

Mateusz Gyurkovich*

orcid.org/0000-0002-6685-5234

Karolina Dudzic-Gyurkovich**

orcid.org/0000-0002-8910-7288

Agnieszka Matusik***

orcid.org/0000-0002-8348-1254

Opuszczone browary i destylarnie – adaptacja zabytkowych struktur i kontynuacja tkanki urbanistycznej jako element zrównoważonego rozwoju miast historycznych

Abandoned Breweries and Distilleries: Adaptation of Historic Structures and Continuation of the Urban Fabric as a Part of the Sustainable Development of Historic Cities

Słowa kluczowe: dziedzictwo poprzemysłowe, gentryfikacja, rewitalizacja, tkanka urbanistyczna miast historycznych, zrównoważony rozwój

Keywords: industrial heritage, gentrification, revitalization, urban tissue of historic cities, sustainable growth

Wprowadzenie

Trwający w Europie Zachodniej od ponad półwiecza, a w Polsce od połowy lat 90. XX wieku exodus przemysłu z obszarów miejskich doprowadził do uwolnienia znacznych terenów, dotychczas zamkniętych i niedostępnych dla wszystkich. W XIX i XX wieku wiele fabryk i zakładów produkcyjnych powstawało w bezpośrednim sąsiedztwie lub wręcz wewnątrz istniejącej i rozwijającej się struktury urbanistycznej, współtworząc krajobraz miejski. Miasta przemysłowe, takie jak Manchester, Łódź czy Katowice, otrzymały charakterystyczne sylwety, w których dominantami były kominy fabryczne lub szyby kopalniane. Ale nawet w ośrodkach historycznych o wielowiekowych tradycjach zakłady przemysłowe i związane z nimi urządzenia infrastrukturalne uzupełniły o nowe, charakterystyczne dominanty obraz miast (np. Londyn, Barcelona, Wiedeń, Kopenhaga, Kraków, Wrocław czy Warszawa). Po

Introduction

The exodus of industry from urban areas, which has been ongoing in Western Europe for more than half a century, and in Poland since the mid-1990s, has consequently led to the liberation of significant areas previously closed and inaccessible to all. In the nineteenth and twentieth centuries, many factories and plants were built in close proximity to or even inside the existing and developing urban structure, co-creating the urban landscape. Industrial cities such as Manchester, Łódź, and Katowice received distinctive skylines in which factory smokestacks or mine shafts were dominant features. But even in historical centers with centuries-old traditions, industrial plants and related infrastructure facilities supplemented the image of cities with new, characteristic landmarks (e.g., London, Barcelona, Vienna, Copenhagen, Cracow, Wrocław or Warsaw). After several decades, or even more than a century, many

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

** dr inż. arch., Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej

*** dr inż. arch., Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej

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

** Ph.D. Eng. Arch., Faculty of Architecture, Cracow University of Technology

*** Ph.D. Eng. Arch., Faculty of Architecture, Cracow University of Technology

Cytowanie / Citation: Gyurkovich M., Dudzic-Gyurkovich K., Matusik A. Abandoned breweries and distilleries - adaptation of historic structures and continuation of the urban fabric as part of sustainable development of historic cities. *Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation* 2022, 71:107–120

Otrzymano / Received: 17.11.2021 • **Zaakceptowano / Accepted:** 26.07.2022

doi: 10.48234/WK71BREWERIES

Praca dopuszczona do druku po recenzjach

Article accepted for publishing after reviews

kilkudziesięciu czy nawet ponad stu latach wiele spośród tych zakładów znalazło się w obrębie dzisiejszych śródmieść. Konflikty przestrzenne i funkcjonalne przyczyniające się do coraz większych uciążliwości sąsiedztwa przemysłu dla tkanki śródmiejskiej były jedną z wielu przyczyn relokacji zakładów przemysłowych, tak w wymiarze lokalnym, krajowym, jak i globalnym. W zależności od rodzaju przemysłu i stopnia skażenia obiektów i terenu [Bonenberg 1985, s. 1–200] odmienne są koszty ich adaptacji do nowych funkcji. Obszary takie są poddawane procesom transformacji, najczęściej w partnerstwie publiczno-prywatnym lub przez prywatnych inwestorów [Kaczmarek 2003, s. 39–46; Paszkowski 2003, s. 8–160; *Wybrane zagadnienia* 2009, s. 23–159; Gasidło 2010, s. 7–90], a ostatnio w niektórych krajach, gdzie silne są miejskie ruchy społeczne, coraz częściej wskutek oddolnych procesów, tzw. *bottom-up urbanism*¹. O podobnych procesach pisali także Kim, Newman i Jian [2020, s. 1–12].

Pośród zabudowy kształtującej tkankę urbanistyczną przeważają kwartały i zespoły, w których funkcja mieszkaniowa wypełnia większość struktury lub całkowicie ją dominuje. Nie zawsze jednak możliwe jest wprowadzenie mieszkań w historyczne obiekty i tereny postindustrialne. Realizowana w wielu fabrykach działalność (przede wszystkim przemysł ciężki i chemiczny) niejednokrotnie doprowadziła do skażenia zarówno obiektów, jak i otaczających je terenów otwartych. Oprócz wspomnianych uwarunkowań środowiskowych wpływ na to może mieć zarówno struktura zabytku, jak i wynikający z tych uwarunkowań rachunek ekonomiczny. Wiele odzyskanych zespołów przemysłowych, niejednokrotnie o unikalnej wartości architektonicznej, które kształtowały tożsamość miast i dzielnic [Rykwert 2002, s. 1–200; *The transformation of the city space* 2002, s. 3–204; Szpakowska-Loranc, Matusik 2020, s. 1–14; Wdowiarsz-Bilska 2021, s. 95–104], jest więc adaptowanych dla funkcji kultury [Gyurkovich 2017, s. 30–43; Gyurkovich 2019, s. 142–157], rekreacji, oświaty, administracji czy handlu. Te, w których dotychczasowy sposób użytkowania nie wpłynął znacząco na skażenie terenu lub zabytkowych struktur architektonicznych, bywają także adaptowane na funkcje mieszkaniowe, a na terenach dawnych zakładów przemysłowych powstają budynki mieszkalne, place zabaw i zieleńce. Niekiedy sprzyja to odtworzeniu preindustrialnych połączeń sieci przestrzeni publicznych i ponownemu włączeniu wykluczonych obszarów w wielofunkcyjną tkankę miejską. Bardzo często takie połączenia, wcześniej nieistniejące, są tworzone na nowo.

Wydaje się, że działalność przemysłu spożywczego, w tym browarów i destylarni alkoholi, nie miała dużego wpływu na skażenie budynków i terenów, dzięki czemu możliwe było na ich obszarze wprowadzenie tkanki wielofunkcyjnej, w tym także mieszkaniowej. Podstawowym kryterium wyboru przykładów do badań nad przekształcanymi zabytkowymi zespołami browarów i destylarni było wprowadzenie funkcji

of these establishments were located within today's downtowns. Spatial and functional conflicts contributing to the increasing inconvenience of the industrial neighborhood to the downtown fabric were one of the many reasons for the relocation of industrial plants, both locally, nationally and globally. Depending on the type of industry and the degree of contamination of facilities and land [Bonenberg 1985, p. 1–200], the costs of their adaptive reuse are different. Such areas are subjected to transformation processes, most often in public-private partnerships or by private developers [Kaczmarek 2003, p. 39–46; Paszkowski 2003, p. 8–160; *Wybrane zagadnienia* 2009, p. 23–159; Gasidło 2010, p. 7–90], and more recently in some countries where urban social movements are strong, increasingly as a result of bottom-up processes, by so-called bottom-up urbanism.¹ Kim, Newman and Jian [2020, p. 1–12] also discussed similar processes.

Among the developments that shape the urban fabric, blocks and complexes prevail in which the residential function fills most of the structure or completely dominates it. However, it is not always possible to introduce housing into historic buildings and post-industrial areas. Many processes performed at factories (primarily heavy and chemical industry) often led to the contamination of both the buildings and the surrounding open areas. In addition to the aforementioned environmental conditions, both the structure of a monument and the resulting economic calculations can have an impact. Many reclaimed industrial complexes, often of unique architectural value, which shaped the identity of cities and neighborhoods [Rykwert 2002, p. 1–200; *The transformation of the city space* 2002, p. 3–204; Szpakowska-Loranc, Matusik 2020, p. 1–14; Wdowiarsz-Bilska 2021, p. 95–104] are thus being adapted for cultural [Gyurkovich 2017, p. 30–43; Gyurkovich 2019, p. 142–157], recreational, educational, administrative or commercial functions. Those where previous uses have not significantly affected the contamination of the soil or historical architectural structures are also sometimes adapted for residential functions, and residential buildings, playgrounds and green spaces are built on former industrial sites. Sometimes this promotes the restoration of pre-industrial connections of the network of public spaces and the reintegration of excluded areas into the multifunctional urban fabric. Very often such connections, previously non-existent, are created.

It seems that the activities of the food industry, including breweries and liquor distilleries, did not have a major impact on the contamination of buildings and sites, making it possible to introduce multifunctional fabric, including housing, in their area. The basic criterion for the selection of examples for the study of transformed historic complexes of breweries and distilleries was the introduction of a residential function, while preserving and exposing the most valuable elements of architectural and urban heritage. The sizes of the selected complexes range from one city block (two examples: from Dublin and Cracow) to several or even

mieszkańcowej, przy zachowaniu i wyekspozowaniu najbardziej wartościowych elementów dziedzictwa architektoniczno-urbanistycznego. Rozmiary wybranych kompleksów wahają się od jednego kwartału miejskiego (dwa przykłady: z Dublina i Krakowa) do kilku lub nawet kilkudziesięciu hektarów (Wrocław, Warszawa, Kopenhaga), więc także skala zachowania tkanki zabytkowej i skala nowych inwestycji jest różna. Przedstawione w artykule przykłady prezentują odmienne podejście do problemu rewitalizacji browarów i destylarni alkoholu, które wynika nie tylko z inwencji twórczej autorów i rachunku ekonomicznego, lecz także z odmiennych dla każdej lokalizacji uwarunkowań konserwatorskich. Zastosowana metoda badań to analiza porównawcza przypadków oparta na przeprowadzonych przez autorów badaniach *in situ*, wsparta studiami literaturowymi oraz kwerendą netograficzną.

Dublin i Kraków, czyli interwencje w ramach pojedynczego kwartału miejskiego

Realizacje adaptacji dwóch niewielkich zakładów przemysłowych (browaru w Krakowie i destylarni whisky w Dublinie) dzieli kilkadziesiąt lat i stylistyka nowych uzupełnień. Każdy z zakładów zajmował jeden kwartał miejski, nie zaburzał zatem funkcjonowania sieci ulic i przestrzeni pieszych w skali dzielnicy², tak jak często bywało w przypadku większych fabryk czy manufaktur³. W ramach transformacji wprowadzono mieszaniny program użytkowy, zdominowany przez funkcję mieszkaniową, ale uzupełniony także o inne, przede wszystkim gastronomię i usługi. Pozwoliło to na wytworzenie wewnętrznych pasaży i ciągów pieszych (w Dublinie) oraz pieszo-jezdnych (w Krakowie), penetrujących zamknięte dotychczas kwartały, które uzupełniają sieć przestrzeni publicznych i półpublicznych miasta.

Old Jameson's Distillery wznosiło się na obrzeżach historycznego centrum Dublina, po północnej stronie rzeki Liffey, przy ogromnym, podłużnym, opadającym w kierunku wody targu końskim Smithfield. Pomimo przekształcenia go w elegancką przestrzeń miejską na przełomie wieków XX i XXI nadal od czasu do czasu pełni swoje tradycyjne funkcje, gdyż hodowla koni i kuców jest jednym z elementów tożsamości narodowej Irlandczyków, pielęgnowanej przez stulecia angielskiej dominacji [Gyurkovich 2007, s. 61–67]. Wraz z rozwojem fabryki i unowocześnieniem produkcji, a także wobec szczupłości działki zmodernizowany zakład przeniesiono poza centrum miasta w roku 1971. Postmodernistyczny w charakterze i formach projekt adaptacji, autorstwa polskich architektów Andrzeja i Danuty Wejchertów⁴ z lat 1995–1999, wykreował niewątpliwie nową jakość w tym postindustrialnym kwartale. Wszystkie istniejące na działce obiekty powstały w latach funkcjonowania gorzelnii (1780–1970) i były wielokrotnie przebudowywane. Aby wyodrębnić najbardziej wartościowe fragmenty substancji zabytkowej, przed pracami projektowymi, a także w ich trakcie

dozens of hectares (Wrocław, Warsaw, Copenhagen), so the scale of preservation of the historic fabric and the scale of new projects varies as well. The examples presented in the study showcase a different approach to the problem of revitalization of breweries and alcohol distilleries, which is due not only to their authors' creative ingenuity and economic calculations, but also to the different conservation conditions for each location. The research method used is a comparative analysis of the cases based on the authors' *in situ* research, supported by literature studies and a netographic search.

Dublin and Cracow, or interventions within a single city block

The adaptations of two small industrial plants (a brewery in Cracow and a whisky distillery in Dublin), are separated by several decades and the style of the new additions. Each plant occupied a single city block, so it did not disrupt the street network and pedestrian spaces on a neighborhood scale,² as was often the case with larger factories or manufactories.³ As part of the transformation, a mixed-use program was introduced, dominated by residential use, but supplemented by others—primarily catering and services. This allowed for the creation of internal passages and pedestrian walkways (in Dublin) and pedestrian paths (in Cracow) penetrating previously closed blocks, which complement the city's network of public and semi-public spaces.

Old Jameson's Distillery rose on the outskirts of Dublin's historic center, on the north side of the River Liffey, next to an enormous, oblong, sloping horse market—Smithfield. Despite its transformation into a posh urban space at the turn of the twentieth and twenty-first centuries, it still serves its traditional functions from time to time, as horse and pony breeding is one of the elements of the national identity of the Irish, nurtured over centuries of English domination [Gyurkovich 2007, p. 61–67]. With the development of the factory and the modernization of production, and in view of the narrowness of the plot, the modernized plant was moved out of the city center in 1971. Postmodern in character and forms, the adaptation project by Polish architects Andrzej and Danuta Wejchert⁴ from 1995–1999 undoubtedly created a new quality in this post-industrial block. All existing buildings on the plot were built during the years of the distillery's operation (1780–1970) and were remodeled many times. In order to isolate the most valuable fragments of the historic substance, conservation procedures and archaeological surveys were carried out before and during the design work (seventeen archaeological sites within a small block).⁵ Some of the distillery buildings were partially restored, adapting them to new functions, while raising them by several stories. In the center of the complex a fragment of the former factory building was left, where a distillery museum was arranged.⁶ The accompanying 1895 smokestack was fitted with elevators and topped with a two-story cylindrical viewing platform, which



Ryc. 1. Smithfield Village – integracja dziedzictwa destylarni z nową tkanką mieszkaniową; fot. K. Dudzic-Gyurkovich 2006.
 Fig. 1. Smithfield Village—integration of distillery heritage with a new residential fabric; photo by K. Dudzic-Gyurkovich 2006.

zostały przeprowadzone prace konserwatorskie i archeologiczne (17 stanowisk archeologicznych w ramach niewielkiego kwartału)⁵. Niektóre budynki gorzelnicy częściowo odrestaurowano, adaptując je do nowych funkcji, a zarazem podwyższając o kilka kondygnacji. W centrum zespołu pozostawiono fragment dawnego obiektu fabrycznego, w którym urządzono muzeum destylarni⁶. Towarzyszący mu komin z roku 1895 wyposażono w windy i zwieńczono dwupoziomową, cylindryczną platformą widokową, która stała się jedną z najbardziej znanych atrakcji turystycznych Dublina. W okalające kwartał budynki i kamienny mur wbudowano obiekty mieszkaniowe, w tym charakterystyczne wykusze w kształcie przekręconych, wielokątnych wież, zwieńczonych nowoczesnymi, blaszanymi hełmami. Kręte uliczki, okrągłe placiki i przekryte pasáže wewnątrz kwartału są zarówno współczesną kreacją, jak i próbą odtworzenia śladów budowli inżynierskich, obiektów kubaturowych i dróg istniejących wewnątrz fabryki w czasie poprzednich dwóch stuleci. W zachowanych murach i zabytkowych budynkach niekiedy powiększono istniejące lub przebito nowe otwory. Tym niemniej wątek kamiennie-ceglany oraz fragmenty otynkowane lub obłożone blachą czy szkłem doskonale informują, które części zespołu są nowe, a które stanowią wartościowe dziedzictwo przemysłowe, czerpiące z tradycji miejsca.

Browar Lubicz to jeden z nielicznych przykładów rewitalizacji obszarów przemysłowych w obrębie

has become one of Dublin's best-known tourist attractions. Residential structures were built into the buildings and stone wall surrounding the block, including distinctive bay windows shaped like twisted, polygonal towers topped with modern tin domes. The winding streets, circular squares and covered passages inside the block are both a contemporary creation and an attempt to recreate the traces of engineering structures, buildings and roads that existed inside the factory during the previous two centuries. In the preserved walls and historical buildings, sometimes the existing ones were extended, or new openings were made. Nevertheless, the stone and brick threads and fragments plastered or clad in sheet metal or glass perfectly inform which parts of the complex are new, and which are valuable post-industrial heritage, drawing on the traditions of the place.

The Lubicz Brewery is one of the few examples of the revitalization of post-industrial areas within and adjacent to the UNESCO buffer zone in Cracow. The area of the former Goetz brewery and now—after the transformation—a new development with predominantly residential functions is located in the vicinity of the Central Railway Station, in today's Wesoła district.⁷ Four of the most valuable buildings were entered in the register of monuments from the city of Cracow already in 1995 [<https://www.wuoz.malopolska.pl/rejestrzabytkow/>], fragments of the wall on the side of the main street (Lubicz Street) were also protected. Later buildings including production and storage plants built after



Ryc. 2. Browar Lubicz w Krakowie; fot. M. Gyurkovich 2019.

Fig. 2. Lubicz Brewery in Cracow; photo by M. Gyurkovich 2019.

i bezpośrednim sąsiedztwie strefy buforowej UNESCO w Krakowie. Obszar dawnego browaru Goetzów, a obecnie – po transformacji – nowej inwestycji o prze-wadze funkcji mieszkaniowych usytuowany jest w sąsiedztwie Dworca Głównego, w dzisiejszej dzielnicy Wesoła⁷. Cztery najbardziej wartościowe obiekty już w roku 1995 zostały wpisane do rejestru zabytków z terenu miasta Krakowa⁸, ochroną objęto też fragmenty muru od strony głównej ulicy (ul. Lubicz). Późniejsze obiekty, w tym hale produkcyjne i magazynowe powstałe po II wojnie światowej, rozebrano w ramach przygotowań pod inwestycję [Gyurkovich, Gyurkovich 2021, s. 1–36; Suchoń 2013, s. 154–158]. Teren dawnego zakładu zajmuje część dość dużego kwartału miejskiego wyznaczonego przez ulice: Lubicz, Strzelecką i Kopernika oraz nasyp kolejowy prowadzący do dworca. Dokładne zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmował jedynie teren inwestycji, doprowadziły do opracowania licznych bardzo podobnych koncepcji przez kilka biur architektonicznych dla zmieniających się inwestorów. Ostatecznie w roku 2014 ukończono realizację według projektu krakowskiej pracowni MOFO. Zrealizowane budynki nawiązują skalą i rozwiązaniami materiałowymi (cegła, drewno, stal) do zachowanych elementów dziedzictwa przemysłowego. W zespole przeważa funkcja mieszkaniowa, a dawne bramy browaru stoją obecnie otworem i kontynuują ważne w skali lokalnej osie kompozycyjne. Usytuowane w dawnej willi właścicieli biura, a także restauracja i sklepy w parterach sprawiają, że w godzinach ich funkcjonowania, pomimo nadzoru, zespół jest dostępny dla przechodniów. Dominantą obszaru pozostaje wysoki, smukły ceglany komin pofabryczny, który wraz z odrestaurowaną kotłownią wyznacza niewielką przestrzeń rekreacyjną dla mieszkańców: „Nowe kubatury zostały połączone z istniejącymi w sposób nawiązujący do układu dawnej zabudowy browaru” [Czapnik, Wużyk 2014, s. 74–82]. Fragmenty zabytkowego wyposażenia: maszyny, beczki i elementy infrastruktury technicznej zdobią zielone

the Second World War were demolished in preparation for the project [Gyurkovich, Gyurkovich 2021, p. 1–36; Suchoń 2013, p. 154–158]. The site of the former plant occupies part of a fairly large urban block delineated by Lubicz, Strzelecka, Kopernika streets and the railroad embankment leading to the station. The exact provisions of the local zoning plan, which covered only the project site, led to the development of a number of very similar proposals by several architectural firms, for changing developers. Finally, in 2014, the project was completed to a design by MOFO studio from Cracow. The completed buildings relate in scale and material solutions (brick, wood, steel) to the preserved elements of post-industrial heritage. Residential function prevails in the complex, and the former brewery gates now stand open and continue the locally important compositional axes. Situated in the former owners’ villa, the offices, as well as the restaurant and stores on the first floor, make the complex accessible to passersby during their operating hours, despite surveillance. The dominant feature of the area remains the tall, slender post-factory brick smoke-stack, which, together with the restored boiler house, marks a small recreational space for residents. “The new masses were connected to the existing ones in a way that refers to the layout of the former brewery buildings” [Czapnik, Wużyk 2014, p. 74–82]. Fragments of historic equipment: machinery, barrels and elements of technical infrastructure, adorn the green social spaces of the complex, further emphasizing the role of industrial heritage in this small city block.

Carlsberg Brewery grounds in Copenhagen – preserved monuments of the past and new developments, and accessibility of reclaimed urban blocks

The Carlsberg brewery site is located in the southern part of Copenhagen in the Vesterbro district. The decision to relocate the brewery’s industrial production out of the city, which took place in 2006, opened the pro-



Ryc. 3. Browar Carlsberg w Kopenhadze 1926; źródło: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/5a/Carlsberg_1926_%28Franz_Sediv%29.png (dostęp: 10 X 2021).

Figure 3. Carlsberg Brewery in Copenhagen 1926; source: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/5a/Carlsberg_1926_%28Franz_Sediv%29.png (accessed: 10 X 2021)

przestrzeń społeczne kompleksu, dodatkowo podkreślając rolę dziedzictwa przemysłowego w tym niewielkim kwartale miejskim.

Tereny browaru Carlsberg w Kopenhadze – zachowane zabytki przeszłości i nowe inwestycje a dostępność odzyskanych kwartałów miejskich

Tereny browaru Carlsberg zlokalizowane są w południowej części Kopenhagi, w dzielnicy Vesterbro. Decyzja o przeniesieniu produkcji przemysłowej browaru poza miasto, która została podjęta w roku 2006, otworzyła proces transformacji poprzemysłowej tkanki historycznej w kierunku utworzenia wielofunkcyjnej dzielnicy. Ogromny obszar, o powierzchni 618 000 m², wymagał zintegrowanych działań w zakresie konserwatorskim oraz zdefiniowania nowej formuły życia publicznego⁹. Proces włączania historycznej struktury browaru przebiegał trój etapowo. Faza pierwsza dotyczyła zdefiniowania potencjałów obszaru oraz opracowania wytycznych pod międzynarodowy otwarty konkurs urbanistyczny. Zadaniem konkursu było wyłonienie rozwiązań, które zmierzają się z poprzemysłowym dziedzictwem, a jednocześnie umożliwią włączenie historycznej tkanki w strukturę miejską. Nacisk położono na zróżnicowaną ofertę przestrzeni publicznych lokalnych i ponadlokalnych¹⁰. W ramach współpracy pomiędzy właścicielem browaru Carlsberg Byen, władzami miejskimi oraz biurem Gehl Architects wypracowano typologię 25 różnych przestrzeni publicznych, które miały zostać wplecione w tradycyjny układ przestrzenny. Koncepcja urbanistyczna oparta została na zwartej zabudowie kwartałowej, łączącej historyczną tkankę z nowymi inwestycjami. Dążenie do wprowadzenia w tym obszarze mocno zróżnicowanej oferty funkcjonalnej doprowadziło do rewizji planu zagospodarowania.

W roku 2017 biuro CF Møller Architects otrzymało zlecenie od Carlsberg Byen na dostosowanie Carlsberg City Master Plan do nowych wymogów [<https://www.cfnoller.com/p/Carlsberg-City-masterplan-i3354.html>].

process of transforming the post-industrial historic fabric to create a mixed-use district. The vast 618,000 m² area required integrated efforts in both preservation and the definition of a new formula for public life.⁸ The process of incorporating the historic brewery structure proceeded in three phases. Phase one involved determining the area's potentials and developing guidelines for an international open urban planning competition. The task of the competition was to select solutions that would confront the post-industrial heritage and at the same time integrate the historical fabric into the urban structure. Emphasis was placed on a diverse range of local and supra-local public spaces.⁹ A collaboration between the owner of the Carlsberg Byen brewery, the city government and Gehl Architects developed a typology of twenty-five different public spaces that were to be woven into the traditional spatial layout. The urban planning proposal was based on a compact block development, combining the historic fabric with new developments. The aspiration to introduce a strongly differentiated functional offer in the area led to a revision of the development plan.

In 2017, CF Møller Architects was commissioned by Carlsberg Byen to revise and adapt the Carlsberg City Master Plan to new requirements [<https://www.cfmoller.com/p/Carlsberg-City-masterplan-i3354.html>]. The transformation process involved relaxing the block's formula to more freely accommodate such a functionally diverse program. The new project covered 350,000 m² of the old plan area. It assumed the introduction of new residential space (220,000 m²), office space (109,000 m²) and the adaptive reuse of historical buildings (21,000 m²). The new development was designed taking into account its potential impact on the environment, with the assumption that the new buildings could positively affect the historical fabric (e.g., protection from overheating, planned shade zones). The introduction of tall buildings was an extremely sensitive and difficult undertaking. Due to the fact that the brewery site is located on a hill, these buildings are a citywide landmark. The concept called



Ryc. 4. Koncepcja rewitalizacji browaru Carlsberg, ekspozycja w terenie; fot. D. Poklewski-Kozieł, 2018.

Fig. 4. Concept for the revitalization of the Carlsberg Brewery, field exposition; photo by D. Poklewski-Kozieł, 2018.

Proces przekształceń dotyczył rozluźnienia formuły kwartału, by mogła swobodnie pomieścić tak zróżnicowany funkcjonalnie program. Nowy projekt objął 350 000 m² powierzchni starego planu. Zakładano wprowadzenie nowych powierzchni mieszkaniowych (220 000 m²) i biurowych (109 000 m²), a także adaptację obiektów historycznych do nowych funkcji (21 000 m²). Nową zabudowę kształtowano z uwzględnieniem jej potencjalnego wpływu na środowisko przy założeniu, że nowe obiekty mogą wpływać pozytywnie na tkankę historyczną (np. ochrona przed przegrzewaniem, planowane strefy cienia). Niezwykle wrażliwym i trudnym przedsięwzięciem było wprowadzenie obiektów wysokich. Ponieważ teren browaru zlokalizowany jest na wzgórzu, budynki te stanowią dominantę w skali miasta. Koncept zakładał zaprojektowanie 8 wyższych obiektów, które stanowią element dopełniający panoramę historycznego miasta. Na poziomie detalu w planie miejscowym zapisano katalog ułatwiający zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną poprzez rozróżnienie elewacji (wykusze, balkony). Sukcesem rewitalizacji browaru Carlsberg było wprowadzenie aktywnego życia miejskiego w obszar zdominowany przez struktury przemysłowe z pełnym poszanowaniem jego dziedzictwa¹¹.

Problematyka konserwatorska w dużych inwestycjach deweloperskich w dawnych browarach w Warszawie i we Wrocławiu

Problemy natury ekonomicznej i prawnej związane z upadkiem dużych zakładów przemysłowych w największych polskich miastach niejednokrotnie uniemożliwiły na wiele lat skuteczną interwencję w tych obszarach. Niestety, wiele niezabezpieczonych obiektów dziedzictwa poprzemysłowego uległo w tym czasie dewastacji lub unicestwieniu. Przed rokiem 1989 niewiele historycznych obiektów przemysłowych w Polsce było objętych jakąkolwiek formą ochrony konserwatorskiej. Wobec zaniedbań i braku odpowiedzialności prawnej w wypadku niewyjaśnionej sytuacji własnościowej destrukcji uległy także liczne struktury



Ryc. 5. Browar Carlsberg – integracja nowej zabudowy z poprzemysłowym dziedzictwem; fot. D. Poklewski-Kozieł 2018.

Fig. 5. Carlsberg Brewery—integration of new development with post-industrial heritage; photo by D. Poklewski-Kozieł 2018.

for the design of eight taller buildings that complement the skyline of the historical city. At the level of detail, the local plan included a catalogue that facilitated the harmonization of the new buildings with the historical ones through the dividing the facades (bay windows, balconies). The success of the revitalization of the Carlsberg brewery was the introduction of active urban life into an area previously dominated by industrial structures with full respect for its heritage.¹⁰

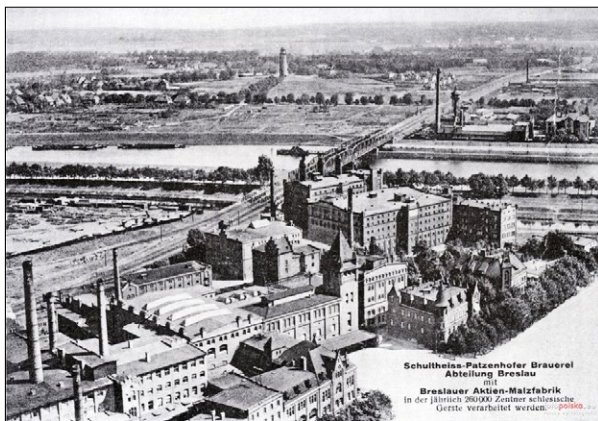
Conservation issues in large development projects in former breweries in Warsaw and Wrocław

Economic and legal problems associated with the collapse of large industrial plants in major Polish cities often prevented effective intervention in these areas for many years. Unfortunately, many unprotected post-industrial heritage sites suffered damage or were annihilated during this time. Before 1989, few historical industrial sites in Poland were covered by any form of conservation. In view of negligence and lack of legal responsibility in the event of an unclear ownership situation, many protect-



Ryc. 6. Browary Warszawskie, pocztówka z 1. połowy XX w.; źródło: wikipedia.org (dostęp: 10 X 2021).

Fig. 6. Warsaw Breweries, postcard from the first half of the twentieth century; source: wikipedia.org (accessed: 10 X 2021).



Ryc. 7. Schultheiss-Patzendorfer Brauerei A.G. we Wrocławiu przed 1930; źródło: www.fotopolska.eu (dostęp: 12 XI 2021).

Fig. 7. Schultheiss-Patzendorfer Brauerei A.G. in Breslau before 1930; source: www.fotopolska.eu (accessed: 12 XI 2021)

chronione [Wycichowska 2012, s. 40–45; Matyja 2021, s. 119–358]. Z drugiej strony wiele z nich, zwłaszcza położonych w centrach miast, znalazło się w orbicie zainteresowań dużych firm i konsorcjów deweloperskich. Tereny poprzemysłowe były też sprzedawane nowym inwestorom fragmentami, co niejednokrotnie doprowadziło do zatracenia historycznie ukształtowanych związków przestrzennych, a ponadto do niepotrzebnego powielania nowej infrastruktury miejskiej. Często na takich działkach powstały osiedla grodzone, co w dalszym ciągu podtrzymuje ich status jako terenów zamkniętych i niewzbogacających tkanki miejskiej¹². Destrukcja przynajmniej części istniejących obiektów (przede wszystkim o mniejszych wartościach architektoniczno-artystycznych, w złym stanie technicznym lub skażonych przez procesy produkcyjne, ale nie tylko) ułatwiała sprzedaż terenów pofabrycznych i późniejsze inwestowanie. Nie inaczej było w przypadku dwóch dużych browarów: w Warszawie i we Wrocławiu.

Położony na warszawskiej Woli, w kwartale ulic: Grzybowskiej, Chłodnej, Krochmalnej i Wroniej dawny browar Haberbusch i Schiele był w okresie międzywojennym jednym z trzech największych w Polsce. Po roku 1945 zniszczony w 70% i częściowo odbudowany przez arch. Aleksandra Schielego (jednego z dawnych

ed structures were also destroyed [Wycichowska 2012, p. 40–45; Matyja 2021, p. 119–358]. On the other hand, many of them, especially those located in urban centers, were in the orbit of interest of large companies and development consortiums. Many brownfield sites were also sold to new developers in fragments, which often led to the loss of historically formed spatial relationships and, moreover, to the unnecessary duplication of new urban infrastructure. Often, gated housing complexes were created on such plots, which continue to maintain their status as closed areas and do not enrich the the urban fabric.¹¹ The destruction of at least some of the existing buildings (primarily those of lesser architectural and artistic value, in poor technical condition or contaminated by production processes, but not only) facilitated the sale of post-factory land and subsequent investment. This was no different in the case of two large breweries: in Warsaw and Wrocław.

Located in Warsaw's Wola district, in the block of Grzybowska, Chłodna, Krochmalna and Wronia streets, the former Haberbusch and Schiele brewery was one of the three largest in Poland during the interwar period. After 1945, 70% of it was destroyed and partially rebuilt by architect Aleksander Schiele (one of the former co-owners) and operated until 2004 under the name Warsaw Brewing Plants. Work begun by the first, Spanish developer¹² to adapt the site to new needs ended only with the demolition of most of the existing buildings, with the exception of three: the brewhouse, the laboratory and Schiels' palace, which dates back to 1891. Brick cellars also survived, under part of the complex.¹³ Between 2014 and 2021, a modern piece of mixed-use urban fabric was created on a 4.5 ac former industrial site. Despite the fact that it was designed by a single architectural office¹⁴ and developed by a single development group¹⁵ under the name Browary Warszawskie (Warsaw Breweries), one gets the impression of a continuation and slow build-up of the urban fabric. This is primarily due to the diverse architecture of the various parts of the complex. Pedestrian thoroughfares and traffic-calmed streets penetrate the interior of the block, fostering its integration with the surrounding downtown urban fabric of Warsaw. A lowered city square, created by adapting the level of former basements (with an extremely interesting design) into a recreational and catering center, became the heart of the complex. In this case, the historical buildings were adapted for catering, recreation and leisure functions, and the former factory owner's villa for office and administrative functions. Among the most interesting conservation issues was the proper protection and reinforcement of the vaults of the former basements, while exposing brick patterns [Żylski et al. 2021, p. 20–36]. Nevertheless, it is the new residential and office buildings that have sprung up around it that are contributing to the revitalization of an area that has been unused for seventeen years. Both the entire new complex and the individual buildings have won praise from users, architectural critics and numerous bodies.¹⁶

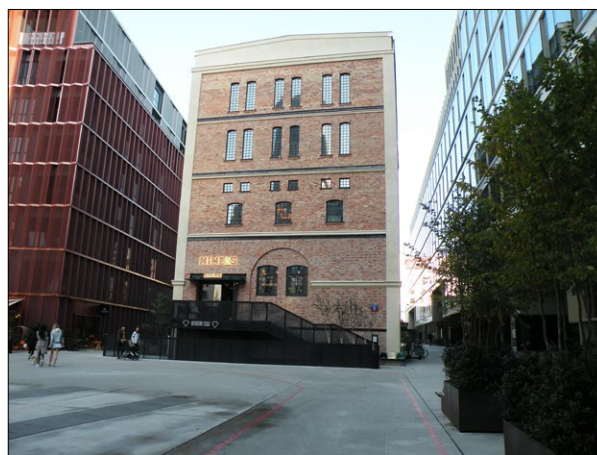


Ryc. 8. Browary Warszawskie – ekspozycja konstrukcji dawnych piwnic; fot. J. Polatyński 2021.

Fig. 8. Warsaw Brewery—exposition of the structural elements of former cellars; photo by J. Polatyński 2021.

współwłaściciel) działał do roku 2004 pod szyldem Warszawskich Zakładów Piwowarskich. Rozpoczęte przez pierwszego, hiszpańskiego inwestora¹³ prace nad adaptacją tego terenu do nowych potrzeb zakończyły się wyburzeniem większości istniejących obiektów, z wyjątkiem trzech: warzelnia, laboratorium oraz pochodzącego z roku 1891 pałacyku Schielów. Zachowały się też ceglane piwnice pod częścią kompleksu¹⁴. W latach 2014–2021 na obejmującym 4,5 ha terenie dawnego zakładu przemysłowego powstał nowoczesny fragment wielofunkcyjnej tkanki miejskiej. Pomimo że zaprojektowany został przez jedno biuro projektowe¹⁵ i zrealizowany przez jednego dewelopera¹⁶ pod nazwą Browary Warszawskie, odnosi się wrażenie kontynuacji i powolnego narastania tkanki miejskiej, przede wszystkim dzięki różnorodnej architekturze poszczególnych części kompleksu. Ciągi piesze i ulice ruchu uspokojonego penetrują wnętrze kwartału, sprzyjając jego integracji z otaczającą śródmiejską tkanką urbanistyczną Warszawy. Sercem kompleksu stał się obniżony plac miejski, powstały w wyniku adaptacji poziomu dawnych piwnic (o niezwykle ciekawej konstrukcji) na centrum rekreacyjno-gastronomiczne. W tym wypadku obiekty historyczne zostały zaadaptowane na funkcje gastronomii, rekreacji i wypoczynku, a dawna willa fabrykanta na funkcje biurowo-administracyjne. Do najciekawszych zagadnień konserwatorskich należało odpowiednie zabezpieczenie i wzmocnienie kolebek dawnych piwnic, przy jednoczesnym wyeksponowaniu wątku ceglanego [Zylski et al. 2021, s. 20–36]. Tym niemniej to nowe obiekty mieszkaniowe i biurowe powstałe wokół przyczyniają się do rewitalizacji niewykorzystywanego od 17 lat obszaru. Zarówno cały nowy kompleks, jak i pojedyncze obiekty zyskały uznanie użytkowników, krytyki architektonicznej i rozlicznych gremiów¹⁷.

Inaczej wyglądały problemy ochrony dziedzictwa w przejętym w roku 2004 przez koncern Carlsberg Browarze Piastowskim (do 1945 Schultheiss-Patzendorfer Brauerei A.G.) we Wrocławiu. Historia browaru w tym



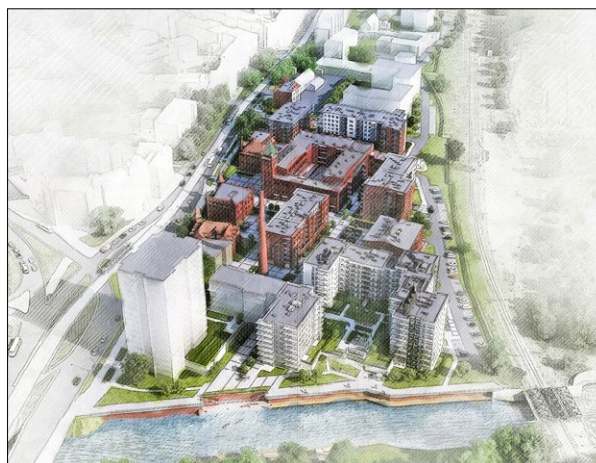
Ryc. 9. Browary Warszawskie – dawna warzelnia i nagrodzony obiekt mieszkaniowy Apartamenty przy Warzelnii; fot. J. Polatyński 2021.

Fig. 9. Warsaw Brewery—former brewhouse and awarded residential building Apartments at the Brewhouse; photo by J. Polatyński 2021.

The problems of heritage preservation at the Piast Brewery (until 1945 Schultheiss-Patzendorfer Brauerei A.G.) in Wrocław, which was taken over by the Carlsberg corporation in 2004, were different. The history of the brewery at this site, in the Oder Suburb, dates back to 1893, when it was moved from a more central location on Świdnicka Street [Kirschke, Kirschke 2012, p. 313–330; <https://browarywroclawskie.pl/historia/>]. Situated to the northwest of the downtown, which was developed in the nineteenth century on the basis of the medieval city center [Zabłocka-Kos 2006, p. 80–400], the industrial area, which included several neighboring factories, was well connected to potential markets and sources of raw materials by railroads and a navigable shipping channel. To this day, these form the northern and western boundaries of the former brewery area, as a kind of urban barrier. It was connected to the center by an efficient road system on the eastern side. At present,

miejscu, na Przedmieściu Odrzańskim, sięga roku 1893, kiedy przeniesiono go z bardziej centralnie położonej lokalizacji przy ul. Świdnickiej [Kirschke, Kirschke 2012, s. 313–330; <https://browarywroclawskie.pl/historia/>]. Położony na północny zachód od wykształconego w XIX wieku na bazie średniowiecznego centrum miasta-śródmieścia [Zabłocka-Kos 2006, s. 80–400] obszar przemysłowy, obejmujący kilka sąsiadujących zakładów, był doskonale skomunikowany z potencjalnymi rynkami zbytu i źródłami surowców za pomocą kolei oraz spławnego kanału żeglugowego. Do dzisiaj stanowią one północną i zachodnią granicę terenu dawnego browaru jako swego rodzaju bariery urbanistyczne. Z centrum łączył go wydajny układ drogowy od strony wschodniej. Obecnie jest to szeroka arteria – ul. Jedności Narodowej, poza którą znajduje się intensywna zabudowa hybridowa, przemieszana z prefabrykowanymi osiedlami z wielkiej płyty. Adaptacja podupadłych zakładów przemysłowych jest więc naturalnym procesem rozwoju Wrocławia, który przed rokiem 1939 był jednym z pięciu najważniejszych miast niemieckich, a obecnie jest czwartym co do wielkości i znaczenia miastem Polski, centrum aglomeracji zamieszkiwanej przez około 1,2 mln osób [<https://encyklopedia.pwn.pl>].

Zabytkowe budynki browaru zachowały się do początku obecnego stulecia w bardzo dobrym stanie; dodatkowo istnieją dokumenty i projekty archiwalne, a także kilka opracowań o charakterze naukowym, ostatnie autorstwa K. Kirschke i P. Kirschke, którzy w roku 2008 opracowali studia konserwatorskie dla czterech zabytkowych obiektów Browaru Piastowskiego [Kirschke, Kirschke 2012, s. 323–327]. Uznali oni, że te cztery budynki (wpisane do rejestru zabytków): główny budynek browaru „K” budowany etapami w latach 1894–1925 z charakterystyczną dominantą w postaci narożnej, czworokątnej wieży nakrytej dachem namiotowym, butelkownia „L” z roku 1911 oraz dwa przyfabryczne budynki mieszkalne, zw. „H” i „I” z 1894, jak i cały układ przestrzenny zespołu powinny podlegać ścisłej ochronie konserwatorskiej. Postulowano też wpisy do rejestru kilku innych budynków i struktur inżynierskich kompleksu, a także, aby dominantami zespołu pozostała wieża budynku głównego oraz komin, natomiast narożna wieżyczka obiektu mieszkalnego przy bramie głównej była także widocznym akcentem przestrzennym. Część z tych zapisów wprowadzono do planu miejscowego. Pierwsza z koncepcji projektowych¹⁸ zakładała stworzenie zespołu mieszkalno-biurowego, w którym około 1/3 kubatury znajdowałoby się w zabytkowych, częściowo przebudowanych lub zaadaptowanych obiektach¹⁹. Już wtedy założono realizację wysokiego apartamentowca nad kanałem. Jego wysokość w sposób znaczący przewyższała charakterystyczną wieżę głównego budynku browaru, która przez ponad 100 lat była dominantą obszaru. Problemy finansowe inwestora spowodowały przerwę w realizacji na niemal 10 lat. Nowy projekt, realizowany od roku 2018 dla nowego właściciela terenu i w ogólnym zarysie bardzo przypominający pierwotne koncepcje, opracowało biuro SRDK Architekci Studio



Ryc. 10. Aktualna koncepcja przekształceń Browarów Wrocławskich; źródło: <https://srdkstudio.com> (dostęp: 12 XI 2021).

Fig. 10. Current concept for the transformation of the Wrocław Breweries; source: <https://srdkstudio.com> (accessed: 12 XI 2021)

it is a wide arterial—Jedności Narodowej Street, beyond which there is an intensive hybrid development, mixed with prefabricated settlements made of large plates. The adaptation of dilapidated industrial sites is thus a natural process of development in Wrocław, which before 1939 was one of the five most important German cities, and today is the fourth largest and most important city in Poland, the center of an agglomeration with a population of about 1.2 million [<https://encyklopedia.pwn.pl>].

The historical buildings of the brewery were preserved until the beginning of the current century in very good condition, in addition, there are archival documents and design documentations, as well as several academic studies. The most recent one by K. Kirschke and P. Kirschke, who in 2008 prepared conservation studies for four historical buildings of the Piast Brewery [Kirschke, Kirschke 2012, p. 323–327]. They concluded that these four buildings (listed in the register of monuments): the main brewery building, labelled K, built in stages in the years 1894–1925, with a characteristic dominant feature in the form of a corner quadrangular tower covered with a tent roof, the bottling plant L from 1911 and two adjacent residential buildings, labelled H and I, from 1894, as well as the entire spatial layout of the complex should be subject to strict conservation. It was also postulated that several other buildings and engineering structures of the complex should be listed in the register and that the dominant features of the complex should remain the tower of the main building and the smokestack, while the corner turret of the residential structure at the main gate should also be a prominent spatial accent. Some of these provisions were introduced into the local development plan. The first of the design concepts,¹⁷ assumed the creation of a residential and office complex, in which about a third of the volume would be located in historical, partially converted or adapted buildings.¹⁸ Even then, the construction of a tall apartment building on the canal was assumed. Its height significantly

Śródką. Założycielka pracowni Dorota Jarodzka-Śródka tak mówi o projekcie: „Kiedy myślimy o browarze i architekturze browaru, to tak jakbyśmy projektowali w starym mieście. Jest kilka obowiązujących obiektów, kilka linii zabudowy, które powodują, że znajdujemy się na ulicach, placach, skwerach, podłużnych dziedzińcach. Dokładnie tak, jak były kształtowane śródmieścia miast” [<https://srdkstudio.com>].

Część obiektów, przede wszystkim zaadaptowane i przebudowane budynki zabytkowe, została już (jesień 2021) oddana do użytku. Nowoczesne detale ze szkła i stali dobrze harmonizują z poddaną zabiegom konserwatorskim strukturą, w której przeważa cegła klinkierowa. Rzeczywiście wydaje się, że kompleks tworzy fragment wielofunkcyjnej tkanki miejskiej z czytelnym systemem przyjaznych człowiekowi przestrzeni publicznych. Jednak pomimo deklaracji projektantów i dewelopera²⁰ jest w nim stosunkowo niewiele zieleni. Brak ten zdaje się równoważyć zakładana bogata oferta funkcji rekreacji, gastronomii, a nawet kultury. Projekt, jak każda tego typu inwestycja w dużym polskim mieście, posiada swoich krytyków, zarzucających braki elementów koniecznych dla dobrze funkcjonującego środowiska mieszkaniowego (np. przedszkola) i nieco bardziej sztampowe od poprzednich koncepcji elewacje nowo wznoszonych obiektów mieszkalnych [<http://www.hipermiasto.com/felietony/deweloper-w-browarze>]. Ma także zwolenników, którzy zwracają uwagę na centrotwórczy charakter nowej inwestycji i przywrócenie miastu znacznego, zaniedbanego obszaru [<https://www.miasto2077.pl/teren-po-xix-wiecznym-browarze-przywrocony-miastu>] wraz z wyeksponowaniem *genius loci*. Bezsprzecznie, wobec całkowitego zniszczenia wielu zabytkowych obiektów przemysłowych w mieście po roku 1945, budowanie marki inwestycji, która może stać się sercem tej części Wrocławia, opartej na dziedzictwie przemysłowym, zasługuje na uznanie, mimo że nowa dominanta w postaci apartamentowca nad kanałem, dopuszczona w planie miejscowym i we wszystkich koncepcjach dla tego obszaru, nieco psuje ten sielankowy obraz. Przyszłość pokaże, jak wzbogaci on domenę publiczną w tym rejonie miasta.

Podsumowanie

Tereny użytkowane przez przemysł znajdujące się w obrębie rozwijających się dzielnic śródmiejskich od połowy XX wieku zaczęły wywoływać coraz więcej konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych. Niemożność rozbudowy dawnych fabryk i modernizacji technologicznej w dotychczasowych lokalizacjach była jedną z przyczyn uwolnienia zamkniętych dotychczas obszarów przemysłowych i infrastrukturalnych, dając możliwość ich adaptacji i wprowadzenia życia miejskiego. Niejednokrotnie poprzemysłowe dziedzictwo, które dokumentowało znaczący okres w historii miasta, było wykorzystywane jako element promocji i budowania marki nowych zespołów urbanistyczno-

exceeded the characteristic tower of the main brewery building, which had been the dominant feature of the area for more than a century. The investor's financial problems caused a hiatus for almost ten years. A new project, implemented since 2018 for the new owner of the area and in general very reminiscent of the original concepts, was developed by SRDK Architekci Studio Śródka. The studio's founder, Dorota Jarodzka-Śródka said this about the project: “When we think about the brewery and the architecture of the brewery, it is as if we were designing in an old town. There are several applicable buildings, several building lines, which make us in streets, squares, squares, elongated courtyards. Exactly how the downtowns of cities were shaped” [<https://srdkstudio.com>].

Some of the buildings, primarily adapted and converted historic buildings, have already (fall 2021) been put into use. Modern details of glass and steel harmonize well with the restoration-treated structure, in which clinker brick predominates. Indeed, the complex appears to form a piece of a multifunctional urban fabric, with a clear system of human-friendly public spaces. However, despite the declarations of the designers and the developer,¹⁹ there is relatively little greenery. This deficiency seems to be balanced by the assumed rich offer of recreational, gastronomic and even cultural functions. The project, like any such development in a large Polish city, has its critics, who accuse it of lacking elements necessary for a well-functioning housing environment (e.g., a kindergarten) and the elevations of the newly erected residential buildings being a bit more staid than previous proposals [<http://www.hipermiasto.com/felietony/deweloper-w-browarze>]. But there are also supporters who point out the centripetal nature of the new development and the restoration of a significant, neglected area to the city [<https://www.miasto2077.pl/teren-po-xix-wiecznym-browarze-przywrocony-miastu>], along with the prominence of the *genius loci*. Undeniably, in view of the total destruction of many of the city's historical industrial buildings after 1945, branding a project that can become the heart of this part of Wrocław based on industrial heritage deserves recognition. Although a new dominant feature in the form of a canal-side apartment building, permitted in the local development plan and in all conceptual proposals for the area, somewhat spoils this idyllic picture. The future will show how it will enrich the public domain in this area of the city.

Conclusion

Industrially used areas located within developing inner-city neighborhoods began to create more and more spatial and functional conflicts from the mid-twentieth century. The impossibility of expanding former factories and technological upgrades in existing locations was one of the reasons why previously closed industrial and infrastructural areas were freed up, providing an opportunity to adapt them and introduce urban life. Many times, post-industrial heritage that documented a significant

-architektonicznych [Airas et al. 2015, s. 86–93; Loures 2015, s. 72–81]. W krajach Europy Zachodniej proces ten przebiegał wcześniej niż na Wschodzie [Kobyłarczyk et al. 2020, s. 97–103], gdzie właściwie do upadku komunizmu prawie wszystkie stare zakłady funkcjonowały. W Polsce dopiero niedawno zaczęto postrzegać elementy krajobrazu przemysłowego jako równoprawne w stosunku do obiektów historycznych (zamków, teatrów czy katedr) dominanty urbanistyczne [Oleś, Zych 2021, s. 134–146]. W krajach Zachodu transformacje poprzemysłowych działek bardzo często były realizowane w partnerstwie publiczno-prywatnym, co obok powszechnej świadomości roli dziedzictwa przemysłowego dla tożsamości miasta lub regionu sprzyjało finansowaniu działań konserwatorskich. W naszym kraju brak jest wsparcia finansowego ze strony publicznej (państwo, samorząd) dla znakomitej większości inwestycji deweloperskich prowadzonych w obszarach zabytkowych. Równocześnie rosną wymagania odnośnie do ochrony i konserwacji zachowanego dziedzictwa pozostającego w rękach prywatnych. Balans pomiędzy koniecznością ochrony struktury postindustrialnej a zyskownością inwestycji zależy przede wszystkim od rachunku ekonomicznego. Skuteczność systemu ochrony dziedzictwa i planów miejscowych wielokrotnie jest niewystarczająca. Przedstawione w artykule polskie przykłady transformacji przestrzeni dawnych browarów w centralnych częściach miast dobrze ilustrują tę sytuację. Inwestycje mieszane, mieszkalno-usługowe z biurami, oferują najwyższą stopę zwrotu, a zarazem budują tkankę miejską na terenach niegdyś wyłączonych z powszechnego użytkowania [Gyrkovich 2022, s. 64–71]. Każdym z omówionych browarów zajął się jeden inwestor, dzięki czemu powstały spójne koncepcje programowo-przestrzenne, uwzględniające zachowane elementy dziedzictwa poprzemysłowego, na których podstawie budowano markę nowych inwestycji.

period in a city's history was used as a promotional and branding element for new urban-architectural complexes [Airas et al. 2015, p. 86–93; Loures 2015, p. 72–81]. In Western European countries, this process took place earlier than in the East [Kobyłarczyk et al. 2020, p. 97–103], where, in fact, until the fall of communism, almost all old establishments had been functioning. In Poland, it is only recently that elements of the industrial landscape have begun to be viewed as urban landmarks on an equal footing with historical buildings (castles, theaters or cathedrals) [Oleś, Zych 2021, p. 134–146]. In Western countries, the transformation of post-industrial parcels of land has often been carried out in public-private partnerships, which, in addition to the widespread awareness of the role of industrial heritage for the identity of a city or region, has promoted the financing of conservation activities. In our country, there is a lack of public (state, local government) financial support for the vast majority of development projects carried out in historic areas. At the same time, the requirements for the protection and conservation of preserved heritage remaining in private hands are increasing. The balance between the need to protect the post-industrial structure and the profitability of real estate development depends primarily on a project's economic balance. The effectiveness of the heritage protection system and local plans is many times insufficient. The presented Polish examples of the transformation of former brewery areas in central parts of cities illustrate this situation well. Mixed-use, residential and commercial developments with offices offer the highest rate of return, while at the same time building up the urban fabric in areas once excluded from general use [Gyrkovich 2022, p. 64–71]. Each of the breweries discussed was remodeled by a single developer, resulting in coherent programmatic and spatial concepts that took into account the preserved elements of the post-industrial heritage on which the brand of the new developments was built.

Bibliografia / References

Opracowania / Secondary sources

- Airas Annika, Hall Peter V., Stern Pamela, *Asserting historical „distinctiveness” in industrial waterfront transformation*, „Cities” 2015, vol. 44.
- Bonenberg Wojciech, *Przemysł w mieście: ekologiczna metoda modernizacji zakładów przemysłowych zlokalizowanych na obszarach intensywnie zurbanizowanych*, Poznań 1985.
- Encyklopedia Krakowa*, red. Antoni Henryk Stachowski, Joanna Kozłowska-Miroch, Iwona Pisiewicz, Maria Ponięwska, Jarosław Siwoń, Warszawa–Kraków 2000.
- Gasidło Krzysztof, *Kierunki przekształceń przestrzeni przemysłu*, Gliwice 2010.
- Gyrkovich Jacek, *Recipe for a New Life in Post-Industrial Areas*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2022, nr 69.

- Gyrkovich Mateusz, *Adaptacje zabytkowych struktur dla nowych potrzeb – część 1, wybrane przykłady z Madrytu*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2017, nr 50.
- Gyrkovich Mateusz, *Rewitalizacja targu końskiego Smithfield w Dublinie- kompozycja nowych zespołów mieszkaniowych*, „Czasopismo Techniczne – Technical Transactions” 2007, nr 1–A.
- Gyrkovich Mateusz, *Wybrane przykłady transformacji zespołów poprzemysłowych*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2019, nr 57.
- Gyrkovich Mateusz, Gyrkovich Jacek, *New housing complexes in post-industrial areas in city centres in Poland versus cultural and natural heritage protection-with a particular focus on Cracow*, „Sustainability” 2021, vol. 13 (1).

- Hofert Feix Karin, *Recycling Industrial Heritage*, „Czasopismo Techniczne – Technical Transactions” 2014, nr 1-A.
- Kaczmarek Sylwia, *Post-Industrial Areas in Modern Cities*, „Bulletin of Geography (Socio-Economic Series)” 2003, nr 2.
- Kantarek Anna Agata, *Tkanka urbanistyczna. Wybrane zagadnienia*, Kraków 2019.
- Kim Gunwoo, Newman Galen, Jiang Bin, *Urban regeneration: Community engagement process for vacant land in declining cities*, „Cities” 2020, vol. 120.
- Kirschke Krystyna, Kirschke Paweł, *Rewitalizacja Browaru Piastowskiego*, [w:] Janusz L. Dobesz, Agnieszka Gryglewska, Marta Rudnicka-Bogusz (red.), *Nie tylko trony*, Wrocław 2012.
- Kobyłarczyk Justyna, Kuśnierz-Krupa Dominika, Ivashko Yulia, Savelieva Larisa, *Sposoby rewitalizacji historycznych obiektów przemysłowych – doświadczenia międzynarodowe*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2020, nr 62.
- Loures Luis, *Post-industrial landscapes as drivers for urban redevelopment: Public versus expert perspectives towards the benefits and barriers of the reuse of post-industrial sites in urban areas*, „Habitat International” 2015, vol. 45.
- Matyja Rafał, *Miejski grunt. 250 lat polskiej gry z nowoczesnością*, Kraków 2021.
- Oleś Dominika, Zych Olga, *100 lat industrialnej katedry – Elektrociepłownia Szombierki w Bytomiu*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2021, nr 65.
- Paszkowski Zbigniew, *Transformacja przestrzeni śródmiejskich – Na przykładach wybranych miast europejskich*, Szczecin 2003.
- Rykwert Joseph, *The Seduction of Place. The History and Future of Cities*, New York 2002.
- Suchoń Filip, *Rewitalizacja struktury przemysłowej w centrum miasta historycznego- studium przypadku*, „Środowisko Mieszkaniowe – Housing Environment” 2013, nr 12.
- Szpakowska-Loranc Ernestyna, Matusik Agnieszka, *Łódź – Towards a resilient city*, „Cities” 2020, vol. 107.
- The transformation of the city space on the background of political-economic changes*, red. Andrzej Wýzykowski, Krzysztof Kwiatkowski, Kinga Racoń-Leja, Cracow 2002.
- Wdowiarz-Bilska Matylda, *Tradycja i współczesność przemysłowego miasta w rewaloryzowanym kwartale Fuzja*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2021, nr 65.
- Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*, red. Piotr Lorens, Justyna Martyniuk-Pęczek, Gdańsk 2009.
- Wycichowska Barbara, *Rewitalizacja niezrównoważona – problem Łodzi*, „Czasopismo Techniczne – Technical Transactions” 2012, nr 3–A.
- Zabłocka-Kos Agnieszka, *Zrozumieć Miasto. Centrum Wrocławia na drodze ku nowoczesnemu city 1807–1858*, Wrocław 2006.

Źródła elektroniczne / Electronic sources

- <https://www.bcn.coop> (dostęp: 10 IX 2021).
- http://www.bmce.ie/wp-content/downloads/smithfield_village-vb-ck.pdf (dostęp: 10 IX 2021).
- <https://browarywroclawskie.pl/historia/> (dostęp: 25 IX 2021).
- <https://www.cfmoller.com/p/Carlsberg-City-master-plan-i3354.html> (dostęp: 15 XI 2021).
- <https://www.echo.com.pl> (dostęp: 12 XI 2021).
- <https://encyklopedia.pwn.pl> (dostęp: 10 IX 2021).
- www.fotopolska.eu (dostęp: 12 XI 2021).
- <https://gehlpeople.com/projects/carlsberg-city-denmark/> (dostęp: 12 XI 2021).
- <http://www.hipermiasto.com/felietony/deweloper-w-browarze> (dostęp: 12 XI 2021).
- https://issuu.com/gehlarchitects/docs/issuu_480_k_benhavn_carlsberg_vore (dostęp: 15 XI 2021).
- <https://www.jamesonwhiskey.com> (dostęp: 10 X 2021).
- <https://jems.pl> (dostęp: 12 XI 2021).
- <https://www.miasto2077.pl/teren-po-xix-wiecznym-browarze-przywrocony-miastu> (dostęp: 12 XI 2021).
- <https://www.mwz.pl/rejestr-i-ewidencja-zabytkow> (dostęp: 10 X 2021).
- <https://www.sarp.pl> (dostęp: 11 XI 2021).
- <https://sarp.warszawa.pl/architekci/hall-of-fame/andrzej-i-danuta-wejchert> (dostęp: 10 IX 2021).
- <https://srdkstudio.com> (dostęp: 12 XI 2021).
- https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/5a/Carlsberg_1926_%28Franz_Sedivý%29.png (dostęp: 10 X 2021).
- <https://www.wuoz.malopolska.pl/rejestrzabytkow> (dostęp: 10 III 2018).

Publikacje prasowe / Press publications

- Czapnik Wojciech, Wuzyk Krzysztof, *Browar Lubicz w Krakowie*, „Architektura-murator” 2014, nr 11.
- Foster Nick, *How Copenhagen turned a brewery plant into new city quarter*, „Financial Times” 2015, 8th May.
- Zylski Tomasz, Moskal Marek, Pachowski Piotr, Majewski Jerzy S., Lewicki Piotr, Łatak Kazimierz, *Browary Warszawskie*, „Architektura-Murator” 2021, nr 10.

¹ Między innymi przejmowanie opuszczonych fabryk w Barcelonie przez kolektywy społeczne, np. *Can Batlló*, gdzie fragmenty terenów fabrycznych zostały zagospodarowane przez okolicznych mieszkańców na potrzeby rolnictwa miejskiego, terenów rekreacyjnych i centrum aktywności społecznych *Coópolis*; zob. [https://www.bcn.coop-].

² Historycznie, tak jak w wypadku tych niewielkich zakła-

dów, kwartały były przestrzeniami półpublicznymi lub wręcz prywatnymi, które nie były dostępne dla szerszego kręgu mieszkańców miasta albo dostęp ten był ograniczony; zob. [Kantarek 2019, s. 5–147].

³ Zwłaszcza w dużych ośrodkach przemysłowych, gdzie rozwijające się fabryki zajmowały nieraz (czasem etapami) kilka sąsiadujących kwartałów miejskich, a otoczone murem

z bramami obszary były dostępne jedynie dla pracowników czy kontrahentów, jak np. w Barcelonie, Łodzi czy Krakowie, także w omawianych poniżej przykładach z Warszawy lub Kopenhagi; zob. [Hofert Feix 2014, s. 57–67; Gyurkovich, Gyurkovich 2021, s. 1–36].

- ⁴ Andrzej i Danuta Wejchertowie wyemigrowali do Irlandii w 1964 po wygranym konkursie na budynki kampusu University College Dublin; w latach 1974–2009 prowadzili biuro „Andrzej & Danuta Wejchert and Partners Architects”, które D. Wejchert po śmierci męża prowadziła sama do 2014 r. W portfolio biura znajduje się wiele znaczących realizacji w Irlandii i Polsce; więcej zob. [<https://sarp.warszawa.pl/architekci/hall-of-fame/andrzej-i-danuta-wejchert>].
- ⁵ Dokładny opis badań zob. [http://www.bmce.ie/wp-content/downloads/smithfield_village-vb-ck.pdf].
- ⁶ O atrakcjach muzeum zob. [<https://www.jamesonwhiskey.com>].
- ⁷ Browar powstał w 1840 na granicy przedmieścia Wesoła i jurydyki Lubicz, przy torach kolejowych w sąsiedztwie rozwijającego się kompleksu klinik, i był następnie sukcesywnie rozbudowywany i modernizowany. Funkcjonował do początku lat 90. XX wieku; zob. [*Encyklopedia Krakowa* 2000].
- ⁸ <https://www.wuoz.malopolska.pl/rejestrzabytkow>.
- ⁹ Opracowanie autorstwa Gehl Architects, która została konsultantem na poziomie rozmów z władzami miasta i społecznością lokalną; zob. Flexible masterplanning

framework for postindustrial site [<https://gehlpeople.com/projects/carlsberg-city-denmark/>].

- ¹⁰ Szczegółowe wytyczne: Voresby Calsberg. Open International Ideas Competition 2006 [https://issuu.com/gehlarchitects/docs/issuu_480_k_benhavn_carlsberg_vore].
- ¹¹ Rewitalizacja browaru Carlsberg odniosła sukces ekonomiczny; zob. [Foster 2015, s. 2–3].
- ¹² Doskonałym przykładem takiej sytuacji są tereny dawnych zakładów Zieleniewskiego na Grzegórkach w Krakowie; zob. [Gyurkovich, Gyurkovich 2021, s. 1–36].
- ¹³ Grupa Prasa.
- ¹⁴ Do wojewódzkiego rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod pozycją 735 są wpisane: „willa fabrykanta oraz laboratorium w zespole budowlanym browaru Habersbusch i Schiele z lat 1846–1886”; zob. [<https://www.mwzk.pl/rejestr-i-ewidencja-zabytkow/>].
- ¹⁵ JEMS Architekci, <https://jems.pl>.
- ¹⁶ Echo Investment, <https://www.echo.com.pl>.
- ¹⁷ Kompleks otrzymał liczne nagrody i wyróżnienia, w tym ostatnio Nagrodę Roku SARP 2021 w kategorii obiekty mieszkaniowe za Apartamenty przy Warzelni; zob. [<https://www.sarp.pl>].
- ¹⁸ Opracowana przez Grupę 5 sp. z o. o. z Warszawy w 2008; zob. [Kirschke, Kirschke 2012, s. 324–325].
- ¹⁹ Projekty adaptacji budynków mieszkalnych „H” oraz „I” opracowała wrocławska pracownia Zbigniewa Maćkowiec; zob. [Kirschke, Kirschke 2012, s. 325–326].
- ²⁰ Archicom.

Streszczenie

Artykuł przedstawia autorskie badania nad rewitalizacją przemysłowego dziedzictwa z XIX i XX wieku w kilku krajach europejskich. W szczególności zostały omówione przykłady wprowadzania funkcji mieszkaniowej do takich zespołów. Zakłady przemysłu spożywczego, w tym dawne browary i destylarnie, znacznie bardziej niż garbarnie, fabryki chemiczne czy zakłady związane z przemysłem ciężkim i wydobywczym nadają się do tego typu przekształceń. Mają na to wpływ zarówno uwarunkowania środowiskowe, jak i struktura obiektów, a także rachunek ekonomiczny. Współczesne kreacje architektoniczne i urbanistyczne uzupełniają zabytkową tkankę, wpisując się w nurt zrównoważonego rozwoju, ponownego wykorzystywania istniejących struktur i rozwoju miasta „do wewnątrz”. Na przykładach kilku zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej powstałych jako adaptacje i rozbudowy historycznych browarów i destylarni pokazane zostały odtworzone i wykreowane na nowo związki przestrzenne, dzięki którym wartościowe obiekty postindustrialne stały się elementami współczesnej tkanki miejskiej, kształtując tożsamość miejsca odwołującą się do dziedzictwa.

Abstract

The article presents original research on the revitalization of industrial heritage from the nineteenth and twentieth centuries in several European countries. Specifically, examples of the introduction of residential functions to such complexes are discussed. Food processing plants, including former breweries and distilleries, are much more suitable for this type of transformation than tanneries, chemical factories, or plants associated with heavy industry and mining. This is influenced by both environmental conditions and the structure of the facilities, as well as economic calculations. Contemporary architectural and urbanist creations complement the historical fabric, fitting into the trend of sustainable development, reuse of existing structures and inward city development. Examples of several complexes of residential and commercial developments created as adaptations and extensions of historical breweries and distilleries show the reconstructed and re-created spatial relationships through which valuable post-industrial buildings have become elements of the contemporary urban fabric, shaping the identity of the place referring to the heritage.