

Bartosz M. Walczak<sup>a</sup>  
orcid.org/0000-0002-9429-9626

## Przekształcenia budynków poprzemysłowych w Łodzi z perspektywy ochrony i konserwacji zabytków techniki

### Transformations of Post-industrial Buildings in Łódź from the Perspective of the Protection and Conservation of Monuments of Technology

**Słowa kluczowe:** ochrona i konserwacja zabytków techniki, adaptacja budynków pofabrycznych, dziedzictwo przemysłowe Łodzi

**Keywords:** protection and conservation of monuments of technology, adaptive reuse of post-industrial buildings, industrial heritage of Łódź

#### Rola dziedzictwa przemysłowego w strukturze przestrzennej miasta

Upadek masowej produkcji włókienniczej przyczynił się do zapaści Łodzi – gospodarczej, społecznej i przestrzennej. By zrozumieć, dlaczego adaptacja terenów poprzemysłowych ma tak duże znaczenie dla tego ośrodka miejskiego, wystarczy uzmysłwić sobie, że aż 1/5 powierzchni śródmieścia stanowiły tereny fabryczne. Co więcej, nie tworzą one zwartych enklaw, lecz są rozproszone na terenie całego historycznego miasta. Według różnych opracowań liczba przedsiębiorstw zajmujących się produkcją włókienniczą wynosiła około 330, zaś zespołów przemysłowych około 200 [Ihnatowicz 1965; Kowalski 1999; Walczak 2002]<sup>1</sup>. Trzeba mieć świadomość, że w tej liczbie mieściły się zarówno wielkie wielooddziałowe zakłady produkcyjne zajmujące wielohektarowe nieruchomości, jak i małe fabryczki usytuowane w podwórzach w zwartej zabudowie śródmiejskiej. W tym kontekście warto przywołać Krzysztofa Stefańskiego [2014], który w jednej z publikacji wskazał, że działalność budowlana przemysłowców miała wpływ nie tylko na rozwój architektury fabrycznej, ale także odcisnęła piętno na wizerunku całego miasta.

#### The role of industrial heritage in the spatial structure of the city

The decline of mass textile production contributed to Łódź's economic, social, and spatial collapse. The significance of adaptive reuse of post-industrial areas in this city is highlighted by the fact that nearly one-fifth of the downtown area comprised factory sites. Furthermore, these sites are dispersed throughout the entire historical city rather than forming larger enclaves. Several studies suggest that the textile production sector had approximately 330 operating enterprises and 200 industrial complexes [Ihnatowicz 1965; Kowalski 1999; Walczak 2002].<sup>1</sup> Therefore, the exact size and scope of the industry might not be easily discerned from these figures alone. It is noteworthy, though, that this number encompasses both large multi-unit production plants occupying vast areas of real estate and small factories located in courtyards within the densely built-up city core. In this context, it is worth noting Krzysztof Stefański's [2014] observation in one of his publications that the construction activity of industrialists not only impacted the development of factory architecture but also had a lasting effect on the city's overall image.

<sup>a</sup> prof. dr hab. inż. arch., Instytut Architektury i Urbanistyki Politechniki Łódzkiej

<sup>a</sup> Prof. D.Sc. Ph.D. Eng. Arch., Institute of Architecture and Urban Planning, Łódź University of Technology

**Cytowanie / Citation:** Walczak B. Transformations of Post-industrial Buildings in Łódź from the Perspective of the Protection and Conservation of Monuments of Technology. *Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation* 2023, 76:49–63

**Otrzymano / Received:** 5.04.2022 • **Zaakceptowano / Accepted:** 5.07.2023

**doi:** 10.48234/WK76MONUMENTS

Praca dopuszczona do druku po recenzjach

Article accepted for publishing after reviews

Nic zatem dziwnego, że w ciągu minionych 30 lat problem wykorzystania terenów i obiektów poprzemysłowych stał się jednym z najważniejszych wyzwań dla Łodzi. Zagadnienie było przedmiotem mniej lub bardziej pogłębionych opracowań studialnych wykonanych przez badaczy reprezentujących nauki techniczne, ekonomiczne i społeczne, których autorami byli eksperci z kraju i z zagranicy, pisano wreszcie o tym szeroko w prasie lokalnej, krajowej, a także zagranicznej. Jednak przekształcenia terenów i budynków poprzemysłowych miały w Łodzi przede wszystkim spontaniczny przebieg. Lokalnej gospodarce nie zapewniono programów osłonowych ani też nie programowano procesu jej deindustrializacji, co miało miejsce w przypadku górnictwa na Górnym Śląsku.

W dotychczas opublikowanych opracowaniach studialnych skutki przekształceń terenów poprzemysłowych w Łodzi były opisywane z pozycji nauk geograficznych oraz społeczno-gospodarczych [Liszewski 1997; Piech 2004; Kotlicka 2008]. Literatura opisująca dziedzictwo poprzemysłowe Łodzi jest również obszerna. Dominują jednak publikacje koncentrujące się na historii oraz zagadnieniach typologicznych, których długą listę otwiera fundamentalne dzieło Ireny Popławskiej [1973]. Warto tutaj podkreślić, że w późniejszym okresie tematyka ta była podejmowana również przez badaczy zagranicznych [Riley 1998]. Z kolei publikacje zwracające uwagę na problemy związane z deindustrializacją oraz jej wpływem na stan zachowania historycznych zespołów fabrycznych pojawiają się od blisko 20 lat. Miały one charakter przyczynków lub koncentrowały się na studiach wybranych przypadków bądź określonych zagadnieniach z zakresu ochrony i konserwacji zabytków [Starczewska 1999; Szygendowski, Walczak 2009; Walczak, Kurzac 2012; Rawicka 2014; Kępczyńska-Walczak 2015]. Zabrakło syntetycznego podsumowania procesów zachodzących w obrębie terenów i budynków poprzemysłowych w Łodzi oraz oceny ich rezultatów. Niniejszy artykuł ma na celu tę lukę przynajmniej częściowo uzupełnić.

### **Najważniejsze zagadnienia z zakresu ochrony i konserwacji dziedzictwa przemysłowego w Łodzi**

Pierwszym obiektem przemysłowym objętym ochroną i poddany pracom konserwatorskim w Łodzi była tzw. Biała Fabryka Ludwika Geyera, co miało związek z jej przekształceniem w Centralne Muzeum Włókiennictwa w latach pięćdziesiątych XX wieku. Od tego czasu koncepcje dotyczące tego, w jakim zakresie chronić łódzkie dziedzictwo przemysłowe, a także jakiego typu pracom konserwatorskim należy je poddawać, nieustannie ewoluują, ale wydaje się, że wciąż jeszcze daleko do wypracowania w pełni zadowolającej formuły.

#### **Zakres ochrony**

Przełom lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX wieku przyniósł w środowiskach polskich historyków sztuki

Over the past thirty years, the challenge of repurposing post-industrial areas and facilities has become a predominant issue for Łódź. These findings suggest that the problem of adapting industrial spaces is a pressing concern. Researchers from technical, economic, and social sciences, both domestic and foreign experts, extensively studied the subject. The topic also garnered wide discussion in local, national, and international press. However, the conversion of post-industrial zones and buildings in Łódź was largely unsystematic. The regional economy lacked any safeguarding initiatives, nor was its deindustrialization planned, as it was in the mining sector of Upper Silesia.

So far, studies have described the effects of transforming post-industrial areas in Łódź from the perspective of geographical and socio-economic sciences [Liszewski 1997; Piech 2004; Kotlicka 2008]. Extensive literature also exists describing the industrial heritage of Łódź. However, publications predominantly concentrate on historical and typological issues. Irena Popławska's fundamental work [1973] leads the long list. It is worth noting that foreign researchers have also explored this topic (Riley 1998). Additionally, publications highlighting concerns regarding deindustrialization and its impact on the preservation of historical factory complexes have been published for almost two decades. However, the mentioned literature includes only minor contributions, case-based studies, or specific issue analyses regarding the protection and conservation of monuments [Starczewska 1999; Szygendowski, Walczak 2009; Walczak, Kurzac 2012; Rawicka 2014; Kępczyńska-Walczak 2015]. No synthetic summary of the processes within post-industrial areas and buildings in Łódź, and their resultant assessments, has yet been presented. The purpose of this article is to partially fill this gap.

### **The most important issues in the field of protection and conservation of industrial heritage in Łódź**

The Ludwik Geyer's White Factory was the first industrial establishment designated as a heritage site in the region. It was properly conserved and transformed into the Central Textile Museum in the 1950s. Since then, the concepts surrounding the level of protection that should be afforded to Łódź's industrial heritage, and the specific conservation work it should undergo, have continuously evolved. However, it appears that a completely satisfactory formula has yet to be established.

#### **The scope of the protection**

During the 1960s and 1970s, Polish art historians and conservators underwent a fundamental shift in their attitude towards nineteenth-century architecture. The artistic value of this period was finally recognized, leading to the protection of the most valuable buildings of the Eclecticism period, including factories in Łódź. Moreover, thirteen post-industrial sites in the city,

ki oraz konserwatorów fundamentalną zmianę stosunku do architektury XIX-wiecznej. Dostrzeżono jej wartość artystyczną. Na tej fali w Łodzi objęto ochroną najcenniejsze obiekty eklektyczne, w tym fabryki. W 1971 roku na terenie miasta do rejestru zabytków wpisanych było 13 obiektów przemysłowych (pojedynczych budynków i zespołów) [Dziennik Urzędowy 1971]. Warto podkreślić, że o ich doborze decydowały jedynie walory architektoniczne. Nie uwzględniano specyfiki obiektów przemysłowych (o czym szerzej będzie mowa w dalszej części artykułu), mimo iż w świetle obowiązującej ówczesnie Ustawy o ochronie dóbr kultury z 1962 roku stanowiły one w Polsce odrębną kategorię zabytków.

Pod koniec lat osiemdziesiątych XX wieku w katalogu obiektów zabytkowych ujętych było 65 budynków i kompleksów produkcyjnych (w tym tylko 8 niezwiązanych z przemysłem włókienniczym) [Katalog architektury 1988]. Dwadzieścia lat później w granicach administracyjnych Łodzi w rejestrze zabytków figurowały 24 zespoły fabryczne, co w skali pojedynczych obiektów stanowiło liczbę około 140 budynków. Natomiast ewidencja zawierała wówczas (oprócz obiektów rejestrowych) 91 kompleksów zabudowań fabrycznych obejmujących około 400 budynków [Szygendowski, Walczak 2009]. Według aktualnego wykazu do Gminnej Ewidencji Zabytków wciągniętych jest 267 obiektów przemysłowych (pojedynczych budynków i zespołów), w tym 24 obiekty niezwiązane z produkcją włókienniczą [Zarządzenie Prezydenta 2021]. Pozostaje też wciąż pewna liczba obiektów niemających statusu zabytku.

Jak widać, w ciągu minionego półwiecza zakres ochrony obiektów fabrycznych w Łodzi znacząco się powiększył. Świadczy to o sukcesywnym wzroście świadomości ich znaczenia dla lokalnego dziedzictwa kulturowego, zwłaszcza w ostatnim okresie. Niestety nie zawsze wiązało się to z pełnym zrozumieniem wartości fabryk jako zabytków techniki. Zaledwie w kilku przypadkach do rejestru wpisano obiekty wraz z wyposażeniem lub objęto maszyny ochroną jako zabytki ruchome. Trudno też przesądzać o skuteczności ochrony, zwłaszcza w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji, gdyż to ich status zmieniał się najbardziej. Znacznie większe znaczenie miały atrakcyjna lokalizacja oraz cechy typologiczne poszczególnych obiektów, umożliwiające wprowadzenie nowych funkcji. W rezultacie niektóre obiekty wpisane do ewidencji zostały rozebrane, a w innych fabrykach, które nie miały statusu zabytku, inwestorzy przeprowadzili wzorcowe prace restauratorsko-adaptacyjne.

#### ***Adaptacja jako fundament skutecznej ochrony***

Obiekty przemysłowe w odróżnieniu od większości typów zabytków nieruchomych tracą pierwotną funkcję bezpowrotnie. Utrzymanie produkcji jest możliwe tylko w wyjątkowych przypadkach i to w ograniczonym zakresie, zwykle w formie „żywych” muzeów. Z tego względu podstawową metodą zachowania starej fabryki jest zmiana sposobu użytkowania, co oczywiście pociąga za sobą konieczność dostosowania istniejącego obiektu do nowych potrzeb.

comprising individual complexes and buildings, were included in the register of monuments in 1971 as a result of this wave of appreciation [Dziennik Urzędowy 1971]. It should be noted that the selection was based solely on architectural qualities, and did not consider the specific industrial nature of the sites (which will be explored later in this article). This is despite the fact that, according to the 1962 Act on the Protection of Cultural Property, they were classified as a distinct category of monuments in Poland.

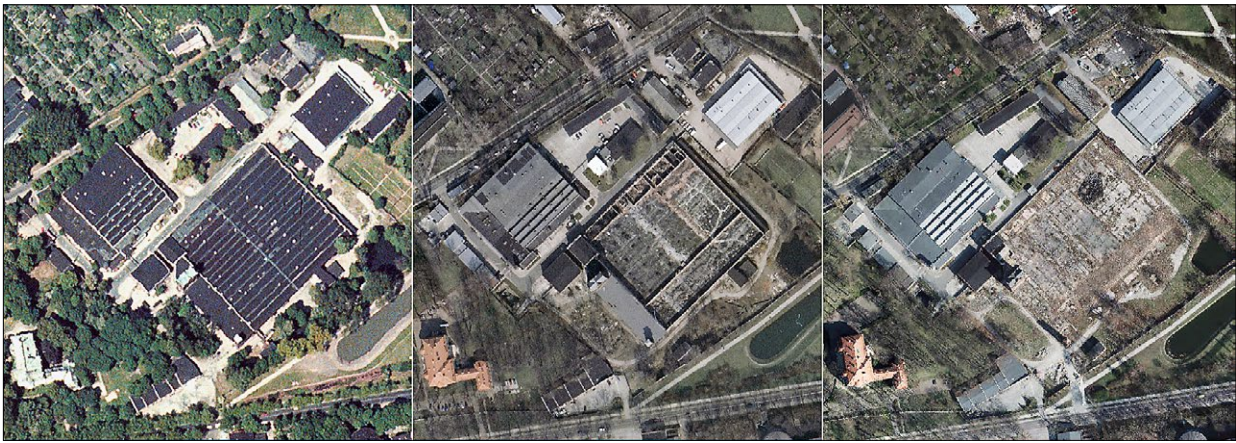
By the late 1980s, the catalog of historical buildings consisted of 65 industrial buildings and complexes, only eight of which were not related to textiles [Katalog architektury 1988]. Twenty years later, within Łódź's administrative borders, 24 industrial complexes, comprising roughly 140 buildings, were added to the national-level monument protection register. At that time, an additional 91 industrial complexes, which covered approximately 400 buildings [Szygendowski, Walczak 2009], were listed within the municipal register of monuments at the local level. As per the current list, there are 267 post-industrial sites, which include individual buildings and complexes, that are listed in the municipal register of monuments, with 24 structures not related to textile production [Zarządzenie Prezydenta 2021]. Nonetheless, there remain sites that do not possess the status of a protected monument.

Over the past fifty years, the protection of industrial sites in Łódź has expanded significantly. The gradual rise in awareness of their importance for the local cultural heritage supports this notion, particularly in recent times. However, the full value of factories as technology monuments was not always comprehended, and only a few structures were registered along with their equipment. Individual machines being preserved as movable monuments is an uncommon practice. Evaluating the efficacy of such preservation is challenging, particularly for sites listed in the municipal records, as their status is highly variable. Far more significant are a building's attractive location and typological features, which allow for the introduction of new uses. As a result, some buildings listed in the register were destroyed, while certain factories lacking monument status underwent impressive restoration and adaptive reuse initiatives by project sponsors.

#### ***Adaptive reuse as the foundation of effective protection***

Industrial buildings, which, unlike other immovable monuments, lose their original purpose irreversibly. Production maintenance is only possible in exceptional cases and to a limited extent, typically through “living” museums. Therefore, the primary approach to conserving an old factory is repurposing it, requiring adaptation of the existing structure to new needs.

According to the author's study completed in 2020, there were about 150 adaptive reuse projects carried out in the textile factories in Łódź. The most important new functions that were introduced into



Ryc. 1. Powolny proces destrukcji hali szedowej w kompleksie fabryki Roberta Biedermanna przy ul. Smugowej w Łodzi, utwalony na fotografiach lotniczych z lat 1994–2017; źródło: Łódzki Ośrodek Geodezyjny

Fig. 1. The slow process of destruction of the shed hall in the Robert Biedermann factory complex at Smugowa Street in Łódź, recorded in aerial photographs from 1994–2017; source: Łódzki Ośrodek Geodezyjny

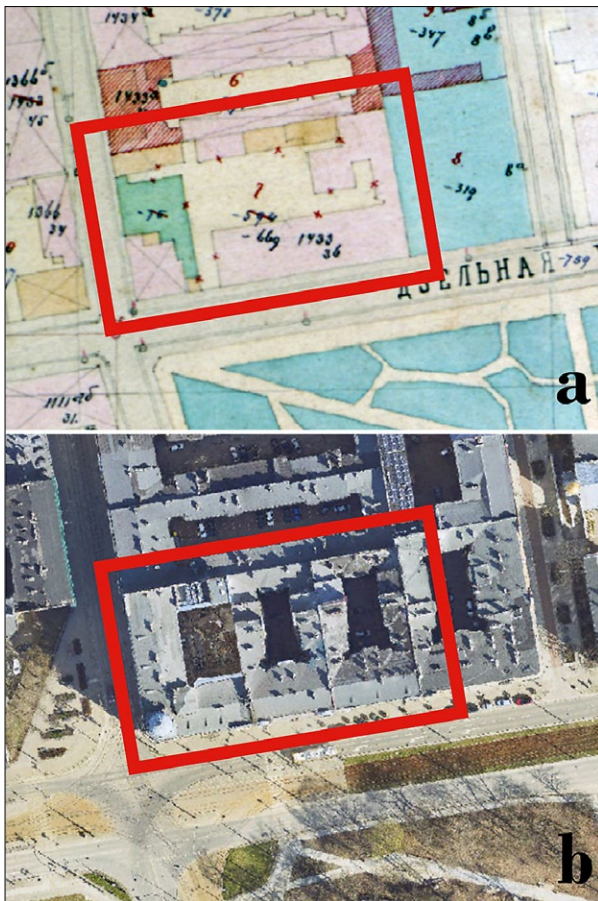
Według autorskich badań ukończonych w 2020 roku, wszystkich adaptacji fabryk włókienniczych przeprowadzonych w Łodzi było blisko 150. Dominujące nowe funkcje to handel, usługi i biura, które wprowadzono do 115 obiektów. Jak już wspomniano, decydują o tym zarówno zakres ochrony konserwatorskiej, cechy typologiczne, jak i atrakcyjna dla współczesnych inwestorów lokalizacja obiektów w śródmiejskiej zabudowie. Z tej perspektywy wartość użytkowa zabytku [Witwicki 2007] oraz jego podatność na adaptację [Gasidło 1998] wysuwają się na pierwszy plan. Duże poprzemysłowe wnętrza znakomicie sprawdzają się m.in. jako biura na otwartym planie. Co więcej, adaptacja dominujących w pejzażu miasta wielokondygnacyjnych obiektów o stosunkowo niewielkiej głębokości rzutów (przeciętnie ok. 17 m) jest łatwiejsza i bardziej racjonalna z ekonomicznego punktu widzenia niż rozległych parterowych hal. Ten drugi typ – także występujący w Łodzi – jest znacznie częściej przedmiotem stopniowych wyburzeń (fabryka Roberta Biedermanna przy ul. Smugowej 11/19; ryc. 1) lub skandalicznych zaniechań (Nowa Tkalnia w fabryce Karola Scheiblera przy ul. Kilińskiego 187). Mimo to można uznać, że Łódź staje się wiodącym w Europie ośrodkiem adaptacji obiektów poprzemysłowych. W 2018 roku miasto odwiedzi inwestorzy z Estonii przygotowujący adaptację dawnej fabryki włókienniczej w Tallinie, a na Politechnice Łódzkiej powstają rozprawy doktorskie poświęcone wykorzystaniu doświadczeń łódzkich w programowaniu podobnych działań w Bułgarii i Chorwacji.

W tym kontekście warto przypomnieć, że wbrew pozorom w Łodzi adaptacje fabryk mają dużo dłuższą i bogatszą historię, niżby się wydawało. Z przeprowadzonych przez autora badań wynika, że zmiana sposobu użytkowania nie była zjawiskiem, które zaistniało w Łodzi dopiero w okresie deindustrializacji, lecz obecnym niemal od samego początku rozwoju przemysłowego miasta. Jednak ich skala oraz charakter zmieniały się w zależności od kontekstu społeczno-gospodarczego.

115 of these facilities were trade, services, and office space. Such selection was influenced by factors such as heritage protection scope, typological features, and central location, which often garners real-estate developer interest. The utilitarian value of the monument [Witwicki 2007] and its potential for adaptive reuse [Gasidło 1998] are prominent considerations. Large post-industrial interiors lend themselves well to open-plan offices, among other possibilities. In terms of economic viability, it is more reasonable to adapt multi-story buildings with narrow and relatively consistent floor plans (approximately 17 m on average) which are predominant in urban landscapes, rather than to convert larger, one-story halls. The latter category—also present in Łódź—is frequently subjected to gradual demolitions (e.g., Robert Biedermann’s factory complex at 11/19 Smugowa Street; Fig. 1) or scandalous omissions (e.g., Nowa Tkalnia in Karol Scheibler’s factory complex at 187 Kilińskiego Street). Nonetheless, it may be inferred that Łódź is emerging as a preeminent center for the adaptive reuse of post-industrial structures in Europe. In 2018, investors from Estonia visited the city to prepare the conversion of a former textile factory in Tallinn. Additionally, doctorate theses are being written at Łódź University of Technology on the utilization of Łódź’s experience to program similar activities in Bulgaria and Croatia.

In this context, it is worth noting that the adaptive reuse of factories in Łódź has a longer and richer history than initially presumed. Recent research conducted by the author shows that the shift in usage was not solely a product of deindustrialization in Łódź, but rather has been present since the city’s industrial inception. However, the scale and nature of repurposing processes were subject to change depending on the socio-economic context.

The earliest and most spectacular metamorphosis is undoubtedly the Grand Hotel at 72 Piotrkows-



Ryc. 2. Przykład przekształcenia terenów przemysłowych w śródmieściu Łodzi na przełomie XIX i XX w.; a – fabryka Juliusza Joba, 1896, b – wielkomiejska zabudowa, 2021; źródło: Archiwum Państwowe w Łodzi i Łódzki Ośrodek Geodezyjny

Fig. 2. An example of the transformation of industrial areas in the center of Łódź at the turn of the nineteenth and twentieth centuries; a – Julius Job's factory, 1896, b – downtown buildings, 2021; source: Archiwum Państwowe w Łodzi and Łódzki Ośrodek Geodezyjny

Najwcześniejszą i zarazem najbardziej spektakularną metamorfozą jest bez wątpienia Grand Hotel przy ulicy Piotrkowskiej 72, wzniesiony już w latach osiemdziesiątych XIX wieku przez Ludwika Meyera na zrębach wcześniejszej fabryki Edwarda Hentschela. Niestety do dziś nie przeprowadzono badań architektonicznych, które umożliwiłyby stwierdzenie, w jakim zakresie w murach najbardziej reprezentacyjnego hotelu w mieście ukryte są relikty dawnej fabryki włókienniczej. Podobnych metamorfoz budynków i terenów przemysłowych było w tym okresie w Łodzi więcej, czego przykładem mogą być losy terenów fabryki Juliusza Joba przy ulicy Narutowicza 38/42 (ryc. 2).

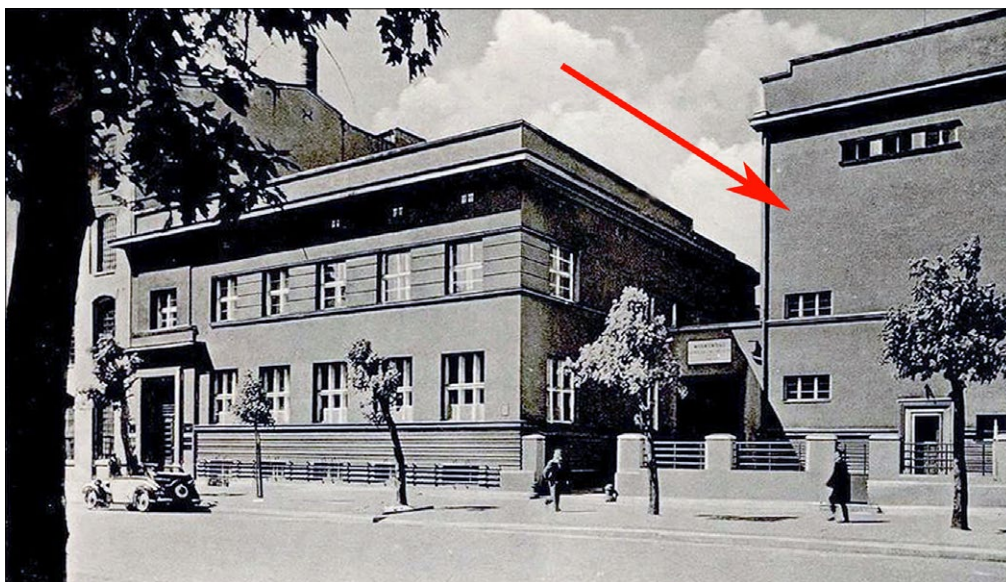
Po I wojnie światowej łódzki przemysł włókienniczy borykał się z licznymi problemami o charakterze strukturalnym. Nowa sytuacja polityczna sprawiła, że utracone zostały tradycyjne rynki zbytu, z rosyjskim na czele. Poważnego uszczerbku doznał park maszynowy, który był przedmiotem rekwizycji wojennych. Trudności te były pogłębione przez kryzysy gospodarcze w kolejnych dziesięcioleciach. Nawet największe przedsiębiorstwa radziły sobie z trudem<sup>2</sup>. Znalazło

ka Street, built in the 1880s by Ludwik Meyer on the foundations of Edward Hentschel's earlier factory. However, despite being the city's most impressive hotel, no architectural investigation has been conducted to date, making it challenging to gauge how many remnants of the past textile mill still linger within the hotel walls. There were various comparable transformations of buildings and industrial areas in Łódź during this period, such as the case of Juliusz Job's factory located at 38/42 Narutowicza Street (Fig. 2).

After the First World War, the Łódź textile industry faced significant structural challenges. The changed political landscape led to the loss of traditional markets, especially in Russia. In addition, there had been severe damage to the textile industry's machinery as a result of wartime requisitions. These issues were exacerbated by economic crises in the ensuing decades, leading even the largest companies to struggle.<sup>2</sup> This, in turn, resulted in functional and spatial changes. For instance, during the 1920s, Karol Kretschmer's factory located at 62 Kopernika Street underwent reconstruction and expansion to cater to the requirements of the State Tobacco Monopoly. However, the intensified process of repurposing mainly affected relatively small facilities, such as Franciszek Kindermann's factory, built at the back of the property at 12/14 św. Andrzeja Street (currently the building's address is 47 Kościuszki Avenue), which was attached to the newly constructed bank building and adapted to new needs (Fig. 3).

Unlike the First World War, the period from 1939 to 1945 did not result in significant losses in Łódź's industry. The factories swiftly came under state management and gradually consolidated, leading to the establishment of large state-owned companies with branches across the city. Nearly all factory buildings were utilized for production or production support purposes. Sometimes the production profile of the company underwent changes. For instance, the main branch of the aforementioned company located at 61 Struga Street, which was owned by Franciszek Kindermann, was converted into a printing house and a confectionery production unit. In contrast, Markus Silberstein's factory at 21 Wigury Street housed the precision industry. Certain buildings underwent rather unfortunate reconstructions and modernizations.

Post-industrial buildings were simultaneously being repurposed on a larger scale. Specifically, the creation of Łódź University of Technology at Szaja Rosenblatt's company premises in Spring 1945 [Ginsbert 1962] demands attention. In the subsequent years, the Faculty of Chemistry at the Łódź University of Technology underwent the first adaptive reutilization of a sizable industrial structure in Łódź, which was designed by architect Jan Reda. However, prior to the war, Juliusz Heinzel's residential and industrial complex initiated the process of converting the palace and factory located at 104 Piotrkowska Street. The result was the establishment of the Presidium of the Municipal Council's headquarters in 1951–1952, which were



Ryc. 3. Okres międzywojenny, przebudowa fabryki Franciszka Kindermanna (oznaczonej strzałką) na potrzeby Banku Spółek Niemieckich w Polsce, widokówka z epoki; źródło: domena publiczna

Fig. 3. The interwar period, reconstruction of Franciszek Kindermann's factory (marked with an arrow) for the needs of the Bank Spółek Niemieckich w Polsce, a postcard from the era; source: public domain

to odzwierciedlenie w zakresie zmian funkcjonalno-przestrzennych. Na przykład fabryka Karola Kretschmera przy ulicy Kopernika 62 została przebudowana i rozbudowana w latach dwudziestych XX wieku na potrzeby Państwowego Monopolu Tytoniowego. Nasilony proces adaptacji do nowych funkcji dotykał jednak przede wszystkim stosunkowo niedużych obiektów, takich jak fabryka Franciszka Kindermanna, wzniesiona na tyłach posesji przy ulicy św. Andrzeja 12/14 (obecnie obiekt ma adres od al. Kościuszki 47), która została przyłączona do nowo wzniesionego gmachu banku i dostosowana do nowych potrzeb (ryc. 3).

W odróżnieniu od I wojny światowej okres 1939–1945 nie spowodował wielkich strat w łódzkim przemyśle. Zakłady szybko znalazły się pod państwowym zarządem i były stopniowo poddawane konsolidacji. W rezultacie powstawały przedsiębiorstwa mające oddziały rozmieszczone w różnych częściach miasta. Gmachy fabryczne wykorzystywano – niemal bez wyjątku – jako obiekty produkcyjne lub obsługujące produkcję. Niekiedy zmieniał się profil produkcji, np. fabryka Franciszka Kindermanna przy ulicy Struga 61 (główny oddział wyżej wspomnianego przedsiębiorstwa) pomieściła drukarnię i zakłady cukiernicze, zaś w zakładach Markusa Silbersteina przy ulicy Wigury 21 ulokowano zakłady przemysłu precyzyjnego. Część budynków poddano niezbyt fortunnym przebudowom i nieudanym modernizacjom.

Jednocześnie na szerszą skalę zaczęto także adaptować budynki pofabryczne do nowych funkcji. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na organizację Politechniki Łódzkiej na terenie przedsiębiorstwa Szai Rosenblatta, co nastąpiło już wiosną 1945 roku [Ginsbert 1962]. W kolejnych latach, na potrzeby Wydziału Chemii PŁ, dokonano pierwszej w Łodzi adaptacji du-

żanego przez architekta Ignacy Gutman [Sumorok 2010]. In both instances, it is challenging to discern the industrial architecture's characteristics from the facades, but an attentive observer will recognize typical features of industrial buildings in Łódź within the interiors.

Special attention should be paid to the Mausoleum and Museum designed by architects Tadeusz Herburt and Waclaw Bald, built between 1961 and 1976 within the walls of the burnt Samuel Abbe's factory at 147 Zgierska Street, which was used as a prison during the Second World War and brutally burned along with the prisoners on the eve of liberation (Czapliński, Launer 1972). Therefore, the skillful combination of brick walls, sculptural elements, appropriately designed fencing, and the entrance gate gives the complex an expressive appearance. This is the first and only case so far of the adaptation of a factory in Łódź as a permanent ruin [Dąbrowski, Walczak 2018].

As previously noted, the early 1970s saw a significant change in the approach to preserving Łódź's industrial heritage. Despite efforts to expand the list of protected monuments to include key structures, certain investment decisions were made with severe consequences. The most striking example was the raising of the building of the former Karol Scheibler factory in Księży Młyn by one story, shortly after its designation as a historical monument. This example shows that industrial architecture at that time was not treated equally with other historical buildings.

The complete deindustrialization of Poland began with the onset of the political transformation. This situation had a severe impact on Łódź, which was the leading center of the Polish textile industry and is considered a major setback to the economic foundations of the city and its surrounding region. The abundance

żego budynku przemysłowego (proj. arch. Jan Reda). Natomiast zapoczątkowany przed wojną proces wykorzystania zespołu rezydencjonalno-przemysłowego Juliusza Heinza zaowocował w latach 1951–1952 adaptacją pałacu oraz fabryki przy ulicy Piotrkowskiej 104 na siedzibę Prezydium Miejskiej Rady Narodowej (proj. arch. Ignacy Gutman) [Sumorok 2010]. W obu przypadkach patrząc na elewacje, trudno dopatrzeć się cech architektury przemysłowej, ale we wnętrzach uważny obserwator wciąż może dostrzec rozwiązania typowe dla łódzkiego budownictwa przemysłowego.

Szczególne miejsce w tym zestawieniu zajmuje mauzoleum oraz muzeum (proj. arch. arch. Tadeusz Herbert i Waław Bald) stworzone w latach 1961–1976 w murach spalonej fabryki Samuela Abbego przy ulicy Zgierskiej 147, która w okresie II wojny światowej wykorzystywana była jako więzienie, bestialsko spalona wraz z więźniami w przededniu wyzwolenia [Czapliński, Launer 1972]. Ekspresyjny wyraz zespołu uzyskano poprzez umiejętne połączenie ceglanych murów z elementami rzeźbiarskimi oraz odpowiednio opracowanymi przesłami ogrodzeniowymi wraz z bramą wejściową. Jest to pierwszy i jedyny dotychczas przypadek adaptacji łódzkiej fabryki jako trwałej ruiny [Dąbrowski, Wólczak 2018].

Jak już wspomniano, początek lat siedemdziesiątych XX wieku przyniósł fundamentalną zmianę stosunku do dziedzictwa przemysłowej Łodzi. Przeprowadzona wówczas akcja rozszerzania rejestru zabytków o najcenniejsze obiekty nie powstrzymała jednak brzemniennych w skutki decyzji inwestycyjnych, z których najbardziej spektakularną było podwyższenie o jedną kondygnację dawnej fabryki Karola Scheiblera na Księżym Młynie wkrótce po objęciu jej ochroną konserwatorską. Ten przykład dobitnie pokazuje, że architektury przemysłowej nie traktowano wówczas na równi z innymi obiektami zabytkowymi.

Taki stan rzeczy utrzymywał się aż do początku transformacji ustrojowej, której konsekwencją była głęboka deindustrializacja Polski. W przypadku Łodzi, czołowego ośrodka polskiego przemysłu włókienniczego, był to poważny cios w podstawę ekonomiczną rozwoju miasta i związanego z nim regionu. Wobec swobodnego importu tanich wyrobów włókienniczych z krajów azjatyckich nie do obronienia był masowy profil produkcji w Polsce. W ciągu zaledwie kilku lat przemysł włókienniczy niemal całkowicie zamarł. Już w 1991 roku miały miejsce pierwsze bankructwa. Ponowne wykorzystanie terenów i obiektów poprzemysłowych stało się dla Łodzi koniecznością. A ponieważ początek lat dziewięćdziesiątych XX wieku przyniósł spontaniczny rozwój przedsiębiorczości, to hale produkcyjne zamieniły się w składy i hurtownie. Ten mało wyrafinowany sposób użytkowania miał kapitalne znaczenie dla zachowania budynków, które uzyskały nowych użytkowników, dbających o ich bieżące utrzymanie. Dzięki niewygórowanym cenom w poprzemysłowych wnętrzach zagościły także mniej komercyjne przedsięwzięcia, takie jak ścianka wspinaczkowa w dawnej elektrowni zakładów Karola Scheiblera (ryc. 4).

of cheap textile imports from Asian countries rendered the mass production of textiles in Poland unsustainable. In a few short years, the textile industry in Łódź nearly came to a complete halt, with its first bankruptcy occurring in 1991. As a result, the redevelopment of post-industrial areas and facilities became a necessity. With the advent of spontaneous entrepreneurial development in the early 1990s, production plants were repurposed as warehouses and wholesale depots. These unsophisticated uses proved vital for the preservation of the buildings, which found new users willing to care for their maintenance. Thanks to affordable rental opportunities, less profitable ventures have also established themselves in post-industrial environments, such as the climbing wall located in the former power station of Karol Scheibler's industrial complex (Fig. 4).

In the late twentieth century, there was a surge of significant investments focused on renovating post-industrial buildings into office spaces. This trend was highlighted in professional publications as early as 2001, particularly in regards to the adaptive reuse of factories in Łódź. One report identified at least twelve completed projects within a span of just three years [Lubiak 2001]. However, these projects were of limited scope, directed towards a specific user group, and most importantly, failed to maximize the potential of industrial design. Against this backdrop, the new offices of the local branch of the *Gazeta Wyborcza* newspaper, designed by architect Janusz Kołaczkowski in 2000, were outstanding. The former rubber tape factory owned by Józef Balle, located at 72 Sienkiewicz Street, was chosen for its convenient location. While the skilled combination of old and new architectural forms was somewhat groundbreaking, the methods developed here for preserving brick facades became standard in Łódź for some time.

However, the most significant achievement was the opening of the Manufaktura Retail and Service Center in May 2006, located in the former Izrael Poznański factory walls and designed by SUD Architectes from Lyon. Despite some reservations, including those regarding the quality of the conservation works, it can now be definitively stated as a highly prosperous revitalization project. Thanks to Manufaktura, there has been a significant shift in the mindset of Łódź's residents regarding their post-industrial heritage. The "voting with their feet" locals have embraced their cultural roots, showcasing their local pride. Due to this sense of belonging, investors no longer need to be persuaded to repurpose old factories and highlight their undeniable architectural value. Therefore, there has been a significant surge in investment interest in post-industrial facilities in the subsequent years, which persists to the present day.

Over the last few decades, the quality of adaptive reuse projects has greatly improved. Some of the most significant projects that exemplify exemplary achievements from the perspective of historical preservation are:

Pod koniec XX wieku miała miejsce pierwsza fala poważniejszych inwestycji, zmierzających do przekształcenia budynków poprzemysłowych w obiekty biurowe. Zjawisko zostało dostrzeżone w prasie fachowej już w 2001 roku, kiedy zaczęły pojawiać się publikacje poświęcone adaptacji łódzkich fabryk. W jednej z nich wymienionych zostało aż kilkanaście inwestycji zrealizowanych w ciągu zaledwie 3 lat [Lubiak 2001]. Były to jednak realizacje o stosunkowo niedużej skali, adresowane do wąskiej grupy użytkowników, a przede wszystkim nie zawsze wykorzystujące potencjał tkwiący w walorach architektury przemysłowej. Na tym tle pozytywnie wyróżniała się nowa siedziba lokalnej redakcji „Gazety Wyborczej”, od 2000 roku mieszcząca się w dawnej fabryce taśm gumowych Józefa Balle przy ulicy Sienkiewicza 72 (proj. arch. Janusz Kołaczkowski), której eksponowana lokalizacja oraz umiejętne połączenie starej i nowej architektury były do pewnego stopnia przełomowe, zaś wypracowane tutaj metody konserwacji ceglanych fasad stały się na pewien czas obowiązującym w Łodzi standardem.

Prawdziwym przełomem stało się jednak Centrum Handlowo-Usługowe Manufaktura w murach dawnej fabryki Izraela Poznańskiego (proj. SUD Architectes z Lyonu), uroczyste otwarte w maju 2006 roku. Z perspektywy kilkunastu lat – mimo wielu zastrzeżeń (m.in. dotyczących jakości robót konserwatorskich) – można dzisiaj powiedzieć, że była to niezwykle udana rewitalizacja. Co jeszcze ważniejsze, dzięki Manufakturze wśród Łódzian nastąpiła przemiana świadomościowa. Mieszkańcy zaakceptowali dziedzictwo poprzemysłowe, a nawet zaczęli odczuwać dumę. Publiczność „głosząca nogami” sprawiła, że także inwestorów nie trzeba było już przekonywać, iż warto adaptować stare fabryki w sposób eksponujący ich niezaprzeczalne walory architektoniczne. Dlatego kolejne lata przyniosły prawdziwą eksplozję zainteresowania inwestorów obiektami poprzemysłowymi, która nieprzerwanie trwa aż do chwili obecnej.

W ciągu ostatnich kilkunastu lat dał się zauważyć skok jakościowy w zakresie prowadzonych prac adaptacyjnych. Wśród czołowych realizacji, stanowiących najlepsze z konserwatorskiego punktu widzenia dokonania, wymienić należy:

- Hotel Vienna House Andel’s w dawnej przędzalni wysokiej Izraela Poznańskiego przy ulicy Ogrodowej 17 – jeden z najbardziej monumentalnych gmachów fabrycznych w Europie, który w latach 2007–2009 został zaadaptowany na wysokiej klasy obiekt hotelarski przez austriacką firmę Warimpex. Zespół projektantów (OP Architekten z Wiednia oraz Jestico & Whiles z Londynu) oraz wykonawców zaangażowanych w ten projekt nie tylko zdołał przeprowadzić niezwykle złożoną inwestycję, ale przede wszystkim wyznaczyć nowe standardy w zakresie ingerencji konserwatorskich w zabytkowych obiektach poprzemysłowych, umiejętnie łącząc szacunek dla przeszłości oraz współczesny wyraz architektoniczny (ryc. 5). Pod tym względem jest



Ryc. 4. Spontaniczne wykorzystanie obiektów poprzemysłowych w początkowej fazie transformacji ustrojowej: ścianka wspinaczkowa urządzona we wnętrzu fabrycznej elektrowni Karola Scheiblera; fot. autor

Fig. 4. Spontaneous reuse of post-industrial sites during the initial phase of political transformation: a climbing wall set up inside Karol Scheibler's factory power plant; original photo

- Vienna House Andel’s Hotel is located at 17 Ogrodowa Street in the former multi-story spinning mill of Izrael Poznański. This monumental factory building was adapted into a high-class hotel facility by the Austrian company, Warimpex, between 2007–2009. The team of designers (OP Architekten from Vienna and Jestico & Whiles from London) and contractors involved in this highly complex project succeeded in executing it and setting new conservation standards in historical post-industrial buildings. They skillfully merged reverence for the past with contemporary architectural expression (see Fig. 5). Consequently, this project should be understood as a breakthrough for Łódź, and is also important on an international scale, as evidenced by several prestigious awards and numerous publications.<sup>3</sup>
- OFF Piotrkowska service complex is located within the former Franciszek Ramisch factory at 138/140 Piotrkowska Street. Its adaptive reuse merges low-budget interventions with historical preservation to maintain its heritage value. The complex has become an icon of post-industrial Łódź and presents a significant challenge for its ongoing regeneration. Preserving the genius loci of the factory complex is essential, particularly given the conventional



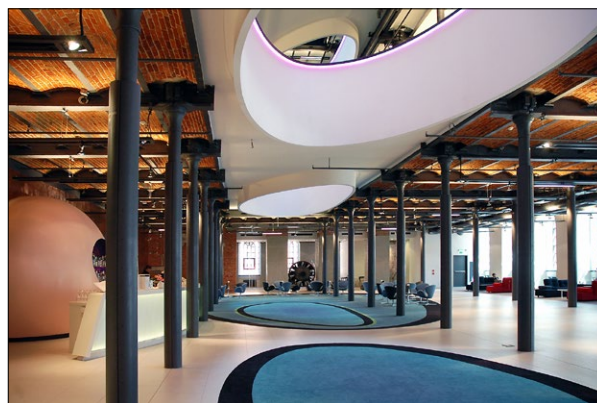
to przedsięwzięcie przełomowe dla Łodzi, ale także istotne w skali międzynarodowej, o czym może świadczyć szereg prestiżowych nagród oraz liczne publikacje<sup>3</sup>.

- Komplex usługowy OFF Piotrkowska w obrębie dawnej fabryki Franciszka Ramischa przy ulicy Piotrkowskiej 138/140, którego adaptacja łączy pozytywne cechy niskobudżetowych interwencji w substancję historyczną z poszanowaniem dziedzictwa. Miejsce stało się ikoną poprzemysłowej Łodzi i wielkim wyzwaniem dla kolejnych etapów jego rewitalizacji. Kluczowe jest zachowanie *genius loci*, zwłaszcza że obecna faza transformacji tego kompleksu fabrycznego plasuje się raczej w głównym (a nie offowym) nurcie. Mimo to ukończony w 2019 roku biurowiec Teal (proj. arch. A. Owczarek) jest przykładem udanego dialogu z industrialną przeszłością.
- Art\_Inkubator w dawnych magazynach kompleksu Karola Scheiblera przy ulicy Tymienieckiego 3 zalicza się do tych obiektów poprzemysłowych, których adaptacje spotkały się z powszechnym uznaniem zarówno w oczach ekspertów, jak i mieszkańców Łodzi. W latach 2011–2013 trzy wielokondygnacyjne obiekty magazynowe zostały starannie odrestaurowane i uzupełnione nowymi elementami o wyrazistych, współczesnych formach architektonicznych (proj. arch. arch. Joanna Kucharska-Kosatka oraz Wojciech Wycichowski). Jest to jedna z nielicznych w Łodzi realizacji, w których zdołano zachować wysoki stopień autentyczności (np. pieczołowicie odrestaurowane podłogi drewniane) bez popadania w przesadny konserwatyzm. Słuszność takiej strategii projektowej potwierdziła nagroda uzyskana w 2015 roku w konkursie „Zabytek zadbany” [Ugorowicz 2016].

Powyższe przykłady z jednej strony pokazują stopniowy wzrost świadomości wszystkich uczestników procesów związanych z adaptacją zabytkowych fabryk w Łodzi, z drugiej jednakże strony widać dążenie do komercjalizacji wartości kulturowych, czasem traktowanych instrumentalnie jako element strategii biznesowych, co wynika z faktu, że dominują przedsięwzięcia realizowane przez sektor prywatny. Przede wszystkim jednak dziedzictwo poprzemysłowe jest postrzegane jako architektoniczne pozostałości dawnych fabryk. Brakuje zrozumienia, że istotą zabytku techniki są procesy technologiczne prowadzone w oparciu o zespół urządzeń, gdzie budynek stanowi jedynie obudowę realizowanych technologii wytwarzania.

### **Wyposażenie technologiczne jako świadectwo pierwotnej funkcji**

Rozumienie potrzeby ochrony dziedzictwa przemysłowego w trakcie likwidacji nieefektywnego przemysłu w Polsce było w zasadzie nieobecne. Brak nadzoru nad likwidacją i przekształceniami historycznych zakładów doprowadził do zniszczenia bogatego zasobu zabytkowych technologii, ciągów produkcyjnych, maszyn i urządzeń. Nie inaczej było w Łodzi, gdzie likwidacja



Ryc. 5. Hotel Vienna House Andel's w dawnej przędzalni Izraela Poznańskiego jako przykład dojrzałego podejścia do adaptacji budynku poprzemysłowego z poszanowaniem cech typologicznych, wyeksponowaniem elementów konstrukcji oraz relikwów wyposażenia, jak np. wentylator w głębi; fot. autor

*Fig. 5. Vienna House Andel's Hotel in the former spinning mill of Izrael Poznański as an example of a mature approach to the adaptive reuse of a post-industrial building, respecting typological features, exposing structural elements and equipment relics, such as a ventilation fan seen in the back; original photo*

nature of the current phase of its transformation. However, the Teal office building, designed by architect Andrzej Owczarek and completed in 2019, provides a compelling example of how to successfully integrate modern architecture with the site's industrial heritage.

- Art\_Inkubator, located in the former warehouses of the Karol Scheibler complex at 3 Tymienieckiego Street, is a prime example of post-industrial facility adaptations that have gained widespread recognition from experts and residents of Łódź alike. The facility's design and functionality have been praised for their universal appeal and success in repurposing a historical location. Three multi-story warehouse buildings were meticulously restored between 2011 and 2013, and revitalized with expressive, contemporary architectural elements designed by the architects Joanna Kucharska-Kosatka and Wojciech Wycichowski. This project in Łódź effectively balances authenticity (e.g., carefully restored wooden floors) with contemporary design, avoiding excessive conservatism. The design strategy was recognized with an award in the 2015 “Zabytek Zadbany” (Well-kept Monument) competition [Ugorowicz 2016], highlighting its successful execution.

The above examples demonstrate a gradual increase in awareness among all participants involved in the adaptive reuse of historical textile mills in Łódź. However, there is also a noticeable desire to commercialize cultural values, which is sometimes treated as an instrument of business strategy due to the predominance of private sector projects. Industrial heritage is often viewed as solely the physical remnants of old factories. In reality, the essence of a monument of technology is the intricate process of production facilitated by a spe-



Ryc. 6. Muzeum Fabryki w kompleksie Manufaktury: ekspozycja połączona z interpretacją i demonstracją uruchamianych maszyn włókienniczych; fot. autor

Fig. 6. *Factory Museum in the Manufaktura complex: exhibition combined with interpretation and demonstration of activated textile machines; original photo*

parku maszynowego miała szczególnie drastyczny przebieg. Bezpowrotnie zostały utracone cenne kompletne zestawy produkcyjne, będące w użyciu jeszcze w połowie lat dziewięćdziesiątych XX wieku. Zachowały się jedynie pojedyncze, przypadkowe egzemplarze, które są eksponowane w placówkach muzealnych (CMW oraz Muzeum Fabryki w kompleksie Manufaktury; ryc. 6), a także niekiedy w obrębie niektórych zrewitalizowanych kompleksów. W tym drugim przypadku stanowią one jednak tylko urozmaicającą „osobliwość”, pozbawioną odpowiedniej interpretacji (ryc. 7). Nie zachowały się również elementy transmisji napędu ani inne charakterystyczne dla fabryk włókienniczych wyposażenie technologiczne. Podobnie jak w przypadku innych typów zabytków brak wyposażenia negatywnie wpływa na autentyczność, ale ułatwia adaptację do nowych funkcji.

Także wykończenie wnętrza było uwarunkowane czynnikami technologicznymi i funkcjonalnymi. Przykładem może być dobór materiałów podłogowych. W halach łódzkich fabryk częstym widokiem są podłogowe płyty żeliwne. Stosowano je przede wszystkim w ciągach komunikacyjnych. Dzięki temu nawet w pomieszczeniach pozbawionych wyposażenia rozmieszczenie płyt pozwala zorientować się, gdzie niegdyś stały maszyny, a gdzie były przejścia. Dobór materiału podłogowego nie był przypadkowy. Transport wewnętrzny w fabrykach odbywał się przy pomocy ręcznych wózków na metalowych kółkach, a płyty żeliwne pozwalały na zmniejszenie tarcia pomiędzy kołami a podłogą. Tym samym robotnikom było łatwiej wprawić wózek w ruch. Niestety w wielu zakładach płyty żeliwne zostały zdemontowane (przeważnie nielegalnie), gdyż stanowiły cenny surowiec wtórny. Tam, gdzie udało się je uratować, najczęściej zostały potraktowane jako element podkreślający industrialny charakter obiektu, ale bez związku z pierwotnym układem funkcjonalnym pomieszczeń.

Powyższe przykłady pokazują, że łódzkie dziedzictwo przemysłowe trudno zaliczyć do dobrze zachowanych zabytków techniki, co nie umniejsza wartości architektonicznych poszczególnych obiektów.

cialized set of apparatuses, in which the building itself is simply a container for these technologies.

### *Technological equipment as evidence of original uses*

The importance of safeguarding industrial heritage during the liquidation of inefficient industries in Poland was not properly recognized. The absence of adequate oversight during the liquidation and transformation of historical plants resulted in the irrevocable loss of a valuable collection of historical technologies, production lines, machines, and devices. The situation was equally dire in Łódź, where the liquidation of the machinery was particularly severe. Valuable, complete production lines that were still in use during the mid-1990s have been lost irretrievably. Only individual, sporadic artifacts survive, and they are showcased in regional museums such as the Central Textile Museum and Factory Museum located within the Manufaktura complex (Fig. 6). Occasionally, these artifacts can be found in repurposed complexes, but they are nothing more than intriguing “curiosities” without any appropriate interpretation (Fig. 7). Transmission elements and other mechanical equipment commonly found in textile mills have not been conserved. The absence of such equipment and furnishings can adversely impact authenticity, but it can also make the structure more adaptable for a different purpose—an effect observed with other monuments.

Interior décor was also conditioned by technological and functional factors. One example can be the choice of flooring materials. In the plants of Łódź’s factories one could often see cast-iron floor plating. They were primarily used along circulation paths. This meant that even in areas without equipment, the placement of individual plates made it possible to determine places where machines had once stood and which areas had been passages. The selection of floor material was deliberate. Internal transport in factories relied on manually pushed carts on metal wheels, and the cast-iron plates decreased friction between the wheels and the floor. This made it easier for workers to make the carts start moving. Unfortunately, in many plants the cast-iron plates were dismantled (mostly illegally) as they were valuable scrap. In places where they could be saved, they were most often treated as an element that highlighted a site’s industrial past but as unassociated with the spaces’ functional layout.

The examples above demonstrate that Łódź’s industrial heritage is hard to classify as well-preserved engineering monuments, which does not detract from the architectural value of individual structures.

### *Structural elements*

The factories in Łódź serve as evidence of the progression in the use of structural solutions and building materials during the nineteenth and twentieth centuries in industrial construction. The prevalent features comprise of cast iron columns supporting either wooden or

### **Elementy konstrukcyjne**

Łódzkie fabryki są świadectwem ewolucji rozwiązań konstrukcyjnych oraz materiałów budowlanych stosowanych w budownictwie przemysłowym w XIX i XX wieku. Dominują stropy drewniane oraz ceglane wsparte na słupach żeliwnych. W nielicznych przypadkach można odnotować wczesne stosowanie konstrukcji żelbetowych. Budynki w zdecydowanej większości są adaptowane wraz z zachowaniem historycznych elementów konstrukcyjnych. Niestety niska świadomość projektantów, brak woli inwestorów oraz determinacji służb konserwatorskich sprawiają, że ze względu na przepisy prawa budowlanego elementy drewniane i żeliwne są bardzo często obudowywane, aby spełnić wymogi bezpieczeństwa pożarowego.

Do nielicznych wyjątków należy zaliczyć wzorcową pod tym względem adaptację fabryki Braci Mühle przy ulicy Żeligowskiego 3/5. Dużą wagę do należytego wyeksponowania elementów konstrukcyjnych przywiązano także w przypadku hotelu Andel's. Było to poprzedzone badaniami w laboratoriach krajowych i zagranicznych, co stanowi odosobniony przypadek w odniesieniu do przeprowadzonych w Łodzi prac adaptacyjnych budynków poprzemysłowych [Czkwianianc, Kozicki, Urban 2009]. Ciekawym zabiegiem było wyeksponowanie historycznego szkieletu konstrukcyjnego (przy jednoczesnej rozbiórce stropów) w obrębie nowego, wewnętrznego patio w dawnej fabryce Karola Scheiblera przy ulicy Tymienieckiego 25, adaptowanej na cele mieszkaniowe.

### **Ślusarka okienna**

Hale produkcyjne wymagały należytego oświetlenia, stąd w budynkach przemysłowych dążono do uzyskania jak największych przeszkleń. W łódzkich fabrykach otwory okienne zajmują ponad 30 procent powierzchni elewacji. Ich wymiary to zazwyczaj około 1,80 m szerokości i 3 m wysokości. Historycznie otwory wypełniały pojedynczo szklone krosna wykonane z profili żelaznych i żeliwnych. Ślusarka okienna była nieotwieralna lub zawierała małe ruchome skrzydła umożliwiające wentylację. Tego typu wypełnienia otworów zachowały się w Łodzi powszechnie, ale przeważnie w złym stanie technicznym. Niestety w zaledwie kilku przypadkach podjęto próby zachowania (przynajmniej częściowego) oryginalnych krat okiennych. Wzorcowo z konserwatorskiego punktu widzenia przeprowadzono to jedynie w jednym ze skrzydeł Białej Fabryki, czyli siedziby Centralnego Muzeum Włókiennictwa, gdzie zastosowano dodatkowe wewnętrzne ramy okienne poprawiające komfort cieplny wewnątrz. Stosunkowo dobrze poradzono sobie z problemem w kompleksie fabrycznym Ludwika Geyera przy ulicy Piotrkowskiej 293/305, gdzie pozbawione szklenia ramy zostały zachowane *in situ* z osadzoną za nimi nową ślusarką okienną (ryc. 8).

Adaptacji do nowych funkcji towarzyszy jednak przede wszystkim stosowanie nowej („odtworzeniowej”) ślusarki okiennej, która ma odwzorowywać rysunek pierwotnej, ale ze względu na współczesne technologie produkcji



Ryc. 7. Jedyna maszyna, jaka się zachowała w zakładach Ludwika Geyera, w trakcie jej ustawiania na dziedzińcu fabrycznym; fot. autor

Fig. 7. The only machine preserved in Ludwik Geyer's factory, while it was being placed in the factory yard; original photo

brick ceilings, with a few instances of employing early reinforced concrete structures. Although most of these buildings have been converted, they retain their historical construction characteristics. Due to the provisions of building codes, wooden and cast iron elements are often encased to meet fire safety requirements. This is often caused by the low awareness of designers, the lack of will from investors, and the insufficient determination of conservation officers.

The few exceptions include the exemplary adaptive reuse of the Mühle Brothers factory at 3/5 Żeligowskiego Street. Great importance was given to the proper display of structural elements also in the case of Andel's hotel. Prior to this, research in domestic and foreign laboratories was conducted, which is an isolated case concerning the adaptive reuse of post-industrial buildings in Łódź [Czkwianianc, Kozicki, Urban 2009]. Another intriguing approach involved revealing the historical structural frame, while simultaneously tearing down the brick ceilings, in the new internal patio of the former Karol Scheibler factory at 25 Tymienieckiego Street that has now been converted into residential accommodations.

### **Windows**

Production halls require sufficient lighting, therefore, the use of extensive glazing is crucial in industrial buildings. At factories in Łódź, window openings occupy more than 30% of the surface area of the facade. Their width is approximately 1.80 m, with a typical height of 3 m. In the past, these openings were equipped with single-glazed frames made of iron and cast iron profiles. The windows were either fixed or included small pivoting panes to permit ventilation. Window frames in Łódź are commonly preserved but often in deteriorated condition. Few attempts have been made to retain the authenticity of these frames. An exceptional solution, in terms of conservation, was executed in one of the wings of the White Factory, currently the site of the Central Textile Museum. Additional internal window



Ryc. 8. Kratownica okna fabrycznego zachowana *in situ* w adaptowanym budynku fabryki Ludwika Geyera; fot. autor

Fig. 8. Factory window frame preserved *in situ* in the reused building of Ludwik Geyer's factory; original photo

profile są znacznie grubsze niż historyczne, trwałość ich mocowania do tafli szklanych również pozostawia wiele do życzenia. Na tym tle najlepiej wypada rozwiązanie zastosowane w trakcie adaptacji przędzalni Izraela Poznańskiego na hotel Andel's. Wykorzystano system elewacyjny, a nie ramy okienne. Dzięki temu elementy konstrukcyjne udało się ukryć we wnętrzach, a ponadto możliwe było zastosowanie małych otwieralnych paneli nawiązujących do rozwiązania pierwotnego (ryc. 9).

### Ceglana architektura

Dziewiętnastowieczne budownictwo przemysłowe w Łodzi było utrzymane w racjonalnym duchu Rohbau. Stąd dominowały ceglane elewacje o prostych podziałach i raczej skromnym opracowaniu architektonicznym (z wybitnymi wyjątkami). Problemy związane z konserwacją łódzkich fabryk nie odbiegają zasadniczo od spotykanych w przypadku innych zabytkowych budowli murowanych z cegły. Na uwagę zasługuje jednak niska jakość oryginalnego materiału budowlanego: cegły były niezbyt starannie wypalane z lokalnego surowca, charakteryzującego się dużym zanieczyszczeniem. Co więcej, na przestrzeni dziesięcioleci lica murów były przedmiotem licznych doraźnych napraw i interwencji (ryc. 10), co dodatkowo przyczyniło się do ich degradacji. Nie bez znaczenia było także oddziaływanie agresywnych preparatów chemicznych, stosowanych w niektórych oddziałach fabrycznych (apretura, bielnik, farbiarnia). W rezultacie, w trakcie prac konserwatorskich przemurowania płaszcza elewacji dochodziły nawet do 70 procent (np. w fabryce Karola Scheiblera przy ul. Tymienieckiego 25, obecnie tzw. lofty). W niektórych przypadkach zdecydowano się nie odsłaniać pierwotnego lica, lecz zachować wtórne wyprawy tynkarskie (np. w fabryce Juliusza Kindermanna przy ul. Łąkowej 23/25, obecnie hotel Focus). Jednocześnie prace restauratorskie przy obiektach poprzemysłowych przyczyniły się do ugruntowania wizerunku Łodzi jako miasta, którego dominującą cechą dziedzictwa architektonicznego są ceglane mury. Jest to motyw chętnie wykorzystywany przez deweloperów jako najprostszy sposób nawiązania dialogu między nową zabudową a jej historycznym kontekstem.

frames were installed to enhance the thermal comfort of the interior space. The implementation of this solution had a positive impact on energy consumption, while simultaneously preserving the historical integrity of the building. The problem was resolved quite effectively at the Ludwik Geyer factory complex on 293/305 Piotrkowska Street, where the original frames (without glazing) were conserved *in situ* and new window joinery was installed behind them (Fig. 8).

However, the process of adaptive reuse involves primarily the installation of new, "reconstructive" window frames that aim to reproduce the original appearance. Unfortunately, modern production technologies have resulted in thicker profiles compared to their historical counterparts. In addition, the durability of the connection between these profiles and the glass panes is below expectation. Given these circumstances, the optimal solution is to adopt the approach used during the repurposing of Izrael Poznański's spinning mill into Andel's hotel. A facade system replaced the window frames, concealing the structural elements within the interiors. Additionally, small openable panels were included, resembling the authentic solution (Fig. 9).

### Brick architecture

In nineteenth-century Łódź, industrial construction followed the rational spirit of Rohbau. Therefore, brick facades with simple divisions and modest architectural design were prevalent, although there were some exceptional cases. Maintenance of Łódź factories presents similar issues to those encountered by other historical brick buildings. It should be noted, however, that the original building material was of low quality. The bricks were inadequately fired using contaminated local raw materials. Additionally, the walls' surfaces received multiple ad hoc repairs and interventions (Fig. 10), exacerbating their deterioration over several decades. The use of aggressive chemical preparations in certain departments of the factory, such as the finishing, bleaching, and dyeing departments, was also a significant factor. In the course of preservation work, up to 70% of the facades were reconstructed (e.g., in Karol Scheibler's mill at 25 Tymienieckiego Street, currently the so-called lofts). In certain instances, the decision was made to preserve the secondary plastering instead of exposing the original facing brickwork (e.g., in the Juliusz Kindermann's mill at 23/25 Łąkowa Street, currently the Focus hotel). Restoration efforts on historically significant industrial structures have bolstered the perception of Łódź as a city known for its predominant feature of brickwork in architecture. Furthermore, this motif is frequently utilized by developers as a means of establishing a connection between new developments and their historical context.

### Summary and Conclusions

The events that took place in Łódź during the initial phase of political transformation after 1989 serve as



Ryc. 9. Dobry przykład współczesnej ślusarki okiennej odtwarzającej charakter dawnego okna fabrycznego w dawnej przędzalni Izraela Poznańskiego zaadaptowanej na potrzeby hotelu Andel's; fot. autor

*Fig. 9. A good example of a contemporary window frame reproducing the character of an old factory window in the former spinning mill of Izrael Poznański, reused for the needs of the Andel's Hotel; original photo*

### Podsumowanie i wnioski

Zjawiska, jakie zaistniały w Łodzi w pierwszej fazie transformacji ustrojowej po 1989 roku, stanowią egzemplifikację negatywnych czynników, które doprowadziły do uszczuplenia zasobu dziedzictwa poprzemysłowego w Polsce, a także jego dewaloryzacji. Należy przez to rozumieć nie masowe wyburzenia, lecz ogołacanie fabryk z ich wyposażenia.

Mimo krytycznej oceny wielu dokonań z zakresu ochrony i konserwacji obiektów poprzemysłowych w Łodzi, trzeba podkreślić, że nadanie zabytkom inżynierii, techniki i przemysłu nowej funkcji jest kluczowe dla ich skutecznej ochrony oraz może odgrywać istotną rolę w procesie rewitalizacji. Do tej kwestii należy jednak podchodzić niezwykle ostrożnie, gdyż można doprowadzić do bezpowrotnej utraty wartości kulturowych, szczególnie gdy nie zostały one uprzednio rozpoznane.

Wprowadzanie do zabytkowych fabryk nowych funkcji może powodować konflikt pomiędzy potrzebami ochrony zabytku a współczesnymi wymaganiami. Zacieraniu wartości zabytku techniki sprzyja często „kreatywność” projektantów, wśród których dominuje



Ryc. 10. Problematiczne lica ceglaneanego muru; a – stan przed renowacją ukazujący większość typowych uszkodzeń, b – po zakończeniu prac konserwatorskich ukazujący skalę przymurowań; fot. autor

*Fig. 10. Problematic facing brickwork; a – condition before renovation, showing most of the typical damages, b – after completion of conservation works, showing the range of brick replacement and repointing; original photo*

an example of the detrimental factors that contributed to the depletion and devaluation of Poland's post-industrial heritage. It is important to note that the nature of these events did not involve mass demolitions, but rather the removal of factories' equipment and technological fittings.

Despite the critical assessment of many outcomes in the field of protection and conservation of post-industrial sites in Łódź, it must be emphasized that adaptive reuse of engineering, technical, and industrial monuments is crucial for their effective protection and may play an important role in the urban regeneration process. However, caution must be exercised when approaching this issue, as it has the potential to cause irrevocable harm to cultural values that have not yet been acknowledged.

Introducing new functions to historical factories may cause a conflict between the requirements of monument protection and contemporary needs. The diminishing value of a monument of technology is often facilitated by the “creativity” of designers, who believe that a greater scope of interference is allowed in

przekonanie, że w odniesieniu do dziedzictwa przemysłowego dozwolony jest większy zakres ingerencji niż w przypadku innych typów zabytków. Co więcej, bezkrytyczne uwzględnianie zamierzeń inwestorów zwiększa ryzyko zniszczenia wartości zabytków techniki.

Tym bardziej na docenienie zasługują udane realizacje, które należy wykorzystywać w propagowaniu dobrych praktyk w zakresie adaptacji zabytkowych obiektów przemysłowych nie tylko w Łodzi, co stopniowo staje się faktem za sprawą świadomych inwestorów z kraju i z zagranicy, ale też naukowców i specjalistów, wywodzących się z młodszego pokolenia. Dla nich szczególnie chylące się ku ruinie fabryki są źródłem równie silnych przeżyć jak średniowieczne zamczyska dla ich prapradziadków, co było jednym z fundamentów rozwoju myśli konserwatorskiej w XIX wieku. Należy zatem mieć nadzieję, że jeszcze nie jest za późno na wdrożenie standardów postępowania konserwatorskiego w odniesieniu do zabytków techniki<sup>4</sup>. Zwłaszcza że są nadal dobrze zachowane zespoły przemysłowe (wprawdzie nieliczne), które nie były poddawane pracom restauratorsko-adaptacyjnym (np. fabryka Zygmunta Jarocińskiego przy ul. Targowej 28) – a zatem łódzkie „laboratorium dziedzictwa przemysłowego” – mogą być źródłem wartościowych obserwacji w tym zakresie.

the case of industrial heritage than in the case of other types of monuments. Moreover, uncritical consideration of real-estate developers' expectations increases the risk of destroying the cultural value of monuments of technology.

Thus, successful projects deserve even more recognition and should be used to promote good practices in the adaptive reuse of historical industrial buildings not only in Łódź. Fortunately, this is gradually becoming a fact thanks to conscious investors from Poland and abroad, but also researchers and specialists from younger generations. For them, decaying factories are a source of particularly strong experiences as medieval castles were for their great-great-grandparents, which was one of the foundations of the development of conservation concepts in the nineteenth century. With this in mind, it is imperative that we take action to enforce conservation procedures for technology monuments before it is too late.<sup>4</sup> Especially considering the existence of some well-preserved industrial complexes that have not undergone restoration or adaptive reuse (such as Zygmunt Jarociński's factory at 28 Targowa Street), the "industrial heritage laboratory" in Łódź can provide valuable insights in this area.

## Bibliografia / References

### Opracowania / Secondary sources

- Czapliński Tadeusz, Launer Jerzy, *Miejsca pamięci narodowej w Łodzi. Martyrologia i walka 1939–1945*, Łódź 1972.
- Czkwianianc Artem, Kozicki Jan, Urban Tadeusz, Żeliwo jako materiał konstrukcyjny XIX-wiecznych obiektów przemysłowych, „Zeszyty Naukowe Politechniki Łódzkiej: Budownictwo” 2009, nr 59, s. 87–104.
- Dąbrowski Jacek, Walczak Bartosz M., *Nieoczywista rola ruin przemysłowych w krajobrazie kulturowym Polski*, „Ochrona Dziedzictwa Kulturowego” 2018, nr 6, s. 43–52.
- Gasidło Krzysztof, *Problemy przekształceń terenów przemysłowych*, Gliwice 1998.
- Ginsbert Adam, *Łódź – studium monograficzne*, Łódź 1962.
- Ihnatowicz Ireneusz, *Przemysł łódzki w latach 1860–1900*, Wrocław–Warszawa–Kraków 1965.
- Jaworowski Henryk, Kozicki Jan, *Rewitalizacja budynków przemysłowych. Problemy i możliwości*, [w:] *Rewitalizacja miast przemysłowych. Rola dziedzictwa kulturowego*, red. Bartosz M. Walczak, Łódź 2006, s. 133–144.
- Katalog architektury i budownictwa w Polsce: województwo miejskie łódzkie*, Warszawa 1988.
- Kotlicka Joanna, *Przemiany morfologiczne terenów przemysłowych Łodzi*, Łódź 2008.
- Kowalski Witold, *Leksykon łódzkich fabryk*, Łódź 1999.
- Liszewski Stanisław, *Przemiany funkcjonalne i przestrzenne terenów przemysłowych Łodzi*, „Zeszyty Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN” 1997, nr 47, s. 23–38.
- Lubiak Jarosław, *Fabryki w Łodzi – przełamywanie kanonów*, „Architektura-Murator” 2001, nr 4 (79), s. 24–33.
- Piech Maria, *Przemiany funkcjonalne terenów przemysłowych w latach 1988–1996 (w granicach kolei obwodowej)*, Łódź 2004.
- Popławska Irena, *Architektura przemysłowa Łodzi*, Warszawa 1973.
- Rawicka Anna, *Wprowadzenie funkcji usługowej do obiektów pofabrycznych w skali zespołu i pojedynczego obiektu na przykładzie łódzkich studiów przypadku*, [w:] *Wartość funkcji w obiektach zabytkowych*, red. Bogusław Szmygin, Lublin 2014, s. 243–256.
- Riley Ray, *Łódź textile mills: indigenous culture or functional imperatives?*, „Industrial Archaeology Review” 1998, t. 20, nr 1, s. 91–104.
- Starczewska Maria, *Współczesne dzieje dawnych zespołów fabrycznych w Łodzi*, „Architectus” 1999, nr 1 (5), s. 57–68.
- Stefański Krzysztof, *Wielkie rody fabrykanckie Łodzi i ich rola w ukształtowaniu oblicza miasta*, Łódź 2014.
- Sumorok Aleksandra, *Architektura i urbanistyka Łodzi okresu realizmu socjalistycznego*, Warszawa 2010.
- Szygendowski Wojciech, Walczak Bartosz M., *Adaptacje zespołów zabytkowych we współczesnych realiach społeczno-gospodarczych na przykładzie dziedzictwa*

poprzemysłowego Łodzi, [w:] *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, red. Bogusław Szmygin, Warszawa–Lublin 2009, s. 137–157.

van Uffelen Chris, *Re-Use Architecture*, Salenstein 2010.

Ugorowicz Piotr, *Art\_Inkubator. Przykład modelowej adaptacji zabytku przemysłowego*, „Renowacje i Zabytki” 2016, nr 1 (57), s. 122–132.

Walczak Bartosz M., *British experience in the conversion and rehabilitation of textile mills and the lessons for comparable work in Łódź, Poland*, rękopis rozprawy doktorskiej wykonanej pod kierunkiem prof. F.A. Walkera i prof. K. Pawłowskiego, University of Strathclyde, Glasgow 2002.

Walczak Bartosz M., Kurzac Anna, *Problems of restoration of window frames in the 19th-century industrial facilities*

on the example of Łódź, „Civil And Environmental Engineering Reports” 2012, nr 9, s. 153–164.

Witwicki Michał, *Kryteria oceny wartości zabytkowej obiektów architektury jako podstawa wpisu do rejestru zabytków*, „Ochrona Zabytków” 2007, nr 1, s. 77–98.

#### Dokumentacja / Documentation

Kępczyńska-Walczak Anetta, *Fabryka Kinzlera, Gdańska 78–80, Karta ewidencyjna zabytku nieruchomego*, Łódź 2014 (w zbiorach Urzędu Miasta Łodzi).

#### Akty prawne / Legal acts

Dziennik Urzędowy Rady Narodowej m. Łodzi, nr 1, poz. 1–11, 1971.

Zarządzenie nr 6843 /VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 marca 2021 r.

<sup>1</sup> Rozbieżności wynikają z przyjętych przez autorów metod, zasięgu badań oraz dostępnych danych.

<sup>2</sup> Zakłady Scheiblerów i Grohmanów połączyły się w 1921 w jedno (*notabene* największe w ówczesnej Polsce) przedsiębiorstwo, a i tak były okresowo uzależnione od pomocy państwowej. Zadłużenie doprowadziło do przejścia kontroli nad niewiele mniejszą firmą I.K. Poznańskiego przez zagraniczny bank (Banca Commerciale Italiana).

<sup>3</sup> Warto tu wspomnieć, że fotografia ukazująca wnętrze ho-

telu znalazła się na okładce książki *Re-Use Architecture*, zob. van Uffelen 2010.

<sup>4</sup> Należy zaznaczyć, że w ramach realizacji Krajowego Programu Ochrony Zabytków i Opieki nad Zabytkami na lata 2014–2017 propozycja takich standardów została przygotowana dla Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego przez zespół ekspertów pod kierownictwem autora niniejszego artykułu, a ich pokłosiem są wytyczne Generalnego Konserwatora Zabytków z 22 marca 2019.

## Streszczenie

W artykule przedstawiono podsumowanie procesów zachodzących w obrębie terenów i budynków poprzemysłowych w Łodzi oraz ocenę ich rezultatów z pozycji ochrony i konserwacji zabytków techniki. Najpierw nakreślono ewolucję stosunku do dziedzictwa przemysłowego, jaka nastąpiła w ciągu minionych 50 lat. Następnie zwrócono uwagę, że wobec nieodwracalnej deindustrializacji kluczową rolę w procesie zachowania dawnych fabryk odgrywa ich adaptacja do nowych funkcji. Podkreślono, że nie jest to w Łodzi zjawisko nowe, gdyż przekształcenia obiektów przemysłowych zachodziły tu od końca XIX wieku. Ich zakres i charakter zmieniały się wraz z sytuacją społeczno-gospodarczą, odzwierciedlając rosnącą świadomość roli postindustrialnego dziedzictwa dla tożsamości miasta. Niestety przewartościowanie objęło budynki, lecz nie ich wyposażenie, które udało się zachować jedynie szczątkowo. Wskazano także na istotną rolę prawidłowej konserwacji ślusarki okiennej oraz lic ceglanych murów, które kształtują nowy wizerunek Łodzi.

## Summary

This paper presents a review of the processes taking place within post-industrial areas and buildings in Łódź and an assessment of their results from the point of view of the protection and conservation of monuments of technology. First, the evolution of attitudes towards industrial heritage that has occurred over the past fifty years is outlined. Then, it was pointed out that in the face of irreversible deindustrialization, their adaptation to new uses plays a key role in the process of preserving old factories. It was emphasized that this is not a new phenomenon in Łódź, as the transformation of industrial facilities has been taking place here since the end of the nineteenth century. Their scope and nature changed with the socio-economic situation, reflecting the growing awareness of the role of industrial heritage in the city's identity. Unfortunately, the revaluation concerned the buildings, but not their equipment, which was scarcely preserved. The important role of proper maintenance of window frames and facing brick walls, which shape the new image of Łódź, was also pointed out.