecture and a wealth of brick details, instead of becoming a basis for thematic tourism,<sup>7</sup> underwent gradual deterioration and even demolition.<sup>8</sup> Large-scale commercial development interventions into the urban layout and historical substance enhance the quality and atmosphere of the city. Functional transformations and adaptations of historical buildings can save them from demolition, often leading to the obtainment of a new, attractive massing.<sup>9</sup>

The objective of this paper is to demonstrate the manner of creating a contemporary urban structure via the restoration of a historical industrial complex,<sup>10</sup> based on the case of the design of the Fuzja mixed-use urban block. This design is aligned with the last decade's efforts towards creating a new image of Łódź as a creative and innovative city, with a strong identity based on references to its industrial and artistic heritage.<sup>11</sup> It is also aligned with the strategy of successive Revitalization Programs that have been prepared after 2004.<sup>12</sup> Successive abandoned industrial plants located in various places around the city are subjected to revitalization, and their positive examples of remodeling and renovation, which expose the remains of industrial heritage, are widely discussed.<sup>13</sup>

### **Karol Scheibler's empire: history and revitalization**

The complex of industrial plants owned by Karol Scheibler, the construction of which began in the middle of the nineteenth century in the Jasioń River valley, developed via the successive purchase of struggling factories and their later extension.<sup>14</sup> Factory owners' residences with complexes of greenery were built alongside the plants, further away there were workers' colonies, called “famuły,” as well as services, such as a school, a store, a hospital, a theater or library, as well as technical infrastructure such as fire stations, storage buildings with railway sidings, as well as a gas or electrical plant.

In the beginning of the twentieth century, the Karol Scheibler Cotton Product Factory Stock Company was the largest of Łódź's production plants, located in six spatially interconnected complexes.<sup>15</sup> The damage wrought by the First World War and a difficult financial situation contributed to the establishment of a familial consortium called K. Scheibler and L. Grohman's United Industrial Plant in 1921.<sup>16</sup>

After 1945, the industrial complex was nationalized and transformed into the “Uniontex” Łódź Cotton Industry Plant. During the political transformation, the company did not manage to survive due to its obsolete technology and high production costs, which contributed to the historical industrial buildings becoming abandoned. In 1971, the complex of industrial buildings formerly owned by Scheibler and Grohman's Plant, along with selected structures, were placed in the monuments register.<sup>17</sup> At the turn of the twenty-first

i XXI wieku do rejestru zostały włączone kolejne budynki. W utworzonym w roku 2015 pomniku historii znalazła się także znaczna część zespołu fabryczno-rezydencjonalno-mieszkalnego K. Scheiblera<sup>19</sup>.

Prowadzone sukcesywne działania rewitalizacyjne w poszczególnych kompleksach pozwalają tchnąć w historyczne struktury nowe życie. W ostatnich latach prace realizowane są zwłaszcza w kompleksie Księżego Młyna, gdzie w zespole zabytkowej przędzalni zaadaptowanej na cele mieszkaniowo-usługowe utworzono atrakcyjną przestrzeń życia w mieście<sup>20</sup>. W odnowionej remizie strażackiej urządzono biura, a dawna szkoła fabryczna po renowacji i przebudowie mieści Akademickie Centrum Designu ASP. Trwa rewitalizacja domów robotniczych i konsumów<sup>21</sup>. W obszarze sąsiednim zrewitalizowano dawną fabrykę Ludwika Grohmana, która wraz z urządzonym parkiem przy stawie stanowi serce innowacyjnej przestrzeni w ramach Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej<sup>22</sup>.

### Realizacja nowej dzielnicy Fuzja

W ostatnich latach trwa rewaloryzacja dawnego kompleksu Bielniki zakupionego przez K. Scheiblera w roku 1873 i rozbudowanego z przeznaczeniem pod farbiarnię i wykańczalnię<sup>23</sup>. Obszar wraz z obiektami został wpisany do rejestru zabytków w roku 1971. W 2014 oddano do użytku trzy pierwsze zrewitalizowane budynki magazynowe tego kompleksu. W zachowanej ceglanej zabytkowej strukturze połączonej przeszklonym holem mieści się Art-Inkubator, przestrzeń dla firm z branży kreatywnej.

Sąsiedni teren, przy ul. Tymienieckiego 5/7, ogrodzony i zarośnięty zieleńią, od wielu lat był niedo-

century, additional buildings followed. The monument to history that was announced in 2015 also included a sizeable portion of K. Scheibler's factory, residential and housing complex.<sup>18</sup>

Successive revitalization measures focusing on each complex have allowed for breathing a new life into the historical structures. In recent years, work has focused especially on the Księży Młyn complex, where, in the complex of a historical weaving plant adapted for residential and service use, an attractive urban living space has been formed.<sup>19</sup> A renovated fire station now houses office spaces, and a former factory school, after renovation and remodeling, houses the AFA Academic Design Center. The revitalization of workers' housing and factory stores is ongoing.<sup>20</sup> The former factory of Ludwik Grohman, located in a nearby area, has been revitalized. Together with a new park near the adjacent pond, it acts as the heart of the innovative space within the Łódź Special Economic Zone.<sup>21</sup>

### Realization of the new Fuzja district

Recent years have seen the restoration of the former Bielniki complex (bleaching plant), purchased by K. Scheibler in 1873 and extended to include a dying and finishing plant.<sup>22</sup> The area and its buildings were placed in the monuments register in 1971. In 2014, the three first revitalized storage buildings of this complex were handed over for use. The preserved historical brick structure combined with a glazed hall houses the Art-Inkubator, a space for companies from the creative industry.

The nearby area at 5/7 Tymienieckiego Street, had been inaccessible for many years, fenced off and



Ryc. 1. Kompleks Bielniki po oczyszczeniu terenu przed rewitalizacją, 2019; fot. K. Chodurek, fabrykipri.pl.

Fig. 1. The Bielniki complex after the area's pre-revitalization clearing, 2019; photo by K. Chodurek, fabrykipri.pl.





Ryc. 2. Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna kwartału Fuzja projektu Medusa Group; dzięki uprzejmości Echo Investment.  
 Fig. 2. Architectural and urban design proposal of the Fuzja block designed by Medusa group; courtesy of Echo Investment.

stępny. W ramach inwestycji<sup>24</sup> firmy Echo Investment na obszarze ok. 7,7 ha realizowana jest od roku 2019 wielofunkcyjna dzielnica Fuzja, zaprojektowana przez zespół Medusa Group. Nowo tworzony zespół, o powierzchni użytkowej ok. 90 tys. m kw., składa się z 20 budynków, w tym 14 adaptowanych obiektów przemysłowych. Tereny otwarte: trakty piesze, place, zieleń i ulice, zajmują ok. 4 ha powierzchni. W celu ich obsługi planowana jest nowa ulica oraz liczne połączenia piesze pomiędzy wnętrzem kwartału a przestrzenią publiczną miasta. W zespole przyjaznym dla pieszych i rowerzystów ruch samochodowy jest ograniczony do ulic zewnętrznych i wbudowanych parkingów. W koncepcji urbanistycznej podporządkowanej zabytkowej zabudowie można wydzielić trzy podobszary.

W paśmie od strony ul. Tymienieckiego utrzymano układ historycznej struktury przemysłowej. Z analizy wizualizacji można wywnioskować, że większość ceglanych budynków pozostawiono, przy czym w niektórych przypadkach zachowano jedynie zewnętrzne ściany, a nowe kubatury wstawiono do wnętrza w niewielkiej odległości od zabytkowych murów. W tych przypadkach zachowana zostanie historyczna elewacja, tworząca pierzeje nowych ciągów pieszych, natomiast konstrukcja i układ wewnętrzny ścian i stropów mają być zmienione, co oznacza bardzo silną ingerencję w zabytkową strukturę. W budynkach historycznych znajdują się głównie usługi: sklepy, siłownia, gastronomia, hotel oraz biura.

overgrown. As a part of a project<sup>23</sup> by Echo Investment, its 7.7 ha became the site of the mixed-use Fuzja district, which has been under construction since 2019 and was designed by Medusa Group. The new complex, with a total usable floor area of around 90 thousand m<sup>2</sup>, consists of twenty buildings, including fourteen postindustrial buildings slated for adaptive reuse. Open areas: pedestrian paths, squares, greenery and streets, occupy ca. 4 ha. A new street is planned to service them, alongside numerous pedestrian linkages between the block's interior and the city's public space. The pedestrian- and cyclist-friendly complex is to have limited car traffic, confined to external streets and internal car parks. The conceptual urban layout, structured to follow the historical development, can be divided into three sub-zones.

The strip along Tymienieckiego Street maintains the layout of the historical post-industrial structure. From an analysis of visualizations, it can be concluded that most of the brick buildings have been preserved, yet in some cases only the external brick walls have been retained and new structures inserted into their interiors at a slight distance from historical walls. In these cases, historical facades are preserved, forming the frontages of new pedestrian paths, while the structural system and internal layout of walls and floor slabs is altered, which is a substantial interference with the historical structure. The historical





Ryc. 3. Komin elektrowni i fragmenty zabudowy fabrycznej widoczne zza ogrodzenia (powyżej) oraz elewacja jednego z zabytkowych obiektów (poniżej) planowana w ramach projektu Fuzja do adaptacji pod usługi i hotel, 2018; fot. M. Wdowiarz-Bilska.

*Fig. 3. Smokestack of the power plant and fragments of factory development as seen from behind a fence (top), and the facade of a historical building (bottom), planned for adaptation into services and a hotel as a part of the Fuzja design, 2018; photo by M. Wdowiarz-Bilska.*

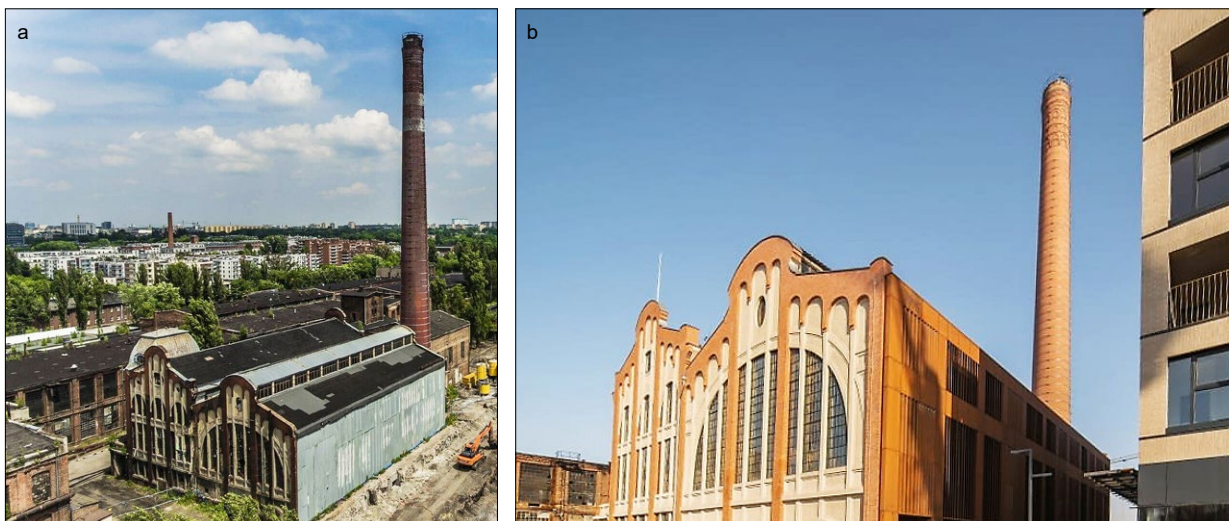


buildings are to primarily house services: stores, a gym, gastronomic establishments, a hotel and office spaces.

The C-shaped area from the side of Milionowa Street, sited in a cleared area obtained via the demolition of factory buildings and postindustrial infrastructure, is the site of construction of two Fujitsu office buildings, with a floor area of almost 20 thousand m<sup>2</sup>,<sup>24</sup> as well as four housing buildings in a block layout, with internal, green courtyards. The new development, with a clearly contemporary architectural character, whose materials reference historical substance, is constructed as the first stage of the project. A historical wall—the only remaining element of a bleaching and ironing plant—was composed into one of the office buildings. The complex is to ultimately offer 600 residential units equipped with various smart home technologies. In addition, the floor surface of the courtyards will be fitted with electric sockets so as to enable work outdoors, and the space of the district is to feature electrical vehicle charging stations powered by photovoltaics.

The third, central area, which is also under construction, is the complex's interior. It is the site of the main public space—a square designed in front of a historical, Secession-style power plant. Its space, which is an attractive place of recreation with a variety of greenery and freeform arrangement, also features four historical buildings adapted to service use. The entire composition is dominated by a tall brick smokestack, which has been restored and can be seen from a fair distance. It has been incorporated into the spatial layout of the square and, together with the





Ryc. 4. Widok zachodniej i południowej elewacji elektrowni: a) zdjęcie 2019, fot. K. Chodurek 2019, fabryki.pl; b) zdjęcie po rewaloryzacji, uprzejmości Echo Investment.

Fig. 4. View of the western and eastern facades of the power plant: a) as seen in 2019; photo by K. Chodurek, fabryki.pl; b) after revitalization, courtesy of Echo Investment.

W obszarze C-kształtnym od strony ul. Milionowej, na oczyszczonym terenie po wyburzonej zabudowie fabrycznej i infrastrukturze postindustrialnej, wznoszone są dwa obiekty biurowe firmy Fujitsu o powierzchni prawie 20 tys. m kw.<sup>25</sup> oraz cztery budynki mieszkaniowe o układzie kwartałowym z wewnętrznymi zazielenionymi dziedzińcami. Nowa zabudowa o wyraźnie współczesnym charakterze architektonicznym, nawiązującym użytymi materiałami do tkanki zabytkowej, jest realizowana w pierwszym etapie inwestycji. W budynek jednego z biurców zostanie wkomponowana zabytkowa ściana – jedyna pozostałość po wyburzonym w ramach inwestycji budynku bielnika i magła. Docelowo w kompleksie będzie się mieścić 600 lokali mieszkalnych wyposażonych w różnorodne rozwiązania technologii *smart home*. Ponadto w posadzce dziedzińców montowane są gniazdzka umożliwiające pracę na powietrzu, a w przestrzeni dzielnicy pojawiły się stacje ładowania pojazdów elektrycznych zasilane instalacją fotowoltaiczną.

Obszar trzeci, centralny, będący również w fazie realizacji, stanowi wnętrze założenia. Mieści się w nim główna przestrzeń publiczna – plac zaprojektowany przed zabytkową secesyjną elektrownią. W jego przestrzeni, stanowiącej atrakcyjne miejsce rekreacji z różnorodną roślinnością i swobodną aranżacją, znajdują się dodatkowo cztery historyczne obiekty adaptowane do funkcji usługowej. Nad całością kompozycji dominuje widoczny z daleka odrestaurowany, wysoki ceglany komin, który został włączony w układ przestrzenny placu i stanowi wraz z elektrownią symbol poprzemysłowej tożsamości miejsca.

Sercem placu i całego założenia jest pochodzący z roku 1910 budynek elektrowni, planowany wstępnie do adaptacji na cele konferencyjno-artystyczne. Obiekt, składający się z czterech brył: maszynowni, kotłowni, wieży klatki schodowej i 80-metrowego ko-

power plant, is a symbol of the area's place-based industrial identity.

The heart of the plan and the entire complex is the power plant building from 1910, which was initially planned for adaptive reuse as a conference and artistic space. The structure, which consists of four masses: a machine building, a boiler building, a stairwell tower and an 80-m-tall smokestack, was placed in the monuments register in 2005.<sup>25</sup> It was designed by Latvian engineer Alfred Frisch. The building and its innovative reinforced concrete frame structure were a hallmark of Karol Scheibler Junior's company and were a manifestation of his pioneering and innovative work.<sup>26</sup>

The power plant has three impressive Secessionist-style facades with a clearly vertical articulation and smooth arch line. The vertical elements of the structural frames are clad in red clinker brick. Large, arched windows and brightly rendered walls act as infill. The window sections feature additional bright reinforced concrete elements—tracery and decorated horizontal beams. The two-part gable facades of the combined masses of the machine and boiler buildings are particularly eye-catching. They have different widths and window sizes and numbers, but are harmonized via their unified articulation, crowning and shared base. The color contrast used here is an important visual procedure, as it forms the ornamentation of one of the most beautiful Secessionist industrial buildings in Poland in combination with the soft, fluid arch lines and tips of attic walls. Two tall arched windows, with their panes divided into a fine mesh and equipped with delicate geometrical stained-glass elements in yellow, blue, green and without tint, play an essential role in the composition of the walls.

The single-space turbine hall, covered with a wide reinforced concrete coffer ceiling shaped as a polygonal vault, makes a strong impression when illuminat-

mina, wpisany do rejestru zabytków w roku 2005<sup>26</sup>, został zaprojektowany przez łotewskiego inżyniera Alfreda Frischa. Zarówno budynek, jak i jego nowatorska żelbetowa konstrukcja ramowa stanowiły wizytówkę przedsiębiorstwa Karola Scheiblera juniora i przejaw jego pionierskiej i innowacyjnej działalności<sup>27</sup>.

Elektrownia posiada trzy okazałe secesyjne elewacje o wyraźnej artykulacji pionowej i łagodnej linii łuków. Elementy pionowe ram konstrukcji są obłożone czerwoną cegłą klinkierową. Wypełnienie stanowią duże łukowo zwieńczone okna oraz mur wykończony jasnym tynkiem. W polach okiennych znajdują się dodatkowe jasne elementy żelbetowe – laskowania i dekorowane belki poziome. Uwagę zwracają przede wszystkim dwudzielne elewacje szczytowe połączonych brył maszynowni i kotłowni, o różnej szerokości oraz wielkości i liczbie okien, ale zharmonizowane poprzez jednolitą artykulację, formę zwieńczenia i wspólną podbudowę. Zastosowany kolorystyczny kontrast jest ważnym zabiegiem plastycznym, który wraz z miękkimi płynnymi liniami łuków i zwieńczeń attyk tworzy dekorację jednej z najpiękniejszych secesyjnych budowli przemysłowych w Polsce. Istotną rolę w kompozycji ścian stanowią duże wysokie okna zakończone łukowo, o podziale ślusarki w drobną kratkę, wyposażone w delikatne geometryczne witraże i szybki w kolorach żółtym, niebieskim i zielonym albo bezbarwne.

Silne wrażenie wywiera rozświetlona światłem wpadającym przez wysokie witrażowe okna jednoprzestrzenna hala turbin, przykryta szerokim kasetonowym stropem żelbetowym w kształcie wielobocznego sklepienia. Zwracają uwagę przemysłane eleganckie elementy wykończenia wnętrza, zaskakujące w obiekcie przemysłowym. Na ścianach przetrwały ozdobne flizy w kolorze żółci indyjskiej, a na posadzce ceramiczne płytki o geometrycznym szachownicowym układzie, zdobione w narożach niewielkimi dwubarwnymi ślimacznicami. Z hali prowadzą do nastawni symetryczne, metalowe dwustronne schody z żeliwną secesyjną balustradą o miękkich formach. Z kolei klatkę schodową w bryle wieży wyłożono ceramicznymi kaflami w kolorze indygo, zwieńczonymi bordiurą z płytek jasnoniebieskich z białymi motywami roślinnymi z półwałkiem. We wnętrzu przetrwały oryginalne urządzenia techniczne, w tym turbina AEG z roku 1935 oraz szafa nastawni, które inwestor zamierza pozostawić jako wyposażenie adaptowanego wnętrza.

W ramach rewaloryzacji ukończonej na początku roku 2021 zabezpieczono mury i detale elektrowni przed niszczącym wpływem środowiska. Wszelkie działania przy tym obiekcie wiązały się z ograniczoną ingerencją w jego strukturę. Prace konserwatorskie obejmowały oczyszczenie istniejących elewacji budynku, odtworzenie i uzupełnienie uszkodzonych fragmentów cegły klinkierowej oraz naprawy konstrukcyjno-budowlane, a także wymianę pokrycia dachowego i witraży okiennych.

Elewacja południowa, nieistniejąca, z uwagi na dostawiony w latach pięćdziesiątych i obecnie wyburzony



Ryc. 5. Plac przed wschodnią elewacją elektrowni z kominem; wizualizacja dzięki uprzejmości Echo Investment.

Fig. 5. Square in front of the eastern facade of the power plant and its smokestack; visualization courtesy of Echo Investment.

ed by light entering through the tall stained-glass windows. Well-thought-out, elegant interior finishes grab the viewer's attention, and can be seen as surprising in an industrial building. Original Indian yellow ornamental tiles still cover the walls, while the floor has surviving ceramic tiles in a geometric, checkerboard pattern, with corners decorated with small, two-color volutes, topped with a border of bright-blue tiles with white, collared floral motifs. The interior still features original technical equipment, including an AEG turbine from 1935 and a control room panel that the developer intends to keep as an element of the interior's décor.

The restoration that concluded at the start of 2021 saw the proofing of walls and details of the power plant from adverse environmental factors. All procedures performed on this building were to minimally interfere with its structure. Conservation work included cleaning the building's existing facades, recreating and repairing damaged clinker brick fragments, as well as structural and material refurbishment. It also included a replacement of the roofing and stained-glass windows.

The southern facade, which did not survive due to a storage facility that had been built next to it in the 1950s and later demolished, was not faithfully restored. After consultations with a conservator, it was





Ryc. 6. Wnętrze hali turbin w elektrowni Scheiblera przed rewaloryzacją, 2013; fot. PEWU/fotopolska.eu.

Fig. 6. Interior of the turbine hall in Scheibler's power plant, before the revitalization, 2013; photo by PEWU/fotopolska.eu.

magazyn nie została wiernie odtworzona. Po uzgodnieniach z konserwatorem zaprojektowano ją i wykonano od nowa, z nawiązaniem do pierwotnych podziałów. Tworzą je pionowe filary, gzyms attyki oraz przecinająca poziomo całość belka pośrednia. Dominuje tutaj prostota i elegancja formy oraz stylistyczne podporządkowanie jednorodności geometrycznej. Głównym materiałem wykończenia tej elewacji jest blacha typu corten, która pokrywa się patyną i nie wymaga konserwacji. Zastosowanie rdzewiejącego metalu wyróżnia nową elewację od oryginalnych z okresu secesji. Współczesna ściana elektrowni jest czytelnie nowoczesna, a jednocześnie wiąże się stylistycznie z architekturą sąsiedniego biurowca, w który z wycuciem wkomponowano zabytkową ścianę na zasadzie delikatnego kontrastu. Dzięki takiemu rozwiązaniu zachowany został charakter budynku bez tworzenia współczesnej imitacji.

### Podsumowanie

Transformacja dawnych obszarów przemysłu włókienniczego w Łodzi ukazuje, jak *genius loci* historycznych kompleksów umożliwia kreowanie nowoczesnej przestrzeni miasta. W tej odzyskanej przestrzeni możliwe jest dalsze użytkowanie uratowanych przed wyburzeniami i zniszczeniem obiektów zabytkowych. Uwolnione od wcześniejszych funkcji, opuszczone zespoły zabudowy związanej niegdyś z przemysłem, odnowione i rozbudowane o współczesne formy, tworzą nowe obszary, których wartość i atrakcyjność dla użytkowników w dużej mierze opiera się na pojedynczych perłach

designed and built from scratch, with references to original divisions. They are formed by vertical columns, the parapet of the attic and a horizontal spreader beam that intersects them. Simplicity and elegance of form predominate here, as does a stylistic subjection to geometric uniformity. The primary finishing material of this facade is weathering steel, which becomes covered with a patina over time and does not require conservation. The application of rusted metal sets the new facade apart from the original, Secession period ones. The contemporary wall of the power plant is earnestly and legibly modern, while also being stylistically tied with the architecture of the nearby office building, which was carefully composed into a historical wall as a delicate contrast. This solution preserves the character of the building without creating a contemporary imitation.

### Conclusion

The transformation of areas formerly occupied by the textile industry in Łódź shows how the *genius loci* of historical complexes allows for creating a modern urban space. This reclaimed space allows for the further use of historical buildings, saved from demolition and destruction. Freed from their previous functions, abandoned development complexes formerly associated with industry are renovated and extended to include contemporary forms. They create new areas whose value and attractiveness to users is largely based on individual architectural jewels. Their restoration allows for reclaiming attractive



budownictwa. Ich rewaloryzacja pozwala na odzyskanie dla miasta i mieszkańców atrakcyjnej architektury, która staje się zarówno symbolem tożsamości przemysłowej, jak i projektem flagowym nowego założenia. Problemem pozostaje stopień zachowania i ingerencji w strukturę niektórych obiektów, których adaptacja wiąże się z dużą interwencją konstrukcyjno-techniczną. W całym zespole wyraźnie postawiono czytelne granice pomiędzy współczesną inwestycją a odnową utrzymanej architektury historycznej. Zabytkowy, zrewaloryzowany zespół obiektów tworzy atmosferę, która wraz z zaawansowanymi technologiami i rozwiązaniami stanowi markę miejsca i najważniejszy element w strategii promocji kwartału. Nowo powstająca przestrzeń, pomimo zachowania zabytkowej architektury, nie przywraca jednak klimatu dawnego miasta, gdyż stanowi miejsce życia i działalności współczesnego człowieka. W tym znaczeniu epoka „Bielników” Scheiblera, tętniących przez lata pracą włóknarzy, zakończyła się, rozpoczął się natomiast nowy okres w dziejach tego terenu, sygnowany nazwą Fuzja. Cechuje go pewien szacunek dla historii, która wiążąc się tu ze współczesnością, tworzy podwalinę nowoczesnej dzielnicy miasta.

architecture for the city and its residents. This architecture becomes both a symbol of industrial identity, and a flagship design of a new complex. However, the degree of preservation and interference with the structure of some buildings remains a problem, as their adaptation is associated with considerable structural and technical interventions. The entire complex under study features clearly set boundaries between the contemporary project and the renewal of surviving historical architecture. The restored historical complex of buildings creates an atmosphere that, together with advanced technologies and solutions, forms a place-based trademark and the key element in the block's promotion strategy. The newly constructed space, despite the preservation of historical architecture, does not bring back the climate of the old city, as it is a place for the life and activity of contemporary people. In this sense, the period of Schleiber's Bielniki, which had hummed with the sounds of textile workers for years, came to an end, a new period in the history of this area, marked by the name Fuzja, has begun. It is characterized by a certain dose of respect for history, which, by becoming tied to contemporaneity, creates a foundation for a modern city district.

## Bibliografia / References

### Opracowania / Secondary sources

- Cudny Waldemar, *Rola inwestorów prywatnych w rewitalizacji terenów przemysłowych*, [w:] *Zarządzanie krajobrazem kulturowym*, red. Urszula Myga-Piątek, Krystyna Pawłowska, Sosnowiec 2008.
- Ginsbert Adam, *Łódź – studium monograficzne*, Łódź 1962.
- Gyurkovich Mateusz, *Wybrane przykłady transformacji zespołów przemysłowych*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2019, nr 57.
- Ivashko Oleksandr, *Zagadnienia konserwacji, restauracji i rewitalizacji zabytków architektury przemysłowej*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2020, nr 58.
- Klemantowicz Dariusz, *Łódź w przededniu I wojny światowej*, „Łódzkie Studia Teologiczne” 2015, nr 24.
- Kobyłarczyk Justyna, Kuśnierz-Krupa Dominika, Ivashko Yulia, Savelieva Larisa, *Methods of Revitalizing Historical Industrial Facilities – International Experience*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2020, nr 62.
- Kowalczyński Krzysztof R., *Łódź przelomu wieków XIX i XX*, Łódź 2017.
- Olejniczak Andrzej, *# miasto Łódź w krajobrazie miast*, Łódź 2017.
- Stefański Krzysztof, *Atlas architektury dawnej Łodzi do 1939 roku*, Łódź 2008.
- Stefański Krzysztof, *Wielkie rody fabrykanckie Łodzi i ich rola w ukształtowaniu oblicza miasta*, Łódź 2014.
- Szpakowska-Loranc Ernestyna, Matusik Agnieszka, *Łódź – Towards a resilient city*, „Cities” 2020, vol. 107.

- Wdowiarz-Bilska Matylda, *Techno-polis: idea, struktura, przestrzeń*, Kraków 2017.
- Węclawowicz-Gyurkovich Ewa, *Wyburzać czy zachować dla przyszłości*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2020, nr 62.
- Wojnarowska Anna, *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Przykłady praktyczne*, Łódź 2011.
- Wycichowska Barbara, *Rewitalizacja nierównoważona – problem Łodzi*, „Czasopismo Techniczne” 2012, nr 3A, z. 12.
- Wycichowska Barbara, *Zagrożona przyszłość miasta – przykład Łodzi*, „Czasopismo Techniczne” 2012, nr 1A/2, z. 1.

### Akty prawne / Legal acts

- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 16 lutego 2015 w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”, Dz.U. 2015, poz. 315.

### Źródła elektroniczne / Electronic sources

- fabrykipl.pl.  
fotopolska.eu.  
<https://fuzja-echo.pl/>.  
<https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/dzialania/ksiezy-mlyn/>.  
<https://www.fabrykipl.pl/fabryki/unionotex>.  
<https://www.urbanity.pl/szukaj/fuzja>.  
<https://zabytek.pl/pl>.  
*Rejestr zabytków powiatu miejskiego Łodzi*, <http://www.wuoz-lodz.pl/>.

- <sup>1</sup> A. Olejniczak, *# miasto Łódź w krajobrazie miast*, Łódź 2017, s. 9–13.
- <sup>2</sup> A. Ginsbert, *Łódź – studium monograficzne*, Łódź 1962, s. 26.
- <sup>3</sup> W 1914 Łódź zamieszkiwało kilka narodowości, w tym 50,9% Polaków, 32,5% Żydów, 15% Niemców i 1,4% Rosjan. Przekładało się to na różnorodność wyznaniową społeczeństwa; zob. D. Klemantowicz, *Łódź w przededniu I wojny światowej*, „Łódzkie Studia Teologiczne” 2015, nr 24, s. 33–50.
- <sup>4</sup> K. Stefański, *Atlas architektury dawnej Łodzi do 1939 roku*, Łódź 2008.
- <sup>5</sup> A. Olejniczak, op. cit., s. 62–64.
- <sup>6</sup> W 1906 w Łodzi funkcjonowało 547 fabryk zatrudniających 76,5 tys. robotników; zob. K.B. Kowalczyński, *Łódź przelomu wieków XIX i XX*, Łódź 2017, s. 83.
- <sup>7</sup> B. Wycichowska, *Zagrożona przyszłość miasta – przykład Łodzi*, „Czasopismo Techniczne” 2012, nr 1A/2, z. 1, s. 433–441.
- <sup>8</sup> Eadem, *Revitalizacja nierównoważona – problem Łodzi*, „Czasopismo Techniczne” 2012, nr 3A, z. 12, s. 39–45.
- <sup>9</sup> E. Węclawowicz-Gyurkovich, *Wyburzać czy zachować dla przyszłości*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” (dalej: „WK”) 2020, nr 62, s. 85–96.
- <sup>10</sup> Inwestycja tego typu wpisuje się w trend rewitalizacji obecny w wielu miastach Europy, czego przykładem w dużej skali może być Barcelona 22@ czy Phoenix Dortmund (przywoływane przez autorkę [w:] *Techno-polis: idea, struktura, przestrzeń*, Kraków 2017), a w mniejszej – projekt Nowego Miasta w Gdańsku, Browaru Carlsberg w Kopenhagie czy Koneser w Warszawie.
- <sup>11</sup> E. Szpakowska-Loranc, A. Matusik, *Łódź – Towards a resilient city*, „Cities” 2020, vol. 107.
- <sup>12</sup> A. Wojnarowska, *Revitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Przykłady praktyczne*, Łódź 2011.
- <sup>13</sup> M. Gyurkovich, *Wybrane przykłady transformacji zespołów przemysłowych*, „WK” 2019, nr 57, s. 142–157; O. Ivashko, *Zagadnienia konserwacji, restauracji i rewitalizacji zabytków architektury przemysłowej*, „WK” 2020, nr 58, s. 113–117; W. Cudny, *Rola inwestorów prywatnych w rewitalizacji terenów przemysłowych*, [w:] *Zarządzanie krajobrazem kulturowym*, red. U. Myga-Piątek, K. Pawłowska, Sosnowiec 2008, s. 379–387; J. Kobylarczyk et al., *Methods of Revitalizing Historical Industrial Facilities – International Experience*, „WK” 2020, nr 62, s. 97–103.
- <sup>14</sup> K.B. Kowalczyński, op. cit., s. 84.
- <sup>15</sup> Były to następujące zespoły: „Centrala” (1854) przy pl. Zwycięstwa, „Księży Młyn” (1870) oraz „Bielniki” (1873) wzdłuż ul. Tymienieckiego, „Tivoli” (1878) przy ul. Wróblewskiego oraz „Odpadkowa” (1889) i „Nowa Tkalnica” (1899) przy ul. Kilińskiego – daty w nawiasach oznaczają rok zakupu lub budowy przez Scheiblera fabryki; ibidem.
- <sup>16</sup> K. Stefański, *Wielkie rody fabrykanckie Łodzi i ich rola w ukształtowaniu oblicza miasta*, Łódź 2014.
- <sup>17</sup> Zespół urbanistyczny wpisany do rejestru pod numerem A/44 obejmuje układ ograniczony ulicami: Tymienieckiego, Milionową, Przędzalnianą, Kilińskiego, Księży Młyn, Targową; zob. *Rejestr zabytków powiatu miejskiego Łodzi*, <http://www.wuoz-lodz.pl/> (dostęp: 18 II 2021).
- <sup>18</sup> W skład tego zespołu wszedł kompleks pofabryczny „Centrala” z pałacem Scheiblera i parkiem Źródlika, domy robotnicze przy ul. Przędzalnianej, kompleks pofabryczny „Księży Młyn” z kolonią robotniczą, szkołą i konsumami, a także zabudowa i ogrody pałacu Herbsta; rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 16 lutego 2015 w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”, Dz.U. 2015, poz. 315.
- <sup>19</sup> M. Gyurkovich, op. cit.
- <sup>20</sup> <https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/dzialania/ksiezy-mlyn/> (dostęp: 18 II 2021).
- <sup>21</sup> M. Wdowiarska-Bilska, op. cit., s. 99.
- <sup>22</sup> K.B. Kowalczyński, op. cit., s. 84.
- <sup>23</sup> Inwestycję Fuzja opisano na podstawie analizy materiałów graficznych, danych oraz informacji zaczerpniętych ze strony: <https://fuzja-echo.pl/> (dostęp: 7 III 2021).
- <sup>24</sup> *Przed zabytkową elektrownią powstanie nowy placu miejski w Łodzi*, <https://www.urbanity.pl/lodzkie/lodz/przed-zabytkowa-elektrownia-powstanie-nowy-placu-miejski-w-lodzi,w19135> (dostęp: 18 II 2021).
- <sup>25</sup> *Rejestr zabytków*, op. cit.
- <sup>26</sup> Secesyjna elektrownia, która funkcjonowała do 2003, stanowi przykład najstarszej żelbetowej budowli przemysłowej o konstrukcji ramowej na terenie Królestwa Polskiego; <https://zabytek.pl/pl/obiekty/g-252293> (dostęp: 18 II 2021).

## Streszczenie

Celem artykułu jest ukazanie rewaloryzacji zabytkowego zaniedbanego i opuszczonego fragmentu miasta o dużym znaczeniu dla jego przemysłowego dziedzictwa jako sposobu tworzenia atrakcyjnej przestrzeni współczesnego miasta, na przykładzie projektu kwartału Fuzja w Łodzi. W tym przypadku działania rewitalizacyjne pozwalają odzyskać wartościowy historycznie teren i ożywić jego niszczącą architekturę, kreując nowoczesny kwartał o zróżnicowanej funkcji, urządzonych przestrzeniach otwartych i innowacyjnych rozwiązaniach technologicznych. Projektem flagowym nowej dzielnicy jest secesyjna elektrownia o malowniczych elewacjach i dekoracyjnym wnętrzu. Jej rewaloryzacja w pierwszym etapie inwestycji świadczy, że historyczna zabudowa stanowi główną wartość, magnes przyciągający potencjalnych użytkowników. Atmosfera dawnego świata, odległa od codzienności i przyjętych konwencji, otwierająca przed widzami szanse na doznania estetyczne, staje się marką miejsca.

## Abstract

The objective of this paper is to present the restoration of a neglected and abandoned historical fragment of a city that is of high significance to its industrial heritage as a means of creating an attractive contemporary urban space, on the example of the design of the Fuzja block in Łódź. In this case, revitalization measures have allowed for reclaiming a historically valuable area and enliven its deteriorating architecture, creating a modern, mixed-use block with a diversity of functions, landscaped open spaces and innovative technological solutions. The flagship design of the new district is a Secession power plant with picturesque facades and an ornamental interior. Its restoration during the project's first stage means that historical development is its main value and a magnet intended to attract potential users. The atmosphere of a world past, distant from everyday life and established conventions, provides viewers with an opportunity for aesthetic experience and becomes a place-based trademark.