



Politechnika  
Śląska

## **PRACA DOKTORSKA**

### **„Przekształcenia obiektów architektury poprzemysłowej na funkcje mieszkaniowe – tendencje, ograniczenia, rekomendacje”**

Autor: mgr inż. arch. Mateusz Piegza

Promotor: prof. dr hab. inż. arch. Jan Rabiej

Katedra Teorii, Projektowania i Historii Architektury  
Wydział Architektury Politechniki Śląskiej

GLIWICE, ROK 2023

# Spis treści

<b>WSTĘP .....</b>	<b>4</b>
I. WPROWADZENIE DO TEMATU.....	4
II. UZASADNIENIE WYBORU TEMATU.....	5
III. PRZEDMIOT PRACY.....	7
IV. STAN BADAŃ .....	8
V. CELE I TEZA PRACY .....	14
VII. WYBÓR OBIEKTÓW DO BADAŃ <i>CASE STUDY</i> .....	18
VIII. CHARAKTERYSTYKA PÓL BADAWCZYCH BADAŃ <i>CASE STUDY</i> .....	25
IX. SŁOWNIK PODSTAWOWYCH POJĘĆ .....	26
<b>ROZDZIAŁ 1 – GENEZA I EWOLUCJA PROCESU PRZEKSZTAŁCEŃ OBIEKTÓW POPZEMYSŁOWYCH NA FUNKCJE MIESZKANIOWE, UWARUNKOWANIA PRAWNO-ORGANIZACYJNE I KULTUROWE .....</b>	<b>27</b>
1.1 GENEZA I EWOLUCJA PROCESU PRZEKSZTAŁCEŃ OBIEKTÓW POPZEMYSŁOWYCH NA FUNKCJE MIESZKANIOWE.....	27
1.2 UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE PROCESU PRZEKSZTAŁCEŃ OBIEKTÓW POPZEMYSŁOWYCH NA FUNKCJE MIESZKANIOWE .....	40
1.3 UWARUNKOWANIA KULTUROWE PROCESU PRZEKSZTAŁCEŃ OBIEKTÓW POPZEMYSŁOWYCH NA FUNKCJE MIESZKANIOWE ...	49
1.4. PODSUMOWANIE.....	63
<b>ROZDZIAŁ 2 – STUDIA PRZYPADKU WYBRANYCH PRZEKSZTAŁCEŃ OBIEKTÓW ARCHITEKTURY POPZEMYSŁOWEJ NA FUNKCJE MIESZKANIOWĄ W KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ .....</b>	<b>64</b>
2.1 WPROWADZENIE .....	64
2.2 <i>STADTREGAL</i> U ULM.....	66
2.3 <i>ZUCKERWARENFABRIK</i> W BERLINIE .....	74
2.4. <i>POSTLOFTS</i> W NORYMBERGII.....	82
2.5. <i>GASOMETR</i> W WIEDNIU.....	89
2.6. <i>CHEESE WAREHOUSE</i> W GOUDZIE.....	98
2.7. <i>LE CONTERIE</i> W MURANO .....	106
2.8. <i>PRATO LOFTS</i> W PRATO .....	114
2.9. <i>UV HOUSE</i> W BUSTRO ARSIZIO .....	120
<b>ROZDZIAŁ 3 – STUDIA PRZYPADKU WYBRANYCH PRZEKSZTAŁCEŃ OBIEKTÓW ARCHITEKTURY POPZEMYSŁOWEJ NA FUNKCJĘ MIESZKANIOWĄ W POLSCE .....</b>	<b>128</b>
3.1 WPROWADZENIE .....	128
3.2 <i>STARA KOTŁOWNIA</i> W GLIWICACH .....	130
3.3 <i>BOLKO LOFT</i> W BYTOMIU .....	139
3.4 <i>SPICHLERZ</i> W GLIWICACH .....	147
3.5 <i>LOFTY PLATINUM</i> WE WROCŁAWIU .....	157
3.6 <i>TKALNIA 14</i> W ZIELONEJ GÓRZE .....	167
3.7 <i>LOFTY W MŁYNI</i> W KRAKOWIE .....	176
3.8 <i>LOFTY DE GIRARDA</i> W ŻYRARDOWIE.....	186
3.9 <i>LOFTY NA POMPACH</i> W LESZNIU.....	194

<b>PODSUMOWANIE.....</b>	<b>202</b>
I. WYNIKI BADAŃ.....	202
II. WERYFIKACJA ZAŁOŻONYCH CELÓW I TEZY PRACY .....	1
III. WNIOSKI – TENDENCJE, OGRANICZENIA, REKOMENDACJE .....	4
STRESZCZENIE .....	13
SUMMARY .....	14
SPIS ILUSTRACJI .....	15
SPIS TABEL .....	26
BIBLIOGRAFIA .....	29

# WSTĘP

## I. Wprowadzenie do tematu

Zakończenie ery przemysłu, popularyzacja nowych technologii w skali globalnej, restrukturyzacja przemysłu w Polsce, czy konieczność przenoszenia zakładów produkcyjnych na obrzeża aglomeracji miejskich skutkowało pojawieniem się w miastach licznych zdegradowanych terenów poprzemysłowych. Równoległe procesy związane z rozwojem miast powodowały wzrost podaży przestrzeni możliwej do przekształceń na nowe funkcje. Jak podaje A. Turek w pracy *Rewitalizacja obszarów poprzemysłowych na cele mieszkaniowe: Rozrastanie się obszarów zurbanizowanych, w szczególności coraz intensywniejsze zabudowywanie cennych ekonomicznie obszarów śródmiejskich, wymusiło konieczność poszukiwania możliwości wykorzystania istniejących zasobów budowlanych. Czynniki te przyczyniły się do zainteresowania inwestorów budynkami poprzemysłowymi.*

W polskich miastach zachowanych zostało wiele obiektów i zespołów fabrycznych okresu industrialnego. Liczne badania i publikacje z lat 80. XX wieku oraz pierwsze realizacje z początku lat 90. XX wieku<sup>1</sup> przyczyniły się do tego, iż zaczęto rozpatrywać tereny poprzemysłowe jako atrakcyjne, a sam proces rewitalizacji za możliwy i opłacalny. Trend adaptacji obiektów i terenów poprzemysłowych na wielorakie funkcje: handlowe, biurowe, usługowe, kulturowe, magazynowe, rekreacyjne, a coraz częściej również mieszkaniowe, dojrzewał i trwa do dziś.

Działania rewitalizacyjne obiektów poprzemysłowych zostały zapoczątkowane dużo wcześniej na terenie krajów Europy Zachodniej oraz USA. Już na początku XX wieku przedsiębiorstwa przemysłowe rewitalizowały własne tereny i przeznaczały je na osiedla mieszkalne. Na mieszkania adaptowane były przeważnie niewielkie budynki po zakładach włókienniczych, tekstylnych, metalowych, a nawet tytoniowych (np. fabryka tytoniu przekształcona w mieszkania w Trenton, New Jersey) położone w zwartej tkance miejskiej. Współcześnie coraz częściej podejmowane są również spektakularne próby przekształceń wielkich zakładów produkcyjnych. W latach 60. XX wieku datuje się także narodziny tzw. *loftów*<sup>2</sup>, dzisiaj rozumianych jako luksusowe apartamenty utworzone w poprzemysłowej przestrzeni. Za jedną z pierwszych inwestycji tego typu uznaje się mieszkanie Andy'ego Warhola w nowojorskiej dzielnicy SoHo. Trend ten nabierał na sile przez kolejne dekady, a liczba rewitalizacji obiektów architektury poprzemysłowej w krajach Europy Zachodniej oraz USA rosła. O znaczeniu przekształceń budynków poprzemysłowych w procesie rewitalizacji dzielnic pisze Jan Rabiej w *Architektura – sztuka transfiguracji: Kluczowy element*

---

<sup>1</sup> Np. Rewitalizacja Zakładów Sodowych SOLVAY w Krakowie 1992-1998. Opracowanie koncepcji rewitalizowanego terenu było tematem V. Międzynarodowego Biennale Architektury „Park miejski – miejsce spotkania kultury i natury” z roku 1991, organizowanego przez krakowski oddział SARP.

<sup>2</sup> Loft – z angielskiego: poddasze, strych



*przekształceń obszarów przemysłowych to wprowadzenie do nich nowych funkcji mieszkaniowych. Stali mieszkańcy gwarantują rozwój dzielnicy*<sup>3</sup>.

Przewartościowania cywilizacyjne końca XX i początku XXI wieku sprawiają, iż nie tylko na polu architektury to, co przemysłowe, staje się pożądane. Według Łukasza Zagaty: *Przemysłowe pozostałości stają się swoistego rodzaju fetyszem przydającym takim adaptacjom nowych wartości. Stare urządzenia, konstrukcje, surowe i brutalne ruiny fabryk nabierają magicznego znaczenia, stają się symbolem piękna XXI wieku*<sup>4</sup>. Znudzeni i zmanierowani szukamy oryginalności w reliktach ciężkiej pracy fizycznej. Jak mówi Sharon Zukin – socjolożka, specjalizująca się w badaniach specyfiki warunków życia we współczesnych miastach: *Tylko ludzie nieznający pary i potu wypełniają prawdziwą fabrykę, mogą uznać przestrzeń przemysłową jako romantyczną i interesującą*.

Przedmiotem pracy jest wieloaspektowa analiza obiektów przemysłowych przekształconych na funkcje mieszkaniową w krajach Unii Europejskiej i w Polsce. W jej ramach autor określił listę tendencji analizowanych obiektów oraz barier przekształceń na rzecz mieszkań dostępnych cenowo. Opracowano zbiór rekomendacji dla kolejnych tego typu projektów z naciskiem na działania mające na celu zwiększenie dostępnego cenowo zasobu mieszkaniowego. Ważnym dla autora było określenie dostępności tych obiektów dla następujących grup: osoby o niższych dochodach, osoby starsze, osoby niepełnosprawne ruchowo oraz ceniące sobie możliwość budowania więzi sąsiedzkich.

## **II. Uzasadnienie wyboru tematu**

Poniżej przedstawiono argumenty uzasadniające wybór tematu niniejszej pracy. Pierwszy z nich to potrzeba uzupełniania aktualnego stanu badań dotyczących przedmiotowego zagadnienia. Analiza zebranych materiałów źródłowych pozwoliła na określenie następujących wniosków:

- a) brakuje polskich opracowań prezentujących wyczerpująco przekształcenia obiektów przemysłowych na tkankę mieszkaniową w krajach Unii Europejskiej innych niż Polska,
- b) przedstawiane analizy polskich obiektów przemysłowych przekształconych na funkcję mieszkaniową są najczęściej ogólne i nie odnoszą się do takich aspektów jak: różnorodność oferty mieszkaniowej, dostępność mieszkania dla różnych grup docelowych, czy warunki do budowania życia społecznego,

---

<sup>3</sup> Przykładowo, w latach 80. XX wieku liczba mieszkańców fabrycznych dzielnic w Manchesterze wynosiła kilkaset osób. W latach 1988-1996 poprzez program mieszkaniowy skierowany na te tereny, zainwestowano ok. 120 mln funtów. Zrealizowano 20 projektów, których jednym z założeń było 2,6 tys. nowych mieszkań. Jednocześnie w realizację funkcji usługowych dla nowych mieszkańców włączono obiekty przemysłowe.

<sup>4</sup> Zagada Ł., *Adaptacja obiektów przemysłowych na nowe funkcje jako istotny nurt w architekturze współczesnej*, praca doktorska, Politechnika Śląska, Gliwice 2004.

- c) brakuje opracowania porównującego tendencje procesu przekształceń obiektów architektury przemysłowej w Polsce i w krajach poza nią.

Istotnym powodem, dla którego autor podjął się tej tematyki jest obraz problemów mieszkalnictwa w kraju. W opracowaniu *Problemy mieszkaniowe osób mieszkających w Polsce oraz ocena istniejących rozwiązań* opublikowanym przez Fundację Habitat For Humanity Poland w roku 2023 czytamy, iż w Polsce prawie 25% mieszkańców znajduje się w tak zwanej „luce czynszowej” – czyli to osoby o zbyt wysokich dochodach na mieszkania socjalne, ale jednocześnie zbyt niskich na kredyt hipoteczny i zakup mieszkania od dewelopera. Właściwie ta grupa jest odbiorcą mieszkań czynszowych, których również jest zdecydowanie za mało<sup>5</sup>. Dane te zestawiono z potencjałem pustostanów znajdującym się w zasobach publicznych i prywatnych w Polsce. W roku 2021 Instytut Rozwoju Miast i Regionów, na zlecenie Fundacji Habitat For Humanity Poland, przeprowadził badanie dotyczące ilości i dostępności pustostanów zasobów publicznych. Do badania zgłoszono 817 pustych budynków oraz 6201 lokali mieszkalnych i usługowych. Na ponad 13 tysięcy zapytań, tylko 225 podmiotów przesłało wyniki. Sugerować to może, iż podane wyżej wartości to zaledwie 2% pełnej liczby pustostanów w Polsce. Według wyników Spisu Powszechnego przeprowadzonego w Polsce w roku 2021, na marzec 2021 roku, w Polsce było ponad 1,8 miliona pustych mieszkań<sup>6</sup>.

Temat pracy wynika także z doświadczeń autora. Zagadnienia rewitalizacyjne są w polu jego głównych zainteresowań. Świadczy o tym m.in.: realizacja dwóch projektów dyplomowych związanych z rewitalizacją tkanki przemysłowej w Katerze Historii i Konserwacji Zabytków na Wydziale Architektury i Urbanistyki Politechniki Krakowskiej – w roku 2013 i 2015. Wieloletnia aktywność zawodowa w Fundacji Habitat For Humanity Poland oraz rozpoznanie potencjału terenów i obiektów przemysłowych Śląska wzbudziły w autorze wątpliwość czy przekształcenia obiektów przemysłowych na funkcję mieszkaniową w kierunku apartamentowców (loftów) to jedyny możliwy w Polsce wariant tego typu przekształceń.

Podjęcie tak ukierunkowanych badań wynika zatem zarówno z obiektywnych przesłanek naukowych – potrzeba uzupełniania aktualnego stanu wiedzy mieszczącej się w dyscyplinie naukowej architektura i urbanistyka – jak i z zakresu indywidualnych zainteresowań zawodowych w dziedzinie architektury mieszkaniowej.

---

<sup>5</sup> ibidem ,str. 46

<sup>6</sup> Dane GUS ze Spisu Powszechnego 2022, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/metadane/podgrupy/231> [dostęp: 10.03.2023]

### III. Przedmiot pracy

Przedmiotem pracy jest wieloaspektowa analiza przekształceń obiektów architektury przemysłowej na funkcję mieszkaniową lub mieszaną z dominującą częścią funkcji mieszkaniowej. Za kluczowe przyjęto przeprowadzenie części badań w kontekście potrzeb i możliwości człowieka mieszkającego w danym obiekcie, co znalazło swoje odzwierciedlenie w poniższym zestawieniu pól badawczych.

Badaniu zostaną poddane obiekty w dwóch grupach lokalizacji:

- a) obiekty z wybranych krajów Unii Europejskiej, w tym: z Niemiec, Austrii, Holandii i Włoch,
- b) obiekty z Polski.

Ograniczenie terytorialne do krajów Unii Europejskiej oraz wyłączenie przykładów z USA spowodowane jest faktem, iż uwarunkowania kulturowe, klimatyczne, prawne, czy stosowane technologie w krajach tych i w Polsce są podobne, a często zbieżne, co pozwala na porównanie ustalonych tendencji również dla nich. Badanie zostało również ograniczone w czasie. Założono ograniczyć przedział czasowy dla analizowanych przypadków do 25 lat, ze względu na potrzebę zebrania porównywalnych danych. Za dolną granicę tego przedziału przyjęto rok 1995<sup>7</sup> – datę ogłoszenia konkursu na adaptację zespołu zbiorników gazu *Gasometr* w Wiedniu w Austrii jako realizacji uznanej na całym świecie, która stała się inspiracją dla podobnych działań w przyszłości.

Badane obiekty poddano analizie zgodnie z poniższą listą zagadnień:

- a) podstawowe informacje o obiekcie,
- b) kontekst geograficzno-historyczny,
- c) architektura obiektu – przed i po jego przekształceniu,
- d) program funkcjonalny założenia – przed i po interwencji,
- e) różnorodność oferty mieszkaniowej,
- f) dostępność mieszkań dla różnych grup docelowych,
- g) przystosowanie mieszkań i osiedla dla osób z niepełnosprawnością fizyczną,
- h) projektowanie dla społeczeństwa starzejącego się,
- i) czynniki pozwalające na budowanie i pielęgnowanie relacji społecznych.

Zebrane dane z analizy przypadków zestawiono z obowiązującymi w Unii Europejskiej oraz Polsce długofalowymi założeniami polityki dotyczącej rewitalizacji oraz mieszkalnictwa, co pozwoli na osadzenie wniosków w odpowiednich ramach prawnych.

W części podsumowującej ujęto:

- a) tendencje – wspólne cechy dla większości lub części badanych obiektów,

---

<sup>7</sup> K. Zagala-Pęgiel, *Przemijanie architektury przemysłowej w kontekście zmiany cywilizacyjnych*, Czasopismo Techniczne. Architektura, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej im. Tadeusza Kościuszki w Krakowie, R. 108, z 4-A/2, str. 501.

- b) ograniczenia – zbiór barier dla zwiększenia skali realizacji inwestycji mieszkaniowych, bazujących na obiektach przemysłowych, z naciskiem na powstawanie mieszkań dostępnych cenowo,
- c) rekomendacje – zbiór zaleceń oraz rozwiązań pozwalających na zwiększenie skali przekształceń obiektów przemysłowych na cele mieszkaniowe, z naciskiem na tworzenie mieszkań dostępnych cenowo dla różnych grup odbiorców.

#### IV. Stan badań

Proces przekształceń obiektów przemysłowych na nowe funkcje, w tym mieszkaniowe, nie jest procesem nowym i sięga początku XX wieku (USA). Literatura bezpośrednio dotycząca tego zjawiska zdominowana jest przez pozycje anglojęzyczne, opisujące tego typu ingerencje w Wielkiej Brytanii i USA – na przykład:

- a) Cantacuzina S., *New Uses for Old Buildings* (1969),
- b) Cantacuzina S., *Re-Architecture. Old Buildings/ New Use* (1989),
- c) Eley P., Worthington J., *Industrial Rehabilitation: the Use of Redundant Buildings for Small Enterprises* (1999),
- d) Field M., Irving M., *Lofts Design* (1984),
- e) Vance P., *Lofts Working & Living Spaces* (1999),
- f) Carter D.E: *Remaking post-industrial cities* (2016), Geimser L., *Life after the Great Industrial Extinction: Remaking the Rust Belt: The Postindustrial Transformation of North America and From Steel to Slots: Casino Capitalism in the Postindustrial City* (2017).

Brakuje monograficznych pozycji dotyczących przekształceń obiektów terenów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe w krajach europejskich, w tym w szczególności w Niemczech, Austrii, Danii, we Włoszech, gdzie zlokalizowana jest część badanych w pracy przykładów.

Na terenie Polski odnotowano kilkanaście przykładów przekształceń tkanki przemysłowej na funkcje mieszkaniową, co zostało przedstawione w wielu opracowaniach naukowych oraz studialnych. Podjęcie pracy badawczej dotyczącej przekształceń obiektów przemysłowych w Polsce nie jest możliwe bez scharakteryzowania szerszego kontekstu tj. poznania tematyki oraz problematyki przekształceń terenów przemysłowych w kraju.

Poniżej przedstawiono najważniejsze pozycje z literatury przedmiotu, które poddano szczegółowej analizie. Źródła podzielono na trzy grupy:

- **GRUPA A** – pozycje pozwalające na określenie tła oraz umieszczenie tematyki pracy w szerszym kontekście, tj. przekształceń terenów przemysłowych w skali kraju.
- **GRUPA B** – pozycje dotyczące przekształceń obiektów przemysłowych na nowe funkcje, w tym na funkcję mieszkaniową w Polsce.
- **GRUPA C** – pozycje z literatury zagranicznej, stanowiące uzupełnienie zebranej wiedzy, poszerzające tło przedmiotowych badań.

#### IV.1. Grupa A:

1. Gasidło K., *Problemy przekształceń terenów poprzemysłowych*, Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Architektura z. 37, 1998 Gliwice

W publikacji autor przedstawia i tłumaczy czynniki wpływające na powstanie terenów poprzemysłowych, grupując je według zasady:

- a) tereny poprzemysłowe jako wynik użytkowania terenu,
- b) tereny poprzemysłowe jako skutek rozwoju gospodarczego,
- c) tereny poprzemysłowe w rozwoju zrównoważonym.

W opracowaniu określono także czynniki wpływające na możliwości przekształceń. Poniżej wybrano najważniejsze, z punktu widzenia przedmiotu pracy: GRUPA 1 – czynniki wewnętrzne: ryzyko środowiskowe, wielkość terenu, struktura geologiczna, pokrycie terenu, erozja i sukcesja, zachowanie ludzi, układ przestrzenny zabudowy, wskaźnik zabudowania terenu i intensywność zabudowy, rodzaj obiektów budowlanych,

GRUPA 2 – czynniki zewnętrzne: lokalizacja, struktura przestrzenna przemysłu, różnorodność użytkowania i jakość terenów sąsiedzkich, infrastruktura zewnętrzna i dostępność transportowa, wzorce kulturowe i zachowania społeczne, prawo dotyczące ochrony środowiska naturalnego i kulturalnego.

2. *Modelowe Przekształcenia terenów poprzemysłowych i zdegradowanych*, praca zbiorowa pod redakcją Gasidło K., Gorgoń J., Program POL/97/102 „Zarządzanie Zrównoważonym Rozwojem Aglomeracji Katowickiej”, 1998, Katowice.

Autorzy rozważają przekształcenia w szerszej skali. W swojej pracy skupiają się na problemach i możliwościach przekształceń dzielnic, części miast, a nawet fragmentów województw. W opracowaniu przytoczono przykładowe programy rewitalizacyjne z takich krajów jak: Wielka Brytania, USA, Niemcy Wschodnie i Zachodnie<sup>8</sup>, czy Francja. W podsumowaniu wskazują następujące cele przekształceń terenów poprzemysłowych (w skali regionalnej):

A. poprawa warunków środowiskowych, w tym:

- zmniejszenie ryzyka środowiskowego poprzez kontrolę, izolację bądź oczyszczenie terenów stanowiących zagrożenie w skali regionalnej,
- poprawa ciągłości ekosystemów, zwiększenie współczynnika lesistości,
- rozbudowa systemu obszarów chronionych.

B. wykorzystanie gospodarcze, w tym:

- pozyskiwanie lub magazynowanie surowców: złoża antropogeniczne, woda pitna i przemysłowa, kruszywa itd.,
- lokalizacja centrów logistycznych, magazynowych i handlowych o znaczeniu regionalnym, krajowym lub międzynarodowym w nieużywanych obiektach poprodukcyjnych (np. giełdy towarowe, targi i wystawy),
- lokalizacja ośrodków edukacyjnych o znaczeniu regionalnym (szkoły wyższe, ośrodki szkoleniowe w nieużywanych obiektach produkcyjnych).

---

<sup>8</sup> Zjednoczenie Niemiec nastąpiło w roku 1990.

C. zachowanie dziedzictwa kulturowego, w tym:

- organizacja ekomuzeów,
- tworzenie krajobrazowych parków przemysłowych.

## VI.2. Grupa B:

1. Bac M., *Zagospodarowanie nieruchomości przemysłowych na cele mieszkaniowe i komercyjne na przykładzie loftów*, Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie (21/2), 2012.

Opracowanie przybliży problematykę przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniową ze wskazaniem *loftu* jako produktu końcowego. Autorka wyjaśnia podstawowe pojęcia, przedstawia dynamikę rozwoju *loftów* w Polsce, determinanty tego typu procesów przekształceń oraz przytacza charakterystyczne przykłady.

Za szczególnie wartościowe uznano następujące walory publikacji:

- a) przedstawienie genezy powstania i kształtowania się pojęcia *loft* w USA,
- b) syntetyczne przedstawienie rozwoju tego trendu w Polsce,
- c) tabelaryczne zestawienie inwestycji deweloperskich, w których produktem końcowym były *lofty*, ze wskazaniem średnich cen sprzedaży,
- d) tabelaryczne zestawienie charakterystycznych cech dla następujących rodzajów lokali mieszkalnych: *hard-loft*, *soft-loft*, *apartament*, *penthouse*,
- e) tabelaryczne zestawienie uwarunkowań rozwoju *loftów* w Polsce.

2. Turek A., *Rewitalizacja obszarów przemysłowych na cele mieszkaniowe*, Politechnika Warszawska, 2016.

Jak podaje autorka: *W pracy przedstawiona została problematyka rewitalizacji obszarów przemysłowych na cele mieszkaniowe, zwrócono uwagę na możliwości i potrzeby podejmowania takich przedsięwzięć a także na bariery rozwoju mieszkalnictwa na omawianych obszarach.*

W publikacji wskazano bariery rozwoju mieszkalnictwa na terenach przemysłowych, w tym:

- a) konieczność poprawy jakości środowiska,
- b) potrzeba wykreowania nowej wizji terenu przemysłowego,
- c) potrzeba stworzenia w pobliżu inwestycji nowych aktywności i usług,
- d) konieczność sprostania licznym barierom architektonicznym, własnościowym, konserwatorskim.

W publikacji zawarto syntetyczną analizę obiektów przemysłowych przekształconych na cele mieszkaniowe – głównie skupiono się na warstwie historycznej. Autorka przedstawia następujące realizacje: *Gasometr* (Wiedeń), *HafenCity* (Hamburg), *Loft Bolko* (Bytom), *lofty Platinum* (Wrocław), osiedle *Tytoniówka* (Białystok), *Stary Spichlerz* (Gliwice), *lofty de Girarda i Stara Przędzalnica* (Żyrardów). W dokumencie przedstawiono także tabelę z wybranymi przykładami adaptacji różnych typów obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniową, w której zebrano ogólne informacje o 13 obiektach.

Opracowanie to liczy 16 stron i ma formę artykułu naukowego. Praca ma charakter przekrojowy, a zawarte w niej analizy mają ogólny charakter.

3. Zagała Ł., *Adaptacja obiektów przemysłowych na nowe funkcje jako istotny nurt w architekturze współczesnej*, praca doktorska, Politechnika Śląska, 2004 Gliwice.

Celem pracy było zdefiniowanie adaptacji obiektów przemysłowych jako odrębnego nurtu we współczesnej architekturze. Autor przeprowadził badanie obiektów architektury przemysłowej, analizując je pod kątem: zagadnień funkcjonalnych, zagadnień formy, zagadnień techniczno-konstrukcyjnych czy prawno-planistycznych. W pracy zawarto także szczegółową analizę wybranych przypadków przekształceń.

Całość podzielono na następujące rozdziały:

- a) WSTĘP. Najważniejsze składowe: przedstawienie problemu, cel pracy, teza, podstawowe terminy występujące w pracy.
- b) RODZIAŁ 1. WPROWADZENIE DO TEMATYKI. Najważniejsze składowe: uzasadnienie wyboru tematyki pracy, stan badań, określenie pola badawczego i zakresu pracy, metodyka badawcza, schemat pracy.
- c) RODZIAŁ 2. OPIS PRZEPROWADZONYCH BADAŃ. Najważniejsze składowe: ocena wartości obiektów przemysłowych, analiza adaptowanych obiektów przemysłowych pod kątem: zagadnień funkcjonalnych, zagadnień formy, zagadnień techniczno-konstrukcyjnych, prawno-planistycznych. W rozdziale tym skupiono się na metodyce projektowania stosowanej przy adaptacji obiektów przemysłowych na nowe funkcje oraz sformułowano wnioski fazy analitycznej w formie zestawień tabelarycznych.
- d) RODZIAŁ 3. STUDIUM PRZYPADKÓW. ANALIZA SZCZEGÓŁOWA WYBRANYCH PROJEKTÓW. Przedstawiono w nim szczegółową analizę wybranych przez autora sześciu przypadków, tj.: *Tate Modern*, *Bolko Loft*, *Wieża mieszkalna w Brasschaat*, *Fabryka Trzciny*, *Projekt Centrum Audytoryjnego A. R. w Poznaniu*, *Le Fresnoy*.
- e) RODZIAŁ 4. ZEBRANIE WYNIKÓW BADAŃ, WNIOSKI.

Praca ta jest wartościowa ze względów formalnych i metodologicznych. Poniżej przedstawiono i krótko scharakteryzowano użyte narzędzia:

- a) wprowadzono słownik z podstawowymi pojęciami używanymi przez autora (str. 5-6),
- b) przedstawiono w sposób graficzny układ pracy, ze wskazaniem możliwych dróg jej czytania (str. 16),
- c) ustalono katalog zagadnień, na podstawie którego przeprowadzono analizę adaptowanych obiektów,
- d) ustalono podział obiektów przemysłowych ze względu na funkcję i przypisano każdej grupie symbol (str. 33),
- e) wprowadzono rozróżnienia przekształceń ze względu na skalę ingerencji (str. 50),

- f) opracowano wspólną tabelę porównawczą dla obiektów analizowanych w studium przypadków, w której zawarto następujące dane (np. str. 94-102):
- podstawowe dane o obiekcie (nazwa, lokalizacja, autor pierwotnego obiektu, autor projektu adaptacji, rok projektu, charakterystyczne zdjęcie),
  - opis funkcji przed i po adaptacji,
  - opis zagadnień konstrukcyjno-technicznych, ze wskazaniem wad i zalet,
  - opis zagadnień prawno-planistycznych,
  - ocenę wartości tkanki istniejącej,
  - opis zagadnień metodologicznych.

4. Kuydowicz J., Degradacja pojęcia loftów w obliczu współczesnych polskich realizacji, *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Architektura* z. 51, 2012 Gliwice.

Autorka dokonuje oceny zjawiska powstania loftów w Polsce. Pisze: *Można wyróżnić następujące negatywne cechy niektórych inwestycji w Polsce, polegających na przekształceniu budynków przemysłowych w budynki mieszkalne wielorodzinne, którym nadano nazwę lofty.* W pracy wskazano następujące odstępstwa w polskich realizacjach w stosunku do wypracowanych głównie w Wielkiej Brytanii i USA definicji loftu:

- a) małe powierzchnie lokali – w analizowanych polskich przykładach ponad 30% mieszkań posiada powierzchnie mniejsze niż 60 m<sup>2</sup>, a najmniejsze z nich wynoszą mniej niż 40 m<sup>2</sup>,
- b) brak „otwartego planu” mieszkania, wynikający z pierwotnej konstrukcji budynku,
- c) ukryta oryginalna struktura budynku,
- d) odejście od technicznego, industrialnego stylu zarówno w formach, jak i wykorzystywanych materiałach.

### **VI. 3. Grupa C:**

1. Jenks Ch., *Architektura późnego modernizmu i inne eseje*, Arkady, 1989 Warszawa.

W bogato ilustrowanej książce, przetłumaczonej przez Barbarę Gadomską, Jenks omawia schyłek architektury modernizmu, charakteryzuje wybrane praktyki późnego modernizmu, tj.: *super-sensualizm I i II*, pluralizm japoński oraz *irracjonalny racjonalizm*. Autor wprowadza także czytelnika w świat wczesnego postmodernizmu. W tabeli na stronie 32, zatytułowanej: *Klasyfikacja kierunków w architekturze według trzydziestu zmiennych*. Jenks porównuje: ideologie, stylistykę oraz idee projektowe dla okresów: modernizm, późny modernizm oraz postmodernizm.

Poznanie szerszego tła kulturowego, obowiązujących trendów oraz ich korelacji wydaje się konieczne dla właściwego zrozumienia i umiejscowienia nurtu przekształceń tkanki przemysłowej.



2. Cantell S. F., *The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies*, Virginia Polytechnic Institute and State University, 2015 Virginia (USA).

Autorka nakreśla tło historyczno-kulturowe zjawiska przekształceń tkanki przemysłowej na różne funkcje – głównie w USA – przedstawia listę barier w tego typu działaniach oraz opisuje dobre praktyki dla omawianego procesu. Wybrane praktyki, wraz ze skrótowym ich opisem przedstawiono poniżej:

- WYTYCZNE PROJEKTOWE/ PODRĘCZNIK WZORÓW. Zaleca się, aby dla każdej dzielnicy/ jurysdykcji o znacznej wartości historycznej zostały opracowane wytyczne wizualne historycznej dzielnicy lub jej części, z zachowaniem jej charakteru. Dokument ten ma stanowić punkt odniesienia dla architektów i urbanistów oraz określać możliwe kierunki prac rewitalizacyjnych. Zaleca się także, aby opracowanie to było stworzone przez organy lokalne (samorząd), jednak zaakceptowane przez organ ponadlokalny (województwo).
- PROJEKTOWANIE PROEKOLOGICZNE. Autorka przekonuje, iż w procesach adaptacyjnych tkanki przemysłowej winno się stosować rozwiązania proekologiczne, zarówno przy doborze rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych, jak i źródłach oraz sposobach pozyskania energii. Jej zdaniem już adaptacja sama w sobie to działanie wydłużające cykl życia budynku, przez co staje się bardziej ekologiczne niż budowanie nowej kubatury.
- INWENTARYZACJA. Cantell twierdzi, iż znajomość obiektów przemysłowych danego terenu (np. miasta) może wpłynąć na jego zrównoważony rozwój. Pełna inwentaryzacja każdego z obiektów pozwala na określenie jego potencjału i możliwych kierunków przekształceń. Zestawienie takie pozwala na racjonalne zarządzanie zasobem, przeznaczenie ich (obiektów) we właściwych proporcjach na rzecz inwestycji komercyjnych, kulturalnych czy rozwój środowiska organizacji pozarządowych.

Przeprowadzenie analizy powyższych pozycji – stanowiących stan badań – pozwoliło na sformułowanie następujących wniosków:

- a) literatura przedmiotu dotycząca przekształceń terenów przemysłowych w Polsce jest obszerna, przy czym wiodące pozycje zostały opublikowane ponad 20 lat temu,
- b) pozycje z literatury przedmiotu dotyczące przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniową w Polsce dotyczą tylko wybranych obiektów (m.in.: Loft Bolko, Fabryka Scheiblera, lofty Platinum), które powtarzają się w kolejnych pracach,
- c) realizowane w opracowaniach analizy bywają niekompletne, autorzy skupiają się w nich przede wszystkim na aspektach historycznych, technicznych, konstrukcyjnych, materiałowych; brakuje informacji dotyczących: dostępności tego typu mieszkań dla osób niepełnosprawnych ruchowo oraz innych różnorodnych grup docelowych, możliwości budowania i pielęgnowania więzi społecznych, projektowania dla społeczeństwa starzejącego się,

- d) istnieje wiele pozycji dotyczących przekształceń obiektów przemysłowych w Stanach Zjednoczonych i Wielkiej Brytanii, natomiast brakuje zbiorczej publikacji prezentującej wybrane współczesne inwestycje w krajach Unii Europejskiej,
- e) brakuje opracowania porównującego charakterystyczne tendencje omawianego typu przekształceń w Polsce oraz w innych krajach Unii Europejskiej i Wielkiej Brytanii,
- f) brakuje wiedzy o alternatywnych sposobach adaptacji tkanki przemysłowej na cele mieszkaniowe, innych niż te, których produktem finalnym jest loft.

Niniejsza rozprawa stanowi odpowiedź na wnioski z analizy stanu badań. W założeniu autora jest uzupełnieniem wiedzy o najnowszych przekształceniach obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe w oparciu o analizy ich cech technicznych oraz funkcjonalnych, a także w odniesieniu do wybranych aspektów formalno-prawnych, społecznych i ekonomicznych.

## **V. Cele i teza pracy**

### **V.1. Cele główne**

1. Wyznaczenie wiodących cech w przekształceniach tkanki przemysłowej na funkcje mieszkaniowe w krajach Unii Europejskiej i w Polsce.
2. Określenie listy barier dla zwiększenia skali przekształceń obiektów przemysłowych z naciskiem na tworzenie mieszkań dostępnych cenowo.
3. Sporządzenie listy rekomendacji dla potencjalnych przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe w Polsce, z naciskiem na tworzenie mieszkań dostępnych cenowo dla różnych grup odbiorców.

### **V.2. Cele dodatkowe**

#### TEORIA

1. Zgromadzenie oraz analiza materiałów źródłowych na temat obiektów architektury przemysłowej przekształconych w całości lub w znacznej części na funkcje mieszkaniowe w krajach Unii Europejskiej i w Polsce.
2. Analiza materiałów źródłowych pozwalających na określenie genezy oraz ewolucji analizowanego kierunku rewitalizacji tkanki przemysłowej.
3. Analiza materiałów źródłowych pozwalających określić ramy prawno-organizacyjne dla omawianego zjawiska.
4. Wieloaspektowa analiza przekształceń badanych obiektów według kryteriów opisanych w punkcie „Przedmiot pracy” (powyżej).
5. Wykorzystanie wyników pracy w dalszych badaniach przekształceń tkanki przemysłowej na funkcje mieszkaniowe.

## PRAKTYKA

1. Wykorzystanie pracy przy planowaniu, projektowaniu, realizacji i ocenie przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe.
2. Wykorzystanie pracy podczas publicznej debaty dotyczącej rozwiązań pozwalających na ograniczenie deficytu mieszkaniowego w Polsce.
3. Wykorzystanie pracy w procesach decyzyjnych (głównie lokalnych) związanych z przekształceniami obiektów przemysłowych należących do gminy.
4. Wykorzystanie pracy w procesach decyzyjno-administracyjnych na szczeblu lokalnym (gminnym), jak i centralnym (państwowym) związanych z działaniami rewitalizacyjnymi.
5. Wykorzystanie pracy w procesach decyzyjno-administracyjnych na szczeblu lokalnym (gminnym), jak i centralnym (państwowym) związanych z ochroną dziedzictwa kulturowego.

### V.3. Teza pracy

**Przekształcenia obiektów przemysłowych na mieszkania dostępne cenowo to grupa marginalna – zdecydowana większość tych przekształceń to inwestycje komercyjne. Tendencję tę warunkują następujące czynniki:**

- a) lokalizacja założenia poddawanego procesom przekształceń,
- b) skala obiektu przekształcanego,
- c) wpisanie przekształcenia obiektu w szerszy kontekst np. program mieszkaniowy, program rewitalizacyjny,
- d) model realizacji inwestycji.

**Potencjalną zmianę tej tendencji umożliwiała odpowiednia parametryzacja powyższych czynników.**

#### Pytania badawcze

1. Na jaką funkcję przekształca się obiekty przemysłowe?
2. W jakiej części miasta znajdują się obiekty przemysłowe? Jaka jest ich relacja z centrum miasta?
3. Jaka jest wielkość obiektów przekształcanych? Ile mieszkań powstaje w wyniku ich przekształcenia?
4. Czy planowane inwestycje polegające na przekształceniu obiektów przemysłowych są wpisane w gminny program mieszkaniowy, rewitalizacyjny lub inny dokument uchwalony przez władze miasta?
5. W jakim modelu realizuje się inwestycję? Czy inwestycje realizowane są przez gminę, dewelopera, grupę przyszłych mieszkańców lub osobę prywatną?

## VI.1. Metody i techniki badawcze

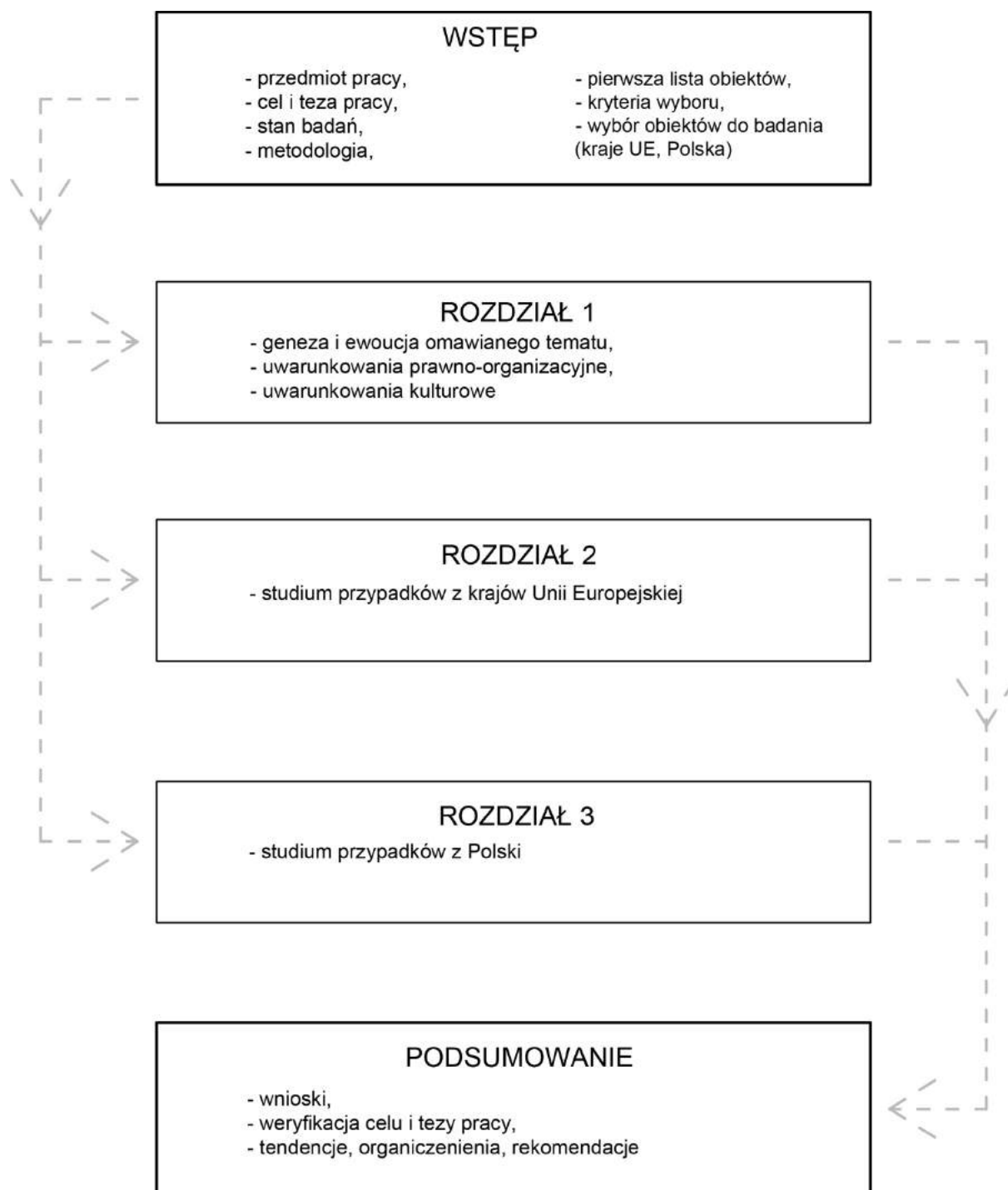
Najważniejsze metody i techniki badawcze zostały skorelowane z założonymi zakresami i rezultatami planowanych badań (tab. 1)<sup>9</sup>.

Lp.	Planowane badania	Metoda badawcza	Techniki badawcze
1	Określenie przedmiotu pracy, jej celów, tezy	Metoda logicznej argumentacji	opis, wyjaśnienie, interpretacja logiczna, skalowanie oceny
2	Analiza literatury przedmiotu	Metoda logicznej argumentacji	Opis, wyjaśnienie, interpretacja logiczna, skalowanie oceny
3	Opracowanie tła historycznego, kulturowego, prawnego dla opisywanego zjawiska	Metoda logicznej argumentacji	Opis, wyjaśnienie, interpretacja logiczna, skalowanie oceny
		Metoda badań historyczno-interpretacyjnych lub interpretacyjnych	Kwerenda archiwalna, badania literaturowe i archiwalne, analiza argumentacji logicznej.
4	Zebranie danych źródłowych do przedmiotowych analiz – analogicznych dla badanych obiektów w krajach UE i Polsce	Metoda badań historyczno-interpretacyjnych lub interpretacyjnych	Kwerenda archiwalna, badania literaturowe i archiwalne, analiza argumentacji logicznej.
		Studium przypadków	Ogląd obiektu badań, analiza dokumentów, opis, wyjaśnienie, interpretacja, pomiar, zliczenie, obserwacja, ankietowanie, wywiad
		Badania jakościowe	Wizja lokalna, badanie dokumentacji, ankietowanie, wywiad, dokumentacja fotograficzna, szkic
			Ogląd obiektu badań, studia archiwalne, analiza dokumentów, opis, wyjaśnienie, interpretacja, pomiar, zliczenie, obserwacja, ankietowanie, wywiad
5	Opracowanie wniosków, tj.: tendencji, ograniczeń, rekomendacji	Metoda logicznej argumentacji	Opis, wyjaśnienie, interpretacja logiczna, skalowanie oceny
		Metody heurystyczne	Scenariusze, burze mózgów, analiza SWOT

Tab.1. Zestawienie metod, technik oraz narzędzi badawczych zastosowanych w niniejszej pracy.

<sup>9</sup> Terminologia i rozumowanie metod i technik pochodzą z opracowania prof. dr. hab. inż. arch. Elżbiety Niezabitowskiej pt.: *Metody i techniki badawcze w architekturze*, wydanej nakładem Wydawnictwa Politechniki Śląskiej w roku 2014

## VI.2. Struktura pracy



II. I – Schematyczne przedstawienie struktury pracy

## VII. Wybór obiektów do badań case study

### Krok I – Określenie kryteriów pierwszego wyboru

Proces poszukiwań przypadków w literaturze przedmiotu oraz w międzynarodowych, wirtualnych wyszukiwarkach zrealizowanych projektów architektonicznych, poprzedzono sporządzeniem listy następujących kryteriów:

- a) przekształcenie obiektu przemysłowego,
- b) nowa funkcja: mieszkaniowa lub mieszana z dominującą funkcją mieszkaniową,
- c) lokalizacja:
  - grupa A – wybrane kraje Unii Europejskiej tj. Austria, Belgia, Dania, Holandia, Francja, Niemcy, Wielka Brytania<sup>10</sup>, Włochy (analiza materiałów źródłowych wykazała, iż w nich jest najwięcej dostępnych źródeł)
  - grupa B – Polska,
- d) rok rozpoczęcia procesu przekształceń: rok 1996 (w którym rozpisano konkurs na rewitalizację zbiorników gazu w Wiedniu) graniczny rok zakończenia procesu przekształceń – 2021,
- e) wielkość założenia:
  - wartość graniczna dolna: budynek, w którym po przekształceniu otrzymano jedną jednostkę mieszkalną,
  - wartość graniczna górna: kompleks budynków, w którym to jeden obiekt przemysłowy został poddany przekształceniom, a pozostałe to obiekty nowo wybudowane.

### Krok II – Lista przekształceń obiektów przemysłowych na cele

#### mieszkaniowe

Wyselekcjonowano łącznie 67 obiektów spełniających wszystkie powyższe kryteria: 50 z wybranych krajów Unii Europejskiej – grupa A oraz 17 z Polski – grupa B. (tab. 2).

Lp.	Grupa	Nazwa	Lokalizacja	Architekt/ Biuro Projektowe	Czas realizacji przekształcenia lub rok zakończenia inwestycji
1	A	<i>Gasometr</i>	Austria, Wiedeń	Jean Nouvel, Coop Himmelblau, Manfred Wehdorn,	1995–2001

<sup>10</sup> Na dzień rozpoczęcia pisania niniejszej pracy, tj. 01.10.2019 Wielka Brytania formalnie należała do Unii Europejskiej

				Wilhelma Holzbauera	
2	A	<i>Loft Panzerhalle</i>	Austria, Salzburg	smartvoll	2015
3	A	<i>Oeconomie-Gebäude Josef Weiss</i>	Austria, Dornbirn	Julia Kick Architektin	2017
4	A	<i>KRIB Residence</i>	Belgia, Antwerpia	STAM architecten	2020
5	A	<i>Kanaal' in Wijnegem</i>	Belgia, Wijnegem	Stéphane Beel Architects	2015–2016
6	A	<i>Social Housing Refurbishment in Izegem</i>	Belgia, Izegem	Architect Lieven Dejaeghere	2013–2014
7	A	<i>Loft Loods 22</i>	Belgia, Ghent	dmvA	2018
8	A	<i>Loft FOR</i>	Belgia, Bruksela	adn Architectures	2013
9	A	<i>Loft M</i>	Belgia, Kortijk	Graux & Baeyens Architects	2015
10	A	<i>tmSN House</i>	Belgia, Sint-Niklaas	BLAF Architecten	2017
11	A	<i>ShedBOX House</i>	Belgia, Ghent	Atelier Janda Vanderghote	2018
12	A	<i>Immac<sup>2</sup> Mixed Use Project</i>	Belgia, Tienen	Urban Platform	2018–2019
13	A	<i>Studio Regie</i>	Belgia, Merelbeke	Delmulle Delmulle Architecten	2015
14	A	<i>Sanba &amp; Stad Renovation</i>	Belgia, Antwerpia	HUB	2012
15	A	<i>Rental House in Wellin</i>	Belgia, Wellin	Jahnke-Ledant Architects	2017
16	A	<i>Reconversion in Ghent</i>	Belgia, Ghent	Axel Devroe	2004
17	A	<i>Factory Life</i>	Belgia, Waarschoot	Julie D'Aubioul	2012

18	A	<i>Homes for All - Dortheavej Residence</i>	Dania, Kopenhaga	Bjarke Ingels Group	2018
19	A	<i>Fabers Factories</i>	Dania, Ryslinge	Arcgency	2020
20	A	<i>Jaegersborg Water tower</i>	Dania, Kopenhaga	Dorte Mandrup	2006
21	A	<i>De Lakfabriek</i>	Holandia, Oisterwijk	Wenink Holtkamp Architecten	2018
22	A	<i>Transformation Watertower Nieuw Lekkerland</i>	Holandia, Nieuw-Lekkerland	RV Architecture	2020
23	A	<i>Converted Warehouse ZZ21</i>	Holandia, Vlaadringen	FIRM architects	2019
24	A	<i>House M&amp;M</i>	Holandia, Amsterdam	NEXT architects + Claudia Linders	2017
25	A	<i>Gouda Cheese Warehouse</i>	Holandia, Gouda	Mei architects and planners	2017–2019
26	A	<i>RAG Building</i>	Holandia, Eidhoven	Eek en Dekkers + Amvest	2015
27	A	<i>PHE Hotel</i>	Holandia, Eidhoven	Eek en Dekkers + Amvest	2014
28	A	<i>Gearwheel Factory Reconversion</i>	Holandia, Amsterdam	Ronald Janssen Architects + Donald Osborne Architect	2015
29	A	<i>Renovation of an Old Mill</i>	Francja, Moselle	Studiolada	2017
30	A	<i>House and Workshop in Former Factory</i>	Francja, Aubervilliers	CAIROS Architecture et Paysage	2013
31	A	<i>Docks Malraux / Heintz-Kehr architects</i>	Francja, Strasburg	Heintz-Kehr architects	2012–2014
32	A	<i>11 Dwellings</i>	Francja, Sainte-Eulalie	La Nouvelle Agence	2013
33	A	<i>Standtregal</i>	Niemcy, Ulm	Rapp Architekten	2004–2013



34	A	<i>Zuckerwarenfabrik</i>	Niemcy, Berlin	Dr. Horst Hellbach Architekten	2009–2011
35	A	<i>Postlofts</i>	Niemcy, Norymbegia	GP Wirth Architekten	2004–2008
36	A	<i>Oleanderweg</i>	Niemcy, Berlin	Stefan Forster Architekten	2010
37	A	<i>Water Pumping Plant Renovation</i>	Niemcy, Berlin	Wenk und Wiese	2008
38	A	<i>Bow Quarter Apartment</i>	Wielka Brytania, Londyn	EBBA ARCHITECTS	2020
39	A	<i>Kliburn Warehouse</i>	Wielka Brytania, Londyn	Dyvik Kahlen	2013
40	A	<i>De Beauvoir Block</i>	Wielka Brytania, Londyn	Henley Halebrown	2018
41	A	<i>Lister Tower</i>	Wielka Brytania, Hampshire	PAD Studio	2016
42	A	<i>The Cooperage</i>	Wielka Brytania, Greater London	Chris Dyson Architects	2015
43	A	<i>The Mill</i>	Wielka Brytania, Scottish Borders	WT Architecture	2014
44	A	<i>Lant Street</i>	Wielka Brytania, Borough	Dow Jones Architects	2014
45	A	<i>Le Conteriew Murano</i>	Włochy, Wenecja	Studio Macola	1999–2015
46	A	<i>Studio Garage</i>	Włochy, Pistoia	Fontego Architettura	2021
47	A	<i>caboto26</i>	Włochy, Turyn	Raimondo Guidacci	2013
48	A	<i>UV House</i>	Włochy, Varese	OASI architects	2013–2014
49	A	<i>Z. House in Mantova</i>	Włochy, Mantova	Vittorio Longheu	2014
50	A	<i>Prato Lofts</i>	Włochy, Prato	MDU Architetti	2005–2008
51	B	<i>Bolko Loft</i>	Bytom	Medusa Group Architects	2002–2003

52	B	<i>Browar Lubicz</i>	Kraków	MOFO Architekci	2011–2014
53	B	<i>Centrum Praskie Koneser</i>	Warszawa	Juvenes Projekt Sp. z.o.o., Are Sp. z.o.o., Bulanda & Mucha Architekci Sp. z.o.o.	2012–2021
54	B	<i>City Park</i>	Poznań	Autorska Pracownia Projektowa Sławomira Rosolskiego	2006–2008
55	B	<i>Fuzja</i>	Łódź	Medusa Group Architects	2019–2022
56	B	<i>Stara Kociołnia</i>	Gliwice	arch. Jacek Widziszowski, Andrzej Wolański	2004–2005
57	B	<i>Lofty de Girarda</i>	Żyrardów	arch. K. Janikowski, M. Kneblewski, Archiprojekt	2007–2015
58	B	<i>Lofty na Pompach</i>	Leszno	Pracownia Arch-Budowlana ArchiTekka	2020 –
59	B	<i>Lofty Platinum</i>	Wrocław	Grupa Archicom	2010–2012
60	B	<i>Lofty w Fabryce Tytoniu</i>	Białystok	arch. Janusz i Barbara Kaczyńscy	2008–2010
61	B	<i>Lofty w Młynie</i>	Kraków	pracownia Ludomira Książka	2009–2011
62	B	<i>Osiedle Tytoniówka</i>	Białystok	Janusz Kaczyński	2008–2010
63	B	<i>Spichlerz</i>	Gliwice	Medusa Group Architects	2007–2008
64	B	<i>Tkalnia 14</i>	Zielona Góra	Pracownia Architektoniczna PAF, P. Kochański	2007–2008
65	B	<i>Tobacco Park</i>	Łódź	Bulak projekt	2011–2013
66	B	<i>U Sheiblera</i>	Łódź	Wolff, Marciniak, Witasiek	2006–2010
67	B	<i>Warzelnia</i>	Poznań	Autorska Pracownia Projektowa S.Rosolskiego	2012–2014

Tab.2. Zestawienie przekształceń tkanki przemysłowej na funkcje mieszkaniową z wybranych krajów UE oraz Polski z lat 1995 – 2021

### Krok III – Określenie kryteriów drugiego wyboru

Przyjęto założenie, że w każdej grupie geograficznej (A i B) powinien znaleźć się minimum jeden obiekt wpisujący się w poniższy typ:

- Typ I. W obiekcie znajduje się jedno mieszkanie,
- Typ II. Liczba mieszkań w obiekcie to: 2 do 10,
- Typ III. Liczba mieszkań w obiekcie to: 11 do 50,
- Typ IV. Liczba mieszkań w obiekcie jest większa niż 50,
- Typ V. Inwestycja realizowana ze środków gminnych,
- Typ VI. Inwestycja realizowana jest bez udziału dewelopera.

Ostateczny wybór obiektów do przedmiotowych badań został uzależniony ponadto od możliwości pozyskania analogicznego zakresu informacji źródłowych z dokumentacji projektowej (zakres minimalny: rzuty powtarzalnych kondygnacji, dwa przekroje, elewacje, opis techniczny).

### Krok IV – Lista obiektów zakwalifikowanych do badania

Do badań *case study* zakwalifikowano 16 przykładów przekształceń obiektów przemysłowych na cele mieszkaniowe: 8 z wybranych krajów UE (A) oraz 8 z Polski (B). Najważniejsze informacje o obiektach uszeregowano w zestawieniu tabelarycznym (tab. 3).

Lp.	Grupa/ Typ	Nazwa	Lokalizacja	Architekt/ Biuro Projektowe	Czas realizacji przekształcenia lub rok zakończenia inwestycji
1	A/ IV	<i>Standtregal</i>	Niemcy, Ulm	Rapp Architekten	2004–2013
2	A/ IV	<i>Zuckerwarenfabrik</i>	Niemcy, Berlin	Dr. Horst Hellbach Architekten	2009–2011
3	A/ IV	<i>Postlofts</i>	Niemcy, Norymburgia	GP Wirth Architekten	2004–2008
4	A/ IV + VI	<i>Gasometr</i>	Wiedeń, Austria	J. Nouvel, C. Himmelblau, M. Wehdorn	1995–2000
5	A/ III	<i>Gouda Cheese Warehouse</i>	Holandia, Gouda	Mei architects and planners	2017–2019
6	A/ III + V	<i>Le Conteriew Murano</i>	Włochy, Wenecja	Studio Macola	1999–2015
7	A/ II	<i>Prato Lofts</i>	Włochy, Prato	MDU Architetti	2008
8	A/ I + VI	<i>UV House</i>	Włochy, Varese	OASI architects	2014

9	B/ II + VI	<i>Stara Kottownia</i>	Gliwice	arch. Jacek Widziszowski, Andrzej Wolański	2004–2005
10	B/ I + VI	<i>Loft Bolko</i>	Bytom	Meduza Group	2002–2003
11	B/ III	<i>Spichlerz</i>	Gliwice	Meduza Group	2007–2008
12	B/ IV	<i>Lofty Platinum</i>	Wrocław	Grupa Archicom	2010–2012
13	B/ III	<i>Tkalnia 14</i>	Zielona Góra	Pracownia Architektoniczna PAF Paweł Kochański	2007–2008
14	B/ IV	<i>Lofty w Młynie</i>	Kraków	pracownia Ludomira Książka	2009–2011
15	B/ IV	<i>Lofty de Girarda</i>	Żyrardów	arch. K. Janikowski, M. Kneblewski, Archiprojekt	2007–2015
16	B/ III	<i>Lofty na Pompach</i>	Leszno	Pracownia Architektoniczno-Budowlana ArchiTekka	2020 - nadal

Tab.3. Zestawienie wybranych obiektów przemysłowych przekształconych na funkcje mieszkaniową, zakwalifikowanych do badań *case study*.

## VIII. Charakterystyka pól badawczych badań *case study*

Poniżej przedstawiono listę pól badawczych, według których przeprowadzono badania typu *case study* dla wcześniej wybranych przypadków. Zaprezentowano również szczegółowe zagadnienia do każdej z wcześniej określonych grup tematów. Zebranie i usystematyzowanie analogicznych danych, dotyczących każdego z badanych obiektów pozwoliło na przeprowadzenie analiz porównawczych oraz opracowanie wniosków końcowych (tab. 4).

Lp.	Pole badawcze	Zagadnienia/ zadania do zrealizowania
1	Informacje ogólne	<ul style="list-style-type: none"><li>- nazwa obiektu,</li><li>- lokalizacja,</li><li>- autor projektu przekształcenia,</li><li>- czas realizacji,</li><li>- powierzchnia działki,</li><li>- powierzchnia zabudowy,</li><li>- powierzchnia użytkowa.</li></ul>
2	Kontekst geograficzno-historyczny	<ul style="list-style-type: none"><li>- lokalizacja obiektu w kontekście geograficznym w skali: kraju, miasta, dzielnicy, otoczenia,</li><li>- krótki rys historyczny dzielnicy lub szerszego otoczenia obiektu.</li></ul>
3	Architektura obiektu	<ul style="list-style-type: none"><li>- opis architektury budynku w stanie pierwotnym,</li><li>- opis architektury budynku po przekształceniu,</li><li>- rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu,</li><li>- szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji.</li></ul>
4	Funkcja	<ul style="list-style-type: none"><li>- pierwotna funkcja obiektu,</li><li>- funkcja obiektu po przekształceniu,</li><li>- funkcja dominująca,</li><li>- funkcje dodatkowe.</li></ul>
5	Dostępność obiektu	<ul style="list-style-type: none"><li>- różnorodność oferty mieszkaniowej,</li><li>- dostępność ekonomiczna,</li><li>- dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową,</li><li>- dostępność dla seniorów,</li><li>- projektowanie wspierające budowanie i pielęgnowanie relacji społecznych,</li><li>- dostępność dla osób niezamieszkałych w obiekcie.</li></ul>

Tab.4. Zestawienie i charakterystyka pól badawczych badań *case study*.

## IX. Słownik podstawowych pojęć

Pojęcie	Definicja
Loft	Znaczenie podstawowe: ang. 1. strych, 2. poddasze; także: pomieszczenie przemysłowe przekształcone na mieszkanie, biuro lub lokal użyteczności publicznej; zwykle jednoprzestrzenne wewnątrz z pozostawionym charakterem industrialnym.
Nurt	Według słownika PWN: tendencja w sztuce, literaturze, architekturze.
Prace konserwatorskie	Wg ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: działania mające na celu zabezpieczenie i utrwalenie substancji zabytku, zahamowanie procesów jego destrukcji oraz dokumentowanie tych działań.
Prace restauratorskie	Wg ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: działanie mające na celu wyeksponowanie wartości artystycznych i estetycznych zabytku, w tym, jeżeli istnieje taka potrzeba, uzupełnienie lub odtworzenie jego części, oraz dokumentowanie tych działań.
Rewitalizacja	Łac. <i>re</i> – na powrót i <i>vita</i> – życie; termin oznacza ożywienie. Odnosi się do zespołu działań służących ożywieniu obiektów, które z różnych przyczyn przestały funkcjonować. Ożywienie dotyczy zarówno wznowienia użytkowania obiektu (zazwyczaj dla innej funkcji), jak i przywrócenia utraconych wartości znaczeniowych rewitalizowanego obiektu w otoczeniu.
Obiekt poprzemysłowy	Jest to obiekt, który dotychczas pełnił funkcje przemysłowe lub wchodził w skład zespołu obiektów przemysłowych, a obecnie nie jest użytkowany, lub jest użytkowany w innych celach. Do szerokiej grupy obiektów poprzemysłowych zaliczyć można oprócz budynków typowo przemysłowych (np. hale fabryczne) budynki obsługujące kompleksy przemysłowe (kotłownie, składy, sortownie, <i>Spichlerz</i> ), elementy infrastruktury komunikacyjnej (kolejowe stacje przeładunkowe, zajezdnie, garaże).
Teren poprzemysłowy	Jest to teren, na którym odbywała się produkcja przemysłowa. Do terenów poprzemysłowych zaliczyć można także przestrzenie komunikacyjne obsługujące niegdyś obszary przemysłowe (torowiska, lotniska, składy, porty rzeczne i morskie), infrastrukturę techniczną (oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów komunalnych, sortownie śmieci, rurociągi podziemne i naziemne), bazy wojskowe obecnie nie użytkowane (poligony, strzelnice) oraz upadłe wielkotowarowe gospodarstwa hodowlane.
Zabytek	Wg ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Tab.5. Słownik podstawowych pojęć

# ROZDZIAŁ 1 – GENEZA I EWOLUCJA PROCESU PRZEKSZTAŁCEŃ OBIEKTÓW POPRZEMYSŁOWYCH NA FUNKCJE MIESZKANIOWE, UWARUNKOWANIA PRAWNO-ORGANIZACYJNE I KULTUROWE

## 1.1 Geneza i ewolucja procesu przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe

### 1.1.1 Geneza i ewolucja procesu przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe w USA i krajach Unii Europejskiej

#### Geneza procesu przekształceń obiektów przemysłowych na nowe funkcje

Transformacja przemysłu końca drugiej oraz trzeciej rewolucji przemysłowej, światowe kryzysy gospodarcze z końca XIX i początku XX wieku oraz dostępność nowych technologii w budownictwie skutkowały m.in. degradacją industrialnych dzielnic dużych miast. Okoliczności te stymulowały możliwości przekształceń obiektów przemysłowych na nowe funkcje, w tym mieszkaniowe. Kierunek ten narodził się w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, tam ewoluował i został przeniesiony na teren krajów Europy oraz Ameryki Południowej.

Jak podaje S.F. Cantell w opracowaniu *The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies*<sup>11</sup> pierwsze adaptacje budynków przemysłowych na nowe funkcje, w tym mieszkaniowe, realizowane były na terenie Stanów Zjednoczonych już na początku XX wieku. Koniec XIX wieku w USA charakteryzuje się odejściem od przemysłu ciężkiego oraz popularyzacją nowych technologii w budownictwie (tj. konstrukcje szkieletowe stalowe). Spowodowało to, iż ówczesne budynki przemysłowe (hale fabryczne, przędzalnie) przestawały pełnić pierwotne funkcje i pozostawały nieużytkowane. Początek XX wieku to również czas aktywności zawodowej uznanych za życia architektów kompleksów fabrycznych – w tej grupie szczególne znaczenie miał Albert Kahn. Powodem adaptacji budynków jego autorstwa była nie tylko potrzeba rewitalizacji zdegradowanych terenów przemysłowych z zachowanymi na nich budynkami, ale także kultywacja dziedzictwa kulturowego USA.

#### Przekształcenia obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe w USA

Przekształcenia budynków postindustrialnych na cele mieszkaniowe weszły na stałe do głównego nurtu architektonicznego USA w latach 60. i 70. XXI wieku. Badania *Advisory Council on Historic Preservation, Adaptive Use* (Rada Doradcza ds. Zachowania Zabytków, Zastosowanie Adaptacyjne<sup>12</sup>) w USA wskazały, że miały na to wpływ znaczne koszty materiałów i usług budowlanych, trudności w uzyskaniu pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych oraz troska o środowisko.

<sup>11</sup> Tekst opublikowano przez Virginia Polytechnic Institute and State University, USA

<sup>12</sup> Tłumaczenie własne autora

Przekształcenia istniejących budynków (w tym przemysłowych) stały się opłacalną alternatywą i przyczyniały się do rewitalizacji przemysłowych dzielnic dużych miast. Na popularność omawianego trendu wpłynęły również programy rewitalizacyjne dzielnic SoHo- South of Houston i Penn Station w Nowym Jorku. Na lata 60. XX wieku datuje się również pojawienie się pojęcia *loft* – mieszkania powstałego w obiekcie przemysłowym, charakteryzującego się otwartym układem funkcjonalnym, znaczną powierzchnią użytkową oraz wysokimi pomieszczeniami. Początkowo *lofty* zamieszkiwane były przez artystów i niższą klasę średnią, przede wszystkim z racji stosunkowo niskiej ich ceny. Mieszkanie tego typu, choć mniej komfortowe, zapewniało swobodę do tworzenia i życia. Jane Jacob, amerykańsko-kanadyjska dziennikarka, publicystka, aktywistka miejska, pisze w 1961 roku w swojej książce *The Death and Life of Great American Cities: Miasta potrzebują starych budynków tak bardzo, że prawdopodobnie niemożliwe jest, aby tętniące życiem ulice i dzielnice rosły bez ich udziału. Przez stare budynki rozumiem nie historyczne budynki muzealne ani historyczne budynki po doskonałej i drogiej rewitalizacji – chociaż te również są bardzo wartościowe – ale także budynki zrewitalizowane prosto, bez znacznych nakładów finansowych*.<sup>13</sup> Powodzenie wspomnianych wyżej inwestycji oraz zmiany społeczne z drugiej połowy XX wieku wpłynęły na to, iż *lofty* stały się mieszkaniami pożądanymi, ich ceny znacznie rosły, co ostatecznie zadecydowało, że stały się one synonimem prestiżu i luksusu. M. Bac<sup>14</sup>: *W krajach wysoko rozwiniętych ceny za lokale mieszkalne urządzone w murach byłych obiektów fabrycznych sięgają milionów dolarów (np. znany muzyk Lenny Kravitz za ponad 500 m<sup>2</sup> powierzchni o cechach loftu w centrum Nowego Jorku – Crossy Street 30 – zapłacił w 2001 roku 11 mln USD, a sprzedał w 2010 roku za 14 mln) (il. 1 i 2). Cena za 1 m<sup>2</sup> loftu w Nowym Jorku sięga 12 tys. USD, w Czechach od 3 do 4 tys. USD, natomiast w Moskwie za 1 m<sup>2</sup> loftu z widokiem na rzekę można zapłacić nawet 30 do 50 tys. USD. Warto podkreślić jest, iż w anglojęzycznych artykułach na ten temat nie używano pojęcia „loft” lecz „apartament”.*

### **Przekształcenia terenów i obiektów przemysłowych w krajach Europy Zachodnie na nowe funkcje, w tym mieszkaniowe**

Skutki deindustrializacji z pierwszej połowy XX wieku były widoczne także na terenie krajów Europy. W większości przypadków miejskie tereny przemysłowe zlokalizowane na obszarach silnie zurbanizowanych wymagały szerokiego spectrum działań obejmujących sferę nie tylko przestrzenną, ale i gospodarczą, społeczną i środowiskową. Często tereny te znajdują się w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach. Choć większość obiektów przemysłowych lokalizowano na obrzeżach miast, to w ciągu dziesięcioleci, gdy metropolie stopniowo rozbudowywały się, zajmując

---

<sup>13</sup> Jacobs J., *The Death and Life of Great American Cities*, New York and Toronto: Random House, 1961.

<sup>14</sup> Bac M, *Zagospodarowanie nieruchomości przemysłowych na cele mieszkaniowe i komercyjne na przykładzie loftów*, Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie (21/2), 2012.



obszerne tereny, fabryki i przedsiębiorstwa znajdowały się coraz bliżej centrum i dzielnic je okalających. Działania mające na celu rewitalizację dzielnic, czy mniejszych części miast podejmowano w krajach Europy Zachodniej już od lat 70. XX wieku. Jednym z pierwszych zrewitalizowanych terenów o dużej skali był londyński obszar doków portowych rzeki Tamiza, obejmujących kilka dzielnic tego miasta. Już w latach 60. XX wieku zaczęto planować zmianę jego funkcji. Tę spektakularną inwestycję, wspieraną oraz koordynowaną<sup>15</sup> przez rząd Wielkiej Brytanii, realizowano etapami przez lata 80. i początek lat 90. XX wieku. Nowy program funkcjonalny tego założenia zakładał głównie funkcje mieszkaniowe, handlowe oraz przemysł lekki (il. 3).

Zmiany ekonomiczne w Szwecji, podobnie jak w Wielkiej Brytanii, wymusiły stopniowe wygaszanie funkcji portowych miasta Malmö. Pod koniec lat 90. XX wieku dzielnica *Västra Hamnen* stała się jednym z najbardziej zanieczyszczonych terenów w mieście, odstraszałym zaniedbanymi budynkami stoczni. O projekcie jego przekształceń pisze M. Maniecka w tekście *Nowe życie terenów poprzemysłowych*, opublikowanym na stronie KGHM: *Władzom miasta udało się jednak nie tylko przywrócić port tkance miejskiej, ale także uczynić go jednym z najatrakcyjniejszych terenów – tak dla mieszkańców i inwestorów, jak i turystów. W ramach przyjętych założeń urbanistycznych na terenach poprzemysłowych zbudowano ponad 500 mieszkań. Większość powstałych w ramach rewitalizacji budynków spełnia najwyższe normy, będąc praktycznie samowystarczalnymi energetycznie. Wykonane z materiałów ekologicznych i w oparciu o technologie energooszczędne, budynki czerpią energię z odnawialnych, lokalnych źródeł geotermalnych, generatorów falowych i promieni słonecznych. Obecnie dzielnica ta stanowi najczystsze środowisko w całym Malmö. Na terenie przeobrażonego portu znajdują się i popularny plac Scaniaplatsen, otoczony kawiarniami i restauracjami, i przebiegające wśród wybrzeża promenady z licznymi pomostami, i perełki współczesnej szwedzkiej architektury. Wśród stylowych bloków i otoczonych ogrodami domków znajduje się również 54-piętrowy drapacz chmur – Turning Torso, jeden z najwyższych budynków mieszkalnych w Europie. Ukończony w 2005 roku, przypominający rzeźbę, budynek jest najbardziej rozpoznawalnym symbolem miasta<sup>16</sup>.*

Jednym z największych w Europie projektów rewitalizacji miejskich obszarów poprzemysłowych jest *HafenCity* w Hamburgu. To jedyna z niewielu rewitalizacji terenu portowego połączona bezpośrednio ze ścisłym centrum miasta. Projekt opiera się na przekształceniu terenów dawnego portu rzeczno-gazowni o powierzchni łącznej 157 ha. Cały obszar podzielono na 13 kwartałów. Działania rozpoczęto w roku 2021, a zakończenie projektu rewitalizacyjnego planowane jest na 2025 r. Pomysł na taką inwestycję pojawił się, gdy ceny mieszkań w Hamburgu zaczęły gwałtownie rosnać, co sprawiło, że zaczęto poszukiwać terenów pod nowe inwestycje. Szczególnie rozpoznawanym budynkiem nowego założenia jest filharmonia, zwana

---

<sup>15</sup> Procesem zarządzała LCDD (London Docklands Development Corporation) – organ przynależny do rządu brytyjskiego.

<sup>16</sup> <https://kgm.pl/nowe-zycie-terenow-poprzemyslowych/> [dostęp: 10.07.2021]

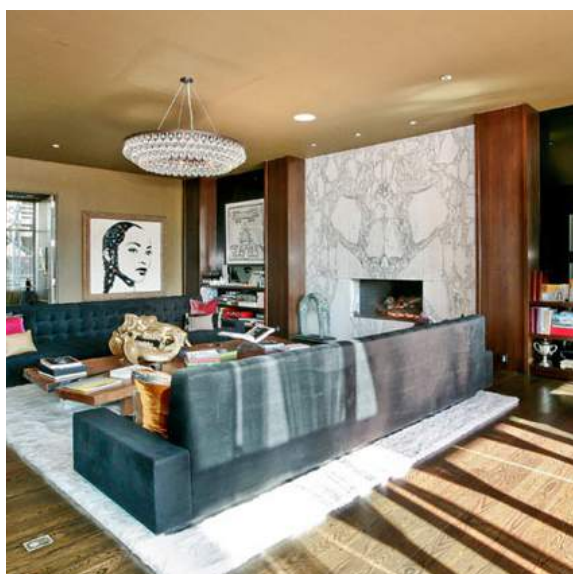
*Elbphilharmonie*, zaprojektowana przez szwajcarskie biuro Herzog & de Meuron. Koncepcja tej budowli opiera się na szklanej konstrukcji przypominającej wzburzone fale (il. 4).

Przekształcenia obiektów architektury poprzemysłowej na nowe funkcje, w tym mieszkaniowe, stanowiły często wynik realizacji zapisów planów rewitalizacyjnych zdegradowanych dzielnic – tak jak odbyło to się w dalej opisanych przykładach. Zdarza się również, iż decyzja o adaptacji zniszczonego budynku na cele mieszkaniowe wynika ze zmiany właściciela obiektu, analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz kalkulacji zysku ze sprzedaży powstałych mieszkań. W kolejnej części pracy opisano szerzej wybrane przekształcenia obiektów poprzemysłowych na różne funkcje, zrealizowane na terenie krajów Unii Europejskiej.

Upowszechnienie zastosowania nowych technologii w budownictwie oraz przemyśle stanowi często podstawę do zamykania zakładów przemysłowych. Taka sytuacja miała miejsce m. in. w latach 80. XX wieku w Austrii. W roku 1984 podjęto decyzję o zamknięciu gazometrów w Wiedniu (dzielnica Simmering), co skutkowało opracowaniem planu rewitalizacji terenu oraz ogłoszeniem w roku 1995 konkursu architektonicznego. Właśnie ta data została przyjęta jako dolna granica zakresu czasowego dla analizowanych w dalszej części pracy obiektów. W wyniku ogłoszonego konkursu wybrano cztery projekty, każdy dotyczył opracowania projektu adaptacji jednego z poprzemysłowych zbiorników gazu. Wybrane projekty architektów Jeana Nouvela (*Gazometr A*), Coop Himmelblau (*Gazometr B*), Manfreda Wehdorna (*Gazometr C*) i Wilhelma Holzbauera (*Gazometr D*) zostały ukończone w latach 1999-2001. Każdy gazometr został podzielony na kilka stref mieszkalnych (mieszkania na górnych kondygnacjach), pracownicze (biura na środkowych piętrach) oraz rozrywkowo-handlowe (galerie handlowe w parterach). To pierwsza w Europie Zachodniej tak duża realizacja przekształcenia obiektu poprzemysłowego na nowe funkcje, w tym mieszkaniowe. To również unikalny przykład zrealizowanego przekształcenia na rzecz dostępnych mieszkań (niedrogie mieszkania na wynajem, akademik), w którym inwestorem jest podmiot publiczny (il. 5). Obiekt ten został poddany badaniom *case study*, których wyniki zaprezentowano w Rozdziale II niniejszej pracy.

Rozpoznawalnym przykładem badanych przekształceń jest adaptacja głównej hali elektrowni Bankside Power Station w Londynie (Wielka Brytania) na narodowe muzeum sztuki współczesnej Tate Modern. Adaptacja na podstawie projektu biura Herzog & de Meuron została zakończona w roku 2000. W ramach tej realizacji przebudowano budynek historyczny, zachowując pierwotny podział na trzy segmenty, dobudowano jedną kondygnację, wprowadzono przeszklenia i tarasy widokowe. Zdecydowano się na wymianę części wewnętrznej konstrukcji stalowej. Funkcje ekspozycyjne podzielono na stałe i czasowe oraz rozmieszczono je na różnych piętrach budynku. Największą przestrzeń ekspozycyjną zrealizowano w wysokiej na sześć pięter dawnej hali turbin, co pozwala na ekspozycję obiektów o znacznych kubaturach. Adaptacja budynku i terenu dawnej elektrowni stanowiła element planu rewitalizacji poprzemysłowej dzielnicy Bankside w Londynie (il. 6).

Genezę przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe lokalizuje się w Stanach Zjednoczonych i datuje na lata 60. XX wieku. Z czasem działania tego typu zyskiwały na popularności w USA, a dalej w krajach Europy Zachodniej oraz Ameryki Północnej. Praktyki te podejmowano w miejscach, gdzie odnotowano zdegradowane tereny i obiekty przemysłowe. Jak pokazują wyżej wymienione przykłady (rewitalizacja wybrzeża portowego Malmö, *HafenCity*), procesy rewitalizacyjne obiektów bądź terenów przemysłowych często wpisane są w większe lokalne lub ponadlokalne programy rewitalizacyjne i należy je w takiej skali *rozpatrywać*. Udana rewitalizacja obiektu przemysłowego może stać się wizytówką miasta i napędem dla jego dalszego rozwoju – tak jak to się stało z wiedeńskim *Gasometrem*, czy londyńskim *Tate Modern* (il. 5 i 6).



Il.1., Il.2. Wnętrza apartamentu Lennego Kravitz, dzielnica SoHo w Nowym Jorku, USA



Il.3. Zrewitalizowane nadbrzeże Tamizy w Londynie





II.4. Fragment zrewitalizowanej dzielnicy *HafenCity* w Hamburgu



II.5. Widok na zrewitalizowane budynki *Gasometr* w Wiedniu



II.6. Widok na muzeum *Tate Modern* w Londynie od strony Tamizy

## 1.1.2 Ewolucja przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe w Polsce

### Przekształcenia terenów i obiektów przemysłowych w Polsce na nowe funkcje

Przekształcenia obiektów przemysłowych na nowe funkcje należy rozważać w szerszej skali jako działanie w ramach złożonego procesu przekształceń terenów przemysłowych. Obszary te definiuje B. Domański w publikacji *Przekształcenia terenów przemysłowych w województwie śląskim i małopolskim – prawidłowości i uwarunkowania* jako: (...) obszary, na których nastąpiło przerwanie ciągłości działalności produkcyjnej i związanych z nią bezpośrednio funkcji pomocniczych w ramach zakładów przemysłowych.<sup>17</sup>

Jak podają E. Gonda-Soroczyńska i H. Kubicka w publikacji pt. *Znaczenie rekultywacji i zagospodarowania gruntów w Polsce w kontekście ochrony środowiska: Powierzchnia gruntów zdewastowanych i zdegradowanych wymagających rekultywacji w latach 2003-2013 w Polsce oscyluje wokół 0,2% powierzchni całego kraju, przyjmując w 2013 r. dokładną wartość 61985 ha. Od lat 90 zauważalna jest znaczna tendencja spadkowa – powierzchnia gruntów wymagających rekultywacji stanowi obecnie<sup>18</sup> około 66% tego, co w roku 1990.<sup>19</sup>*

Problematyka rewitalizacji terenów przemysłowych w Polsce została ujęta w rządowym dokumencie *Polityka Ekologiczna Kraju* w roku 2004, co przyczyniło się do powstania Programu Rządowego dla Terenów Przemysłowych powstałym w tym samym roku. Celem działań, założonych do roku 2010, było optymalne zagospodarowanie nieużytków przemysłowych i zamkniętych już składowisk przemysłowych. Zrealizowano działanie pilotażowe, w efekcie którego zidentyfikowano obszary przemysłowe oraz składowiska odpadków przemysłowych. Większość działań założonych w programie nie została zrealizowana.

Krzysztof Gasidło w tekście *Przekształcenia terenów przemysłowych – efekty i perspektywy badań i działań* wskazuje następujące grupy działań, które służyć mają rozwiązaniu problemów terenów przemysłowych:

- ochrona dziedzictwa kulturowego związanego z przemysłem,
- poprawa warunków środowiskowych, kształtowanie krajobrazu i użytkowanie ziemi,

---

<sup>17</sup> Domański B., *Przekształcenia terenów przemysłowych w województwach śląskim i małopolskim - prawidłowości i uwarunkowania*, Prace Komisji Geografii Przemysłu PTG, Warszawa 2001.

<sup>18</sup> Tj. na rok 2013

<sup>19</sup> Gonda-Soroczyńska E., H. Kubicka *Znaczenie rekultywacji i zagospodarowania gruntów w Polsce w kontekście ochrony środowiska*, Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich - Polska Akademia Nauk, nr 1/1/, Kraków 2016.

- zagospodarowanie terenów i obiektów przemysłowych dla celów gospodarczych.

W kolejnej części pracy przedstawiono wybrane projekty rewitalizacyjne oraz promocyjne terenów przemysłowych w Polsce, które zrealizowano bądź ich realizacja trwa. Obejmują one prezentację działań zlokalizowanych w tych miastach, gdzie znajdują się obiekty zakwalifikowane do badań *case study*. Dokonany wybór pozwoli na ujęcie badanych obiektów w szerszym kontekście danego miasta czy obszaru.

## **Łódź**

Lokację miasta Łódź datuje się na rok 1423, a jego dynamiczny rozwój w XIX wieku wiąże się z przemysłem włókienniczym. Doprowadził on do znacznego przyrostu mieszkańców, wobec czego Łódź stała się drugim co do wielkości ośrodkiem przemysłowym w przedwojennej Polsce. Mimo, iż po II Wojnie Światowej miasto zachowało historyczną strukturę, to liczba ludności zmniejszyła się o około 80%. Za negatywny wskazuje się również wpływ transformacji ustrojowej w Polsce po roku 1989. Od tego czasu Łódź boryka się ze stopniowym **u**spadkiem potencjału gospodarczego, szczególnie na terenach śródmieścia i centrum.

Zapisy dotyczące działań związanych z planowanymi procesami rewitalizacyjnymi pojawiały się w lokalnych strategiach miasta Łódź już na początku XXI wieku – miały one jednak marginalne znaczenie. W roku 2012 lokalne władze zakończyły prace nad dokumentem *Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+*, którego jednym z głównych komponentów są procesy rewitalizacyjne, sprzężone z odwróceniem procesów demograficznych oraz poprawą jakości życia mieszkańców.

Poniżej przedstawiono wybrane, zrealizowane (publiczne i komercyjne) projekty, wpisujące się w szeroko pojęty proces rewitalizacji miasta Łodzi, związane z przekształceniami terenów lub obiektów przemysłowych:

- a) adaptacja fabryki Ludwika Geyera na *Centrum Muzeum Włókiennictwa* (1956),
- b) rewitalizacja kompleksu włókienniczego Izraela Poznańskiego na nowe funkcje, w tym: centrum handlowo-rozrywkowo-kulturalne *Manufaktura* (il. 7) *Muzeum Sztuki*, *Muzeum Historii Miasta Łódź* oraz *Muzeum Fabryki* (1999-2009),
- c) rewitalizacja kompleksu przędzalni bawełny Karola Scheiblera na kompleks mieszkalny wraz z funkcjami uzupełniającymi (2006-2010),
- d) utworzenie centrum kulturalnego *OFF Piotrowska* w obiektach dawnej przędzalni i tkalni Franciszka Ramischa (oddane do użytku w 2014 roku).

## **Kraków – Zabłocie**

Historycznie Zabłocie to dawna dzielnica przemysłowa Krakowa, która rozwijała się na przełomie XIX i XX wieku. Transformacja ustrojowa spowodowała pogorszenie sytuacji przemysłu, co przyśpieszyło procesy degradacji przestrzennej. W dniu 25 października 2006 roku uchwałą Rady Miasta Krakowa został przyjęty *Program rewitalizacji i aktywizacji przemysłowego obszaru Zabłocie*. Program powstał w nawiązaniu do założeń konkursowych przygotowanych przez Urząd Miasta

Krakowa. Co więcej, w roku 2008 uchwalono *Lokalny program rewitalizacyjny obszaru Zabłocie* na podstawie analizy realizacji celów poprzedniego dokumentu. Założono w nim, iż rewitalizacja tkanki przemysłowej na nowe funkcje, przede wszystkim kulturalne oraz turystyczne, nie tylko uchroni dziedzictwo kulturowe, ale stanie się przyczynkiem do rozwoju całej dzielnicy, zwiększy jej atrakcyjność dla branży usługowej oraz komercyjnych inwestorów. Za działania realizowane w ramach wcześniej zainicjowanych programów wskazuje się:

- a) rewitalizację *placu Bohaterów Getta* (2005),
- b) rewitalizację terenów wokół dawnej fabryki Shindlera (2007-2010),
- c) rewitalizację i zmianę funkcji ulicy Lipowej (2006-2008),
- d) utworzenie *Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAR* oraz *Muzeum Pamięci Miejsca* na terenie obiektów przynależnych do fabryki Schindlera (2008-2010) (il. 8),
- e) adaptację zabudowań Elektrowni Podgórskiej przy ulicy Nadwiślańskiej na nową siedzibę *Muzeum Tadeusza Kantora* oraz *Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora CRICOTEKA* (2012-2014),
- f) realizację inwestycji komercyjnych związanych z przekształceniem obiektów przemysłowych na nowe funkcje, jak np. *Lofty w Młynie* (2009-2011) (poddane badaniu *case study*, wyniki w Rozdziale trzecim niniejszej pracy).

### **Warszawa – Powiśle**

Powiśle to obszar warszawskiej dzielnicy Śródmieście. Pod koniec XVIII wieku oraz w XIX wieku rozwijało się jako główna dzielnica przemysłowa stolicy. Przenoszenie na początku XX wieku przemysłu w bardziej oddalone dzielnice miasta spowodowało jego pierwszą transformację – powstawały tam kamienice oraz usługi dla bogatszej części mieszczan. Kolejna przebudowa Powiśla nastąpiła pod koniec XX wieku i objęła także zniszczenia z okresu II Wojny Światowej. Wdrożone działania okazały się niewystarczające, a obszar ten wyludniał się, co skutkowało opracowaniem i wdrożeniem kolejnego programu rewitalizacyjnego wpisanego w program rozwoju całego miasta.

Realizacja programów rewitalizacyjnych została poprzedzona zapisami w *Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego Miasta Stołecznego Warszawy (ZPORR)* na lata 2004-2006, który gwarantował ich finansowanie. Dokument ten zakładał również opracowanie *Lokalnych Programów Operacyjnych (LPO)*, jako narzędzi zarządzania procesami rewitalizacyjnymi miasta. Załącznikiem do LPO terenu Powiśla jest mikroprogram rewitalizacyjny odnoszący się do zmian przestrzennych, technicznych, społecznych i gospodarczych. Za nadrzędny cel działań uznano wyprowadzenie określonego obszaru z sytuacji kryzysowej, przywrócenie mu dawnych funkcji oraz stworzenie warunków do dalszego rozwoju części miasta.

Wybrane inwestycje (publiczne i komercyjne), zrealizowane od roku 2004 w ramach LPO na terenie Powiśla:

- a) budowa zielonego dachu Biblioteki Uniwersytetu Warszawskiego (oddany w 2002 roku),

- b) budowa centrum Nauki Kopernik (oddano do użytku w 2010 roku),
- c) rewitalizacja budynku *Elektrowni Powiśle* na zespół usługowy (il. 9),
- d) rewitalizacja terenów dawnej fabryki czekolady Fuchsa (budowa na jej terenie zespołu mieszkaniowo-usługowego *Hortus*, 2009),
- e) rewitalizacja lewobrzeżnego bulwaru Wisły na odcinku przynależnym do obszaru Powiśla (2009-2011).

### **Śląsk – Szlak Zabytków Techniki**

W październiku 2006 roku otwarto *Szlak Zabytków Techniki* województwa Śląskiego. To tematyczny, samochodowy szlak turystyczny obejmujący obiekty związane z dziedzictwem przemysłowym województwa śląskiego. Na jego całość składa się czterdzieści obiektów poprzemysłowych związanych z górnictwem, hutnictwem, energetyką oraz włókiennictwem. Budowle zaliczone do projektu znajdują się m.in. w Cieszynie, Częstochowie, Katowicach, Rybniku, Gliwicach i Tychach. Kaczmarek i Przybyłka twierdzą, że: *„Dla terenów województwa śląskiego niewątpliwie najważniejszy będzie aspekt turystyki jako bodźca do inwestowania w szeroko rozumiane dziedzictwo. Zmiana, jaką powoli obserwuje się zarówno wśród lokalnego społeczeństwa, jak i potencjalnych turystów wynika z coraz większej świadomości władz oraz mieszkańców regionu, dotycząca dostrzegania potrzeby niezwłocznego ratowania dziedzictwa poprzemysłowego, co więcej – konieczności podzielenia się tą unikatową spuścizną ze światem”*.<sup>20</sup>

Przekształcenia obiektów poprzemysłowych na funkcje turystyczne są wiodącym nurtem nie tylko w Polsce, ale także w innych krajach Europy. Jak wykazano powyżej, rewitalizacje terenów i obiektów poprzemysłowych na nowe funkcje zazwyczaj stanowią składową szerszego procesu rewitalizacyjnego dla danej dzielnicy lub jej części. Realizacja tego typu działań jest kosztowna i skomplikowana. Sukces takiego działania może stać się powodem dla dalszego rozwoju zdegradowanego terenu. Analizy materiałów źródłowych oraz przytoczone powyżej przykłady prowadzą do wniosku, że obiekty poprzemysłowe w Polsce najczęściej przekształca się na funkcje: kulturalne, handlowe oraz mieszkaniowe. Zostanie on szerzej udokumentowany w kolejnej części pracy.

---

<sup>20</sup> Kaczmarek A., Przybyłka A., Wykorzystanie potencjału przemysłowego i poprzemysłowego na potrzeby turystyki. Przykład szlaku zabytków technicznych Województwa Śląskiego, Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego, Nr 14, Sosnowiec 2010





II.7. Centrum handlowe *Manufaktura* w Łodzi



II.8. Elewacja budynku *Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAR*



II.9. Zrewitalizowany budynek *Elektrowni Powiśle* w Warszawie

## Przekształcenia obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe w Polsce

Znaczna część projektów przekształceń postindustrialnego dziedzictwa została zrealizowana dzięki środkom pozyskanym z programów Unii Europejskiej (głównie RPO) oraz poprzez finansowanie przez inwestorów komercyjnych. Przekształcenia obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe w Polsce, podobnie jak w krajach Unii Europejskiej, realizowane zostały w zdegradowanych dzielnicach przemysłowych – głównie w obrębie dużych miast, takich jak: Łódź, Poznań, Zielona Góra, Kraków, czy Warszawa. Inwestorzy podejmują przekształcenia głównie takich budynków jak: przędzalnie, zakłady tkactwa, *Spichlerz*, młyny, które najczęściej pochodzą z końca XIX wieku.

Analiza materiałów źródłowych pozwoliła na zidentyfikowanie 17 przekształceń tkanki przemysłowej na cele mieszkaniowe, zrealizowanych w Polsce w latach 2002 – 2021<sup>21</sup>. Większość z tych przykładów to znaczące inwestycje deweloperskie, w ramach których dokonano adaptacji budynku przemysłowego, a części z nich towarzyszyły budowy nowych obiektów mieszkalnych. W ramach omawianych inwestycji średnio utworzono 162 mieszkania. Jednocześnie tylko dwie z realizacji można uznać za kameralne<sup>22</sup>, tj.: *Bolko Loft* z Bytomia oraz *Stara Kociołnia* z Gliwic.

Listę przekształceń tkanki przemysłowej na cele mieszkaniowe w Polsce z lat 2002 – 2021 przedstawiono w rozdziale „Wstęp” (tab. 2). Wybrane z nich zostały poddane badaniom typu *case study*, których wyniki zamieszczono w Rozdziale 3 niniejszej pracy. Kryteria kwalifikacji obiektów do badań przedstawiono w podrozdziale *Wstępu*, tj.: *VI. Metody i struktura pracy*.

Jedno z pierwszych, a z pewnością najbardziej znanych, przekształceń tkanki przemysłowej na cele mieszkaniowe w Polsce to adaptacja dawnej lampiarni w Bytomiu na obiekt mieszkalny, nazwany Bolko Loft. Projekt opracował Przemysław Łukasik – współwłaściciel biura projektowego Medusa Group Architects, który jednocześnie był investorem. Projekt zrealizowano w latach 2002 – 2003. Realizacja ta została wielokrotnie nagradzana m.in.: nominacją do nagrody Miesa Van De Rohe w roku 2004, 1 miejscem w konkursie *Leonardo Competetition 2007*<sup>23</sup>. Informacje o niej pojawiały się w polskich oraz zagranicznych publikacjach. Sukces tej inwestycji stał się przyczynkiem dla kolejnych przekształceń obiektów przemysłowych różnych wielkości w Polsce. Bolko Loft został ujęty w ramach badania studium przypadku i opisany w rozdziale III niniejszej pracy.

W latach 2004 – 2012 realizowano kolejne inwestycje tego typu. W tym czasie ukończono m.in.: *City Park w Poznaniu*, *Lofty de Girarda w Żyrardowie*, *Osiedle Tytoniówka w Białymstoku*, inwestycję *Tkalnia 14 w Zielonej Górze* oraz *Lofty Scheiblera w Łodzi*. W większości z nich sprzedano wszystkie mieszkania, a projekty

---

<sup>21</sup> Autor zebrał informacje o takiej liczbie inwestycji, co nie znaczy, że może być ich więcej.

<sup>22</sup> Liczba mieszkań mniejsza niż 10.

<sup>23</sup> Więcej informacji o nagrodach oraz publikacjach dotyczących Bolko Loft: <https://www.medusagroup.pl/press-room-2/>

można uznać za sukces komercyjny<sup>24</sup>. W tym miejscu należy również wspomnieć o losach adaptacji łódzkiej fabryki Karola Scheiblera, którą zrealizowano w latach 2006 – 2010. Australijski inwestor - OPD - MNE Investment podjął się wielomilionowej inwestycji, przekształcając kompleks budynków o powierzchni ponad 10000 m<sup>2</sup> oraz przyległy do nich teren. Większość z otrzymanych w ten sposób 410 mieszkań charakteryzowała się dużymi powierzchniami oraz znacznymi wysokościami pomieszczeń. Choć inwestycja została wielokrotnie nagradzana, inwestor nie był w stanie sprzedać mieszkań w wyznaczonych przez siebie cenach. Spowodowało to utratę płynności finansowej dewelopera, który ostatecznie ogłosił upadłość. Niesprzedane mieszkanie przejął sądowy syndyk i sprzedał je w roku 2012 poniżej ich wartości rynkowej, aby pokryć zadłużenie pierwotnego właściciela. Inwestycja ta stała się przykładem ryzyka ekonomicznego towarzyszącego przekształceniom obiektów przemysłowych na cele mieszkaniowe. Ponadto wykazały one specyfikę rynku mieszkaniowego w Polsce, na którym panuje umiarkowane zainteresowanie loftami, czyli mieszkaniami w tkance przemysłowej o ponadnormatywnych powierzchniach i wysokościach.

Porażka wyżej omówionego przykładu nie zraziła kolejnych inwestorów do podejmowania kolejnych przekształceń obszarów przemysłowych. W drugiej dekadzie XXI wieku realizowano kolejne duże inwestycje tego typu. Charakterystycznym ich efektem stały się mieszkania o zróżnicowanych powierzchniach: 30 – 100 m<sup>2</sup>, analogicznych do nowopowstałych inwestycji komercyjnych (np. *Lofty Platinum* we Wrocławiu, *Warzelnia* w Poznaniu, *Lofty na Pompach* w Zielonej Górze). Przykłady te tworzą charakterystyczny typ przekształceń założeń przemysłowych, w ramach których powstają nowe budynki mieszkalne, a udział adaptowanego obiektu przemysłowego w całościowym zestawieniu powierzchni jest niewielki (np. *Koneser* w Warszawie, *Browar Lubicz* w Krakowie).

Lista przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe (lub mieszane z dominującą funkcją mieszkaniową) zrealizowanych w Polsce od roku 1995, została zamieszczona w rozdziale „Wstęp” (tab. 3).

Kierunek w przekształceniach tkanki przemysłowej na funkcje mieszkaniowe to zjawisko w Polsce stosunkowo nowe. Pierwsza taka inwestycja, tj. *Bolko Loft*, została zakończona w roku 2003. Choć takie realizacje wymagają znacznych nakładów inwestycyjnych, proces ten jest trudny, ryzyko braku rentowności duże, to ich liczba systematycznie rośnie. Jednak na tle wszystkich inwestycji komercyjnych na rynku mieszkaniowym w Polsce, zjawisko to jest marginalne (do roku 2021 zaobserwowano 17 takich inwestycji). W większości przekształcenia obiektów przemysłowych na cele mieszkaniowe w Polsce obejmują budynki dawnych fabryk, młynów i magazynów. Z całości inwestycji możemy wydzielić trzy podgrupy, pod względem wielkości inwestycji:

- a) inwestycje małe – realizowane w obrębie jednego budynku, często przez prywatnych inwestorów, w których liczba mieszkań to maksymalnie 10 (np. *Bolko Loft*, *Stara Kotłownia*),

---

<sup>24</sup> Na podstawie analizy sprzedaży mieszkań przedstawionych inwestycji.

- b) inwestycje średnie – kompleksy złożone z maksymalnie z 2-3 budynków, w których liczba mieszkań nie przekracza 100 (np. Lofty w Młynie, *Spichlerz*, Tkalnia 14).
- c) inwestycje duże – wielofunkcyjne kompleksy złożone z od kilku do kilkunastu budynków, w których liczba mieszkań jest większa niż 100 (np. *Fuzja*, *U Sheiblera*, *Warzelnia*).

## 1.2 Uwarunkowania formalno-prawne procesu przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe

### 1.2.1 Formalno-prawne aspekty rewitalizacji w Unii Europejskiej

W roku 2010 Komisja Europejska przyjęła strategię Europa 2020, której głównym celem było stymulowanie rozwoju gospodarki krajów Unii Europejskiej. A. Potoczek, ekspert w dziedzinie planowania przestrzennego, w opracowaniu „*Prawno-organizacyjne aspekty rewitalizacji*”, wskazuje na 3 priorytety, które dotyczą procesów rewitalizacyjnych tj.:

- a) inteligentny wzrost – rozwój gospodarczy bazujący na wiedzy i innowacyjności,
- b) zrównoważony rozwój – promocja wydajnej, bardziej zielonej i konkurencyjnej gospodarki,
- c) wzrost promujący włączenie społeczne efekty – charakteryzujący się wysokim poziomem zatrudnienia, sprzyjający spójności społecznej i terytorialnej.

Działania UE zakładają również wsparcie finansowe dla gmin, związane z planowanymi działaniami rewitalizacyjnymi. Jak podaje E. Boryczka w *Eko#Miasto.Zarządzanie: Na działania rewitalizacyjne w okresie finansowania 2014–2020 przewidzianych jest co najmniej 25 mld zł (w tym: 22 mld zł pochodzą z budżetu UE, 3 mld z budżetu państwa i budżetów samorządowych)*, (Stan na lipiec 2015; <https://www.mir.gov.pl/>). Mają one zapewnić, że procesy rewitalizacji realizowane za pomocą krajowych i regionalnych programów operacyjnych będą bardziej skuteczne, zintegrowane, kompleksowe i skoordynowane.<sup>25</sup>

Dostępne dla gmin mechanizmy finansowania procesów rewitalizacyjnych pochodzące z budżetu Unii Europejskiej to:

- a) Fundusz Dopłat z RPO (*Regionalny Program Operacyjny*) dostępny w latach: 2007–2013, 2014–2020, którego operatorem w Polsce jest Bank Gospodarstwa Krajowego.
- b) Program *JESSICA* (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) to inicjatywa Komisji Europejskiej, Europejskiego Banku Inwestycyjnego i Banku Rozwoju Rady Europy oferująca wsparcie finansowe i organizacyjne podmiotom, które chcą realizować zintegrowane projekty dotyczące rozwoju

<sup>25</sup> Boryczka E., *Rewitalizacja miast*, Przygodzki Z., *EkoMiasto#Zarządzanie .Zrównowarzony, inteligentny i partycypacyjny rozwój miasta*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2017.



obszarów miejskich. Projekty realizowane przy wsparciu JESSICA charakteryzują się brakiem możliwości pozyskania środków finansowych w warunkach rynkowych. Przykładowa inwestycja zrealizowana z tego programu to adaptacja budynku starego browaru w Kościerzynie (il. 10).



Il.10. Stary browar w Kościerzynie – jeden z pierwszych projektów realizowanych w Polsce w ramach inicjatywy JESSICA

## 1.2.2 Formalno-prawne aspekty rewitalizacji w Polsce

### Krajowe akty prawne

Poniżej przedstawiono wybrane, przyjęte akty prawne związane z procesami rewitalizacyjnymi w Polsce:

- a) *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010–2020: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie* (przyjęta w 2009 roku),
- b) *Ustawa o rewitalizacji z 2015 roku* (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777),
- c) *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030* (przyjęta w 2019 roku).

*KSRR (Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego) z roku 2009 wyznaczała cele polityki regionalnej wobec poszczególnych terytoriów w kraju, w tym obszarów miejskich i wiejskich, oraz definiowała ich relacje w odniesieniu do innych polityk publicznych o wyraźnym terytorialnym ukierunkowaniu. W dokumencie określono także sposób działania podmiotów publicznych, a w szczególności rządu i samorządów województw dla osiągnięcia strategicznych celów rozwoju kraju. Oceny dokumentu pod kątem zapisów dotyczących procesów rewitalizacyjnych dokonuje E. Boryczka: W Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego (KSRR), w której pojawia się definicja rewitalizacji, nie podkreśla się roli władzy samorządowej, co powoduje, że nie są jasno określone podmioty tego procesu. Przy braku regulacji ustawowych czy też rozwiązań systemowych w tym zakresie KSRR brakowało wskazania, kto miałby go koordynować czy być odpowiedzialny za jego uruchomienie. KSRR powinna w tej sytuacji definiować rewitalizację jako usługę publiczną, poprzez wyraźne wskazanie*

spoczywającego na władzy samorządowej i publicznej obowiązku inicjowania i koordynacji procesu rewitalizacji na zdegradowanych obszarach miast. Podkreślenie roli podmiotów publicznych nie wyklucza jednak inicjowania i aktywnego uczestnictwa w procesie rewitalizacji społeczności lokalnej.<sup>26</sup>

Definicję rewitalizacji zawiera Ustawa o rewitalizacji z 2015 roku<sup>27</sup>. Precyzuje ona, że jest to: *Proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji*<sup>28</sup>. Zgodnie z ustawą jest to proces prowadzony wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną i innych uczestników przedsiębiorców, inwestorów, instytucje, użytkowników tego obszaru). Jest elementem polityki rozwoju kreowanej i realizowanej przez władze samorządowe, który ma na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni miast, zjawiskom kryzysowym poprzez pobudzanie aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę jakości środowiska oraz ochronę dziedzictwa narodowego, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Proces rewitalizacji wykorzystywany jest jako instrument zrównoważonego rozwoju obszarów zurbanizowanych.<sup>29</sup>

W dokumencie *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030* wskazano nowy model rozwoju regionalnego Polski. Przewidziano w nim rozwój naszego kraju jako społecznie i terytorialnie zrównoważony, dzięki któremu efektywnie będą rozwijane oraz wykorzystywane miejscowe zasoby i potencjały wszystkich regionów. Celem takiego modelu jest wspomaganie w szczególności obszarów, które nie mogą w pełni uruchomić potencjału rozwojowego, bo utraciły swoje funkcje społeczno-gospodarcze. Strategia prezentuje cele polityki regionalnej, działania i zadania rządu, samorządów, gmin i powiatów (il. 11).

Dodatkowo, jak podaje E. Boryczka: *Rewitalizacja w przepisach polskiego prawa pojawia się niezwykle rzadko. Pośrednio do zagadnień rewitalizacji odnoszą się przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazując, że w studium i planie miejscowym umieszcza się obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji (art. 10 ust. 2 pkt 14) oraz granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej (art. 15 ust. 3 pkt 2) (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2012 r., poz. 647).*<sup>30</sup>

---

<sup>26</sup> ibidem

<sup>27</sup> Dz.U. z 2015 r., poz. 1777

<sup>28</sup> Ustawa o rewitalizacji, Dz. U. z 2015 r., poz. 1777.

<sup>29</sup> Ziobrowski, Jarczewski, 2009, s. 7

<sup>30</sup> ibidem

## Krajowe fundusze na rzecz rewitalizacji

M. Brynx w opracowaniu pt.: *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji* podaje następujące, krajowe źródła finansowania na działania w zakresie rewitalizacji:

a) instytucje bezpośrednio finansujące: budżet państwa, budżety gminne, budżety samorządów regionalnych,

b) publiczne podmioty gospodarcze, w tym m.in. krajowe, regionalne i lokalne agencje rozwoju (rewitalizacji),

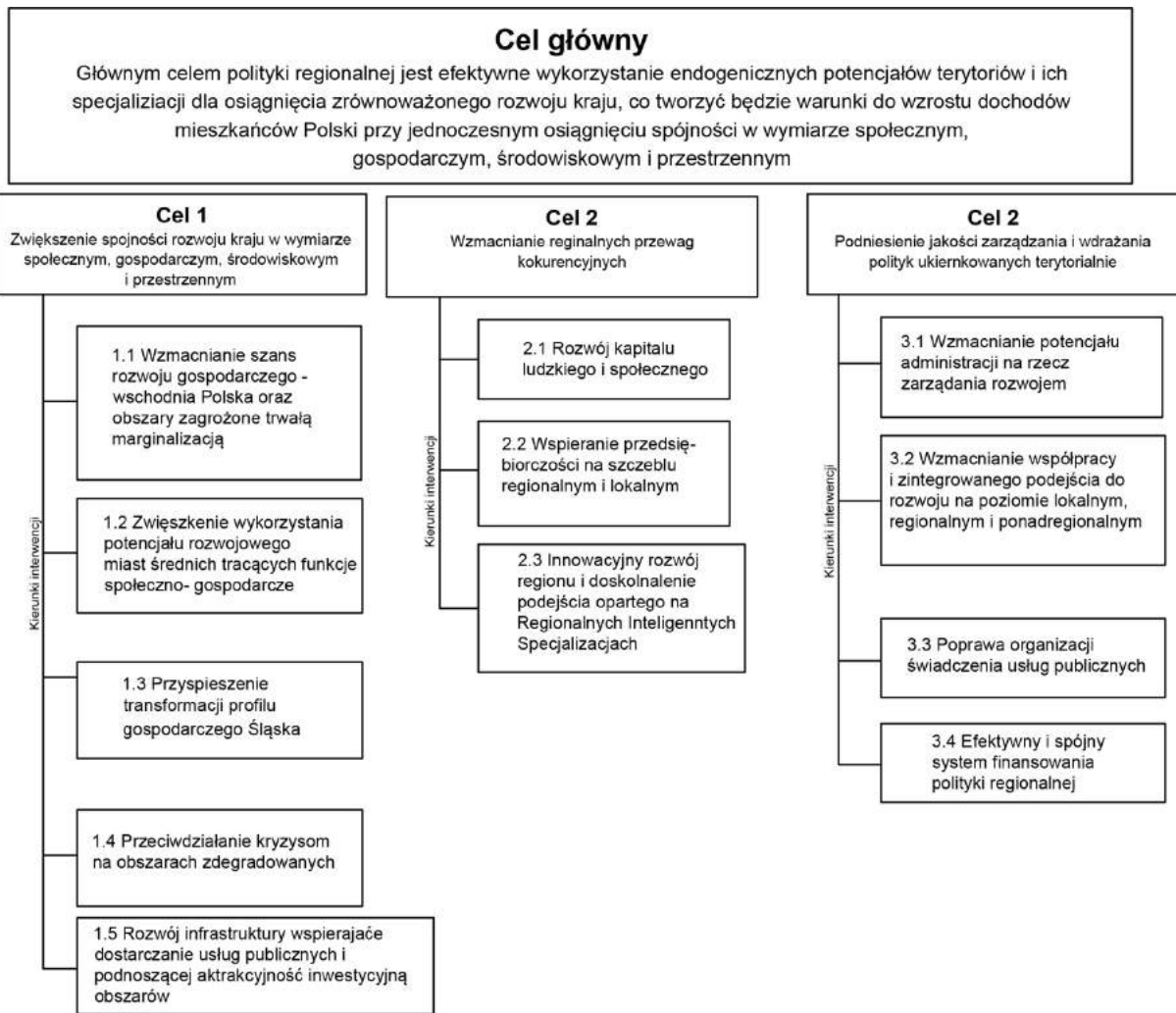
c) podmioty gospodarcze sektora prywatnego, w tym m.in. banki, instytucje ubezpieczeniowe, instytucje leasingowe...<sup>31</sup>

Podział dostępnych instrumentów ekonomicznych ze środków UE oraz środków z budżetu państwa dostępnych na rok 2016 prezentuje E. Boryczko (tab. 6).

Dotacje	Instrumenty zwrotne	Instrumenty kapitałowe	Instrumenty fiskalne
Regionalne Programy Operacyjne (RPO)	Fundusz Dopłat	Wkłady do spółek rewitalizacyjnych	Ulgi w podatkach od nieruchomości
Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki	Fundusz Rozwoju Inwestycji Komunalnych	<i>Project finance</i>	Bonifikaty przy prywatyzacji zasobów komunalnych
Granty	Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	Partnerstwo publiczno-prywatne	Dodatki mieszkaniowe
Subwencje rządowe	Kredyty i pożyczki w bankach komercyjnych		Bonifikaty w opłatach rocznych za użytkownie wieczyste
Dotacje ogólne	Obligacje komunalne		Ulgi celne
Dotacje celowe	Leasing		Czynsze
Dotacje na spłatę	<i>JEREMIE (Joint European Resources for Micro-to-Medium Enterprises)</i>		Opłata adiacencka
Dotacja na opłaty gwarancyjne	<i>JESSICA (Joint Eueopean Support for Sustainable Investment in City Areas)</i>		Podatki od czynności prawnych

Tab.6. Ekonomiczne instrumenty na rzecz procesów rewitalizacyjnych w Polsce [opracowanie własne na podstawie Tabeli 8.1 z: E. Boryczko *Rewitalizacja miast*]

<sup>31</sup> Brynx M. (red.), *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, tom 7, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.



II.11. Schemat prezentujący cele główne i szczegółowe KSRR 2030 dot. polityki regionalnej



### 1.2.3 Formalno-prawne aspekty ochrony dziedzictwa kulturowego w Unii Europejskiej

Zestawienie najważniejszych aktów prawnych Unii Europejskiej dotyczących ochrony dziedzictwa narodowego, opracowano na podstawie publikacji pt.: *Ochrona dziedzictwa kultury w systemie prawnym Unii Europejskiej* autorstwa Witolda Sobczaka (z roku 2009) oraz materiałów źródłowych.

Jednym z pierwszych dokumentów (w okresie tzw. „starej Unii Europejskiej”) była uchwalona w Kopenhadze w roku 1993 *Deklaracja Tożsamości Europejskiej*. W akcie tym zdefiniowano system aksjologiczny państw ówczesnej wspólnoty, zaliczając do nich: prawa człowieka, demokrację i rządy prawa. Wynikową deklaracją było uruchomienie inicjatyw wspólnotowych o charakterze kulturalnym: Europejskie Miasto Kultury oraz Europejski Miesiąc Kultury.

W artykule 151 Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską<sup>32</sup>, w ust. 1, zapisano: *Wspólnota przyczynia się do rozkwitu kultur państw członkowskich w poszanowaniu ich różnorodności narodowej i regionalnej, równocześnie podkreślając znaczenie wspólnego dziedzictwa kulturowego*. Art. 167 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, definiuje rolę Unii (UE) w obszarze kultury: ma ona wspierać, koordynować i uzupełniać działania państw członkowskich i dążyć do zaakcentowania wspólnego dziedzictwa kulturowego Europy.

W roku 2006, na podstawie realizacji zapisów Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską (TWE) zostaje sprecyzowany program „Kultura 2007”, na lata 2007–2013. W. Sobczak pisze o nim: *Celem programu zawartego w treści decyzji nr 1855/2006/WE jest wzmocnienie wspólnej dla Europejczyków przestrzeni kulturowej opartej na wspólnym dziedzictwie kulturowym poprzez rozwój współpracy między twórcami, uczestnikami życia kulturalnego oraz instytucjami kulturalnymi krajów uczestniczących w programie w celu wsparcia procesu tworzenia się obywatelstwa europejskiego... Program ma wspierać ponadnarodową mobilność osób działających w sektorze kultury, ponadnarodowy obieg dzieł oraz wyrobów artystycznych i kulturalnych, wspierać dialog między kulturami*.

Komisja Rady Wspólnoty Europejskiej ustanowiła także Agencję Wykonawczą do spraw Edukacji, Kultury i Sektora Audiowizualnego, na mocy decyzji z 20 kwietnia 2009 r. Podmiot ten odpowiedzialny miał być za zarządzanie działaniami wspólnotowymi w dziedzinie edukacji, kultury i sektora audiowizualnego, zgodnie z rozporządzeniem Rady WE nr 58/2003. Najważniejsze zadania agencji to:

- a) zarządzanie projektami przez cały okres ich realizacji w ramach wdrażania powierzonych jej programów wspólnotowych,
- b) przyjmowanie wykonawczych aktów budżetowych w odniesieniu do wpływów i wydatków oraz ich wykonywanie, na podstawie upoważnienia Komisji,
- c) gromadzenie, analizowanie i przekazywanie Komisji wszelkich informacji potrzebnych do zarządzania procesem wdrażania programów wspólnotowych,

---

<sup>32</sup> Tekst polski Dz. U. 2004, Nr 90, poz. 864/2.

- d) wdrażanie, na poziomie Wspólnoty sieci informacyjnej o edukacji w Europie (Eurydice) służącej do gromadzenia, analizy i rozpowszechniania danych oraz opracowywania analiz oraz publikacji.

Kolejnym programem, który można potraktować jako kontynuacja wcześniej wspomnianego *Kultura 2007* była *Kreatywna Europa*. W grudniu 2013 r. Parlament Europejski i Rada Unii Europejskiej przyjęły program *Kreatywna Europa* na lata 2014–2020. *Program oferował wsparcie dla europejskiej kultury, kina, telewizji, muzyki, literatury, sztuk widowiskowych, dziedzictwa kultury oraz dziedzin pokrewnych. Z budżetem wynoszącym 1,46 mld EUR program wspierał rozwój sektorów kultury i kreatywnych (Cultural & Creative Sectors – CSS), umożliwiając dofinansowanie działalności przynajmniej 250 000 artystów i osób zawodowo zajmujących się kulturą, 2 000 kin, 800 filmów i 4 500 tłumaczeń książek. Ponadto zaplanowany w programie instrument finansowy zwiększył dostęp do finansowania dla małych podmiotów z sektorów kultury i kreatywnych.*<sup>33</sup>

Realizacją działań programu w Polsce zajmowało się Biuro Programu o nazwie *Creative Europe Desk Polska*, działające pod nadzorem ówczesnego Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

W maju 2021 roku Komisja Europejska przyjęła kolejny program (nawiązujący do *Kultura 2007* i *Kreatywna Europa*), który został nazwany *Kreatywna Europa 2021–2027*. Główne cele programu to wsparcie ponadnarodowego obiegu europejskich dzieł i twórców, promocja i ochrona różnorodności kulturowej i językowej oraz europejskiego dziedzictwa narodowego, budowanie kompetencji profesjonalistów, rozwój publiczności, włączanie społeczne poprzez kulturę i sztukę, zieloną transformację sektorów kultury oraz wykorzystanie technologii i innowacji w celu dostosowania sektorów do zmian cyfrowych. Program składać się będzie z trzech komponentów: MEDIA, Kultura oraz komponent międzysektorowy. Zaplanowany budżet programu to 2,4 mld euro.

## **1.2.4 Formalno-prawne aspekty ochrony dziedzictwa kulturowego w Polsce**

### **Krajowe akty prawne**

Podstawowym dokumentem, który stanowi fundament dla ochrony zabytków w Polsce jest Konstytucja RP. Artykuły 5 i 6 mówią m. in., że *Rzeczpospolita Polska [...] strzeże dziedzictwa narodowego, a także stwarza warunki upowszechniania i równego dostępu do dóbr kultury, będącej źródłem tożsamości narodu polskiego, jego trwania i rozwoju*. Treści kolejnych ustaw i rozporządzeń bazują również na innych zasadach, zapisanych w Konstytucji tj.:

- a) zasada demokratycznego państwa prawnego, urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2);

---

<sup>33</sup> <https://instrumentyfinansoweue.gov.pl/kreatywna-europa/> [dostęp: 02.07.2021]

- b) zasada państwa zapewniającego ochronę środowiska opartą na zrównoważonym rozwoju (art. 5); zasada decentralizacji władzy publicznej (art. 15 ust. 1);
- c) zasada uczestnictwa samorządu terytorialnego w sprawowaniu władzy publicznej (art. 16 ust. 2);
- d) obowiązujące normy konstytucyjne formułują także zasadę ochrony własności i prawa dziedziczenia (art. 21 ust. 1); odstępstwo od niego ustawodawca konstytucyjny wprowadza w instytucjonalnej formie wyłączenia, które „jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem” (art. 21 ust. 2); istotna jest odpowiedź na pytanie, czy instytucjonalne formy ochrony dóbr kultury – określone w ustawie, a zawierające ograniczenia prawa własności co do zakresu i formy korzystania dóbr kultury – są zgodne z treścią konstytucyjnych norm formułujących wolności, prawa i obowiązki człowieka i obywatela.<sup>34</sup>

Tworzenie i realizacja projektów przekształceń dziedzictwa postindustrialnego podlega regulacjom ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, uchwalonej 23 lipca 2003 roku<sup>35</sup>. Dokument ten normuje ogół spraw ochrony dziedzictwa narodowego. Jednak jak pisze J. Purchała, nie może być jedyną regulacją ustawową z tego zakresu, ponieważ jej zapisy są zbyt ogólne.

### **Formy ochrony zabytków**

Zgodnie z ustawą z 2003 roku w Polsce istnieje pięć form ochrony zabytków:

- wpis do rejestru zabytków,
- wpis na Listę Skarbowego Dziedzictwa,
- uznanie za pomnik historii,
- utworzenie parku kulturowego,
- ustalenie wymogów ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wpis do rejestru zabytków jest działaniem administracyjnym prowadzonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wnioskować o wpis może właściciel obiektu lub urzędnik (również bez zgody właściciela). Działanie to poprzedzone jest administracyjnym postępowaniem przygotowawczym (gromadzenie informacji i materiałów dokumentujących wartość obiektu). Wpisanie obiektu do rejestru zabytków jest podstawowym elementem zapewniającym jego prawną opiekę. Natomiast ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami na poziomach: centralnym, regionalnym i lokalnym. Liczba obiektów wpisana do rejestru zabytków na dzień 7 stycznia 2016 to 70 653 obiekty<sup>36</sup>.

---

<sup>34</sup> Na podstawie opracowania J. Purchała: *Dziedzictwo kulturowe w Polsce: system prawny, finansowanie i zarządzanie*

<sup>35</sup> Dz. U. 2003 Nr 162 poz. 1568

<sup>36</sup> *RAPORT O STANIE ZACHOWANIA ZABYTEKÓW NIERUCHOMYCH W POLSCE Zabytki*

Wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa jest formą ochrony zabytków ruchomych o szczególnej wartości dla dziedzictwa kulturowego. Wpis ten stanowi decyzję administracyjną Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu, poprzedzoną procesem kwalifikacyjnym. Po wpisaniu państwo zapewnia właścicielowi (dysponentowi) specjalne mechanizmy pomocy finansowej ze środków publicznych – dotację celową na pokrycie kosztów przystosowania pomieszczenia do przechowywania zabytku wpisanego na Listę oraz dotację na pokrycie pełnych kosztów prac konserwatorskich przy zabytku. Forma ta została wdrożona w 2015 roku<sup>37</sup>. Analiza materiałów źródłowych wykazała, iż na lipiec 2021 żaden z badanych w pracy obiektów nie został wpisany na Listę Skarbów Dziedzictwa.

Kolejną formą ochrony zabytków jest uznanie obiektu za pomnik historii. *Uznanie zabytku za Pomnik Historii jest szczególną formą nobilitacji. Do tego trudnego i niezwykłego uprzywilejowania można zgłaszać zabytek nieruchomy o znaczeniu ponadregionalnym, o dużych wartościach historycznych, naukowych i artystycznych, mający znaczenie dla polskiego dziedzictwa kulturowego, utrwalony w świadomości społecznej i stanowiący źródło inspiracji dla kolejnych pokoleń.*<sup>38</sup> Rangę pomnika historii podkreśla fakt, iż jest on ustanawiany przez Prezydenta RP specjalnym rozporządzeniem na wniosek Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Obecnie (tj. lipiec 2021) za pomnik historii uznano 114 obiektów<sup>39</sup>.

Park kulturowy jest jedną z ustawowych form ochrony zabytków w Polsce. Tworzony jest w celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej. Ustawa precyzyjnie reguluje proces tworzenia parków kulturowych przez gminy na drodze uchwały. Dla obszarów, na których utworzono park kulturowy, sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to między innymi, że niedopuszczalne jest wydawanie na takim obszarze decyzji o warunkach zabudowy. Parki kulturowe o szczególnej wartości dla kultury mogą zostać uznane za pomnik historii, a nawet wpisane na Listę światowego dziedzictwa UNESCO. Na 29 listopada 2019 roku w Polsce utworzono 40 parków kulturowych<sup>40</sup>. *Ustawy o samorządach wszystkich szczebli (wojewódzkim, powiatowym, gminnym) stanowią, iż do ich zadań własnych należy między innymi ochrona zabytków i opieka nad zabytkami. Zadania te realizowane są m. in. poprzez określenie właściwej polityki przestrzennej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*

---

*wpisane do rejestru zabytków (księgi rejestru A i C), Narodowy Instytut Dziedzictwa, 2017*

<sup>37</sup> Ustawa z 10.7.2015 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy o muzeach.

<sup>38</sup> „Kryteria i procedury uznawania obiektu za Pomnik Historii” przyjętego 6 października 2005 r. przez Radę Ochrony Zabytków działającej przy Ministrze Kultury.

<sup>39</sup> <https://www.prezydent.pl/aktualnosci/pomniki-historii/obiekty-wpisane-na-liste-pomnikow-historii/> [dostęp: 07.07.2021]

<sup>40</sup> [https://nid.pl/pl/Dla\\_wlasciocieli\\_i\\_zarzadcow/dla-samorzadow/parki-kulturowe/](https://nid.pl/pl/Dla_wlasciocieli_i_zarzadcow/dla-samorzadow/parki-kulturowe/) [dostęp: 07.07.2021]

przestrzennego gminy a następnie poprzez ustalenia ochrony wartości kulturowych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia takie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego posiadającym status prawa miejscowego, w świetle art. 7 pkt 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowią formę ochrony prawnej zabytków. Tworzenie tej formy ochrony gwarantują zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zawierają deklarację uwzględnienia w planowaniu przestrzennym wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Potwierdza to także ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>41</sup>, która ponadto wskazuje, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego trzeba uwzględnić ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia, innych zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych<sup>42</sup>.

### **1.3 Uwarunkowania kulturowe procesu przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe**

#### **1.3.1 Wartości kulturowe obiektów przemysłowych**

Rozważania na temat kulturowych wartości obiektów przemysłowych zostały oparte na triadzie Witruwiusza. Ten rzymski myśliciel przypisał architekturze trzy główne wartości (cechy): trwałość (*Firmitas*), użyteczność (*Utilitas*) i piękno (*Venustas*). Wszystkie z nich są równie ważne, przenikają się i są wzajemnie komplementarne. Obraz ich relacji tworzy wartość kulturową budowli. W dalszej części pracy scharakteryzowano każdą z nich w kontekście budynków przemysłowych oraz zilustrowano je odpowiednimi przykładami. Próba definicji każdej z wartości opiera się na zasadzie: część pierwsza - denotacje (dosłowne znaczenie słowa), część druga - konotacje (odniesienie do idei, emocji i skojarzeń).

#### **Trwałość**

Trwałość budynków przemysłowych jest walorem obiektywnym. Fabryki wznoszone pod koniec XIX wieku poddawane procesom adaptacyjnym, zmieniają pierwotne funkcje i pozostają w krajobrazie miasta do dnia dzisiejszego. Przywołać tutaj można wspomniany powyżej wiedeński *Gasometr*, czy rewitalizację XIX-wiecznego kompleksu przędzalni bawełny Karola Scheiblera na zespół mieszkalny wraz z funkcjami uzupełniającymi. Choć o trwałości (żywołności) konkretnego budynku decyduje wiele czynników – m.in.: zastosowane materiały i technologie budowlane, staranność sztuki budowniczej, właściwa eksploatacja, systematyczność przeglądów i napraw oraz właściwe zabezpieczenie w przypadku zatrzymania produkcji – to

<sup>41</sup> art. 18 ust.1,2 oraz art. 19 ust.1

<sup>42</sup> [https://www.nid.pl/pl/Dla\\_wlascicieli\\_i\\_zaradcow/dla-samorzadow/planowanie-przestrzenne/](https://www.nid.pl/pl/Dla_wlascicieli_i_zaradcow/dla-samorzadow/planowanie-przestrzenne/)  
[dostęp: 07.07.2021]

współczesne rozwiązania materiałowe i technologiczne pozwalają na „wydłużenie życia obiektu przemysłowego”.

W szerokim rozumieniu trwałości budynku mieści się również poczucie bezpieczeństwa jego użytkowników. Budynek uznaje się za bezpieczny, jeżeli spełnia on stosowne wymogi i przepisy (dziś: prawo budowlane, przepisy sanitarne, przepisy przeciwpożarowe), ale także gdy zapewnia możliwość budowania i pielęgnowania więzi społecznych pomiędzy ich użytkownikami. Dawne zakłady pracy były również miejscem gdzie powstawały i działały liczne grupy formalne (np. związki zawodowe), grupy nieformalne (np. sympatycy danej dyscypliny sportowej), to miejsca zawiązywania się długoletnich przyjaźni. Historia pokazuje oczywiście wiele przykładów katastrof budowlanych zakładów pracy – jednak jest to zjawisko marginalne. Budynki przemysłowe uznaje się za bezpieczne, zatem i trwałe.

### **Użyteczność**

Obiekty przemysłowe uznaje się za użyteczne przede wszystkim dlatego, iż powstawały na rzecz zaspokojenia konkretnych potrzeb funkcjonalnych. Za ich użytecznością przemawia jednak nie tylko program funkcjonalny, ale także stosowane rozwiązania materiałowe, konstrukcyjne i technologiczne. Założenia fabryczne wznoszono w odpowiedniej lokalizacji tak, aby dostarczyć odpowiednie surowce oraz umożliwić transport dla produkcji. Procesy projektowe (zwłaszcza związane z technologią produkcji) wspierane były nie tylko przez architektów, budowlanców, ekonomistów czy planistów (urbanistów), ale także odpowiednich technologów (gorzelników, piwowarów, czy młynarzy). W kontekście realizowanych dzisiaj procesów rewitalizacyjnych, użyteczność możemy rozważać jako zdolność do zmiany. Stosowane rozwiązania materiałowe i konstrukcyjne, znaczne wymiary pomieszczeń fabrycznych czy wysoki poziom nośności części konstrukcyjnych pozwalają dzisiaj na adaptację budynku do nowych funkcji. Historyczne obiekty przemysłowe są dużo bardziej podatne na adaptacje niż ówczesne budynki mieszkalne, porolnicze, czy administracyjne. Warto podkreślić, iż budynkom przemysłowym z powodzeniem nadaje się różnorakie funkcje: kulturowe, handlowe, mieszkaniowe czy usługowe.

Użyteczności obiektu przemysłowego można szukać również w zapisanym w nim przekazie kulturowym. Funkcja budynku to również przekazywanie zbioru informacji. Prosperująca kopalnia w niewielkim mieście informuje nas o dostępności danego złoża naturalnego, dostarcza informacji o wykonywanych zawodach przez lokalną społeczność, jest także dominantą urbanistyczną. Pozostałości dawnych fabryk są symbolami historii, tożsamości danego regionu. Kominy zakładów fabrycznych czy silosy to istotne dominanty wertykalne w panoramach miast. Ich formy kształtują – obok wież kościołów czy wieżowców – krajobraz kulturowy, są jednocześnie znaczącymi elementami pejzażu semiotycznego. Poprzez realizację odpowiednio ukierunkowanego procesu rewitalizacyjnego możliwe jest zachowanie i rozwinięcie zakodowanych w tej architekturze konotacji – nadanie jej nowych funkcji wzbogaca pasma zapisanych w niej znaczeń symbolicznych. Potencjał tych procesów doskonale obrazuje rewitalizacja terenu zamkniętej kopalni węgla kamiennego

Katowice na siedzibę Muzeum Śląskiego w Katowicach. Wybrane budynki zostały zrewitalizowane („przedłużono im życie”), nowe minimalistyczne kubatury wzmocniły symboliczny przekaz budynków przemysłowych, a odpowiednie działania komunikacyjne zwróciły uwagę szerszej publiczności (il 12).

## **Piękno**

Zgodnie z zasadami Witruwiusza: *piękno będzie zapewnione, jeśli wygląd budowli będzie miły i wykwinny, a wymiary poszczególnych członków oparte będą na właściwych symetrii*. Witruwiańską definicję piękna uznaję się za syntezę estetycznych analiz myślicieli starożytnej Grecji – Sokratesa, Arystotelesa i Platona. Sokrates o pięknie mówił tak: *Nawet złota tarcza jest brzydka, a kosz na śmieci jest piękny, jeśli w stosunku do celu, jakiemu służy, ona jest źle a on dobrze wykonany*. Pięknym jest to, co estetyczne, ale i użyteczne – funkcjonalne, co wpisane jest również w komplementarność triady Witruwiusza. Piękno budynku (przemysłowego) to wynikowa: proporcji budynku, struktury form konstrukcyjnych, kompozycji elementów architektury. W ceglanych, betonowych, żeliwnych elewacjach industrialnych budowli dopatrzeć się można licznych detali: gzymsów, cokołów, lizen, czy łukowych sklepień otworów okiennych. Na elewacjach budynków przemysłowych znajdujemy historyzujące motywy: opaski okienne, kartusze, boniowania czy girlandy.

Współcześnie coraz częściej w kategorii piękna mieści się również jego subiektywny odbiór oraz towarzyszące tym doświadczeniom emocje. Wywołują je często identyfikowane z tymi budowlami historyczne doniosłe wydarzenia. Budynki związane z przemysłem, takie jak: *Stocznia Gdańska*, czy *Kopalnia Wujek* w Katowicach postrzegamy obecnie nie tylko jako piękne w ich walorach estetycznych, ale także w doniosłości zakodowanych w nich idei i emocji (il. 13). Obiekty te kojarzone są z dziejami uprzemysłowienia na Śląsku, a także z walką górników z dyktatem władzy komunistycznej. Takie pojmowanie piękna architektury epoki industrialnej czyni te pragmatyczne, funkcjonalne budowle przedmiotem doznań właściwych percepcji dzieł sztuki.



Il.12 Nowa siedziba Muzeum Śląskiego w Katowicach, która powstała na terenie zamkniętej kopalni węgla kamiennego „Katowice”



Il.13. Wyburzenie budynków Kopalni Węgla Kamiennego „Siersza” w Trzebini, rok 2000



### 1.3.2 Dziedzictwo poprzemysłowe jako dziedzictwo kulturowe

Rozważania na temat przekształcanych budowli poprzemysłowych, tworzących dziedzictwo kulturowe odnosi się ściśle do istoty pojęcia *kultura*. Choć słowo to pochodzi od łacińskiego *colare*, które oznacza uprawę, hodowlę, pielęgnację, to współcześnie znaczy ono (słowo *kultura*) znacznie więcej. Definicja PWN:

1. *materialna i umysłowa działalność społeczeństw oraz jej wytwory*
2. *społeczeństwo rozpatrywane ze względu na jego dorobek materialny i umysłowy*
3. *odpowiednio wysoki poziom rozwoju społeczeństwa w jakimś zakresie*
4. *umiejętność obcowania z ludźmi.*<sup>43</sup>

Współczesne definiowanie dziedzictwa kulturowego, odzwierciedlają zapisy międzynarodowych i krajowych aktów prawnych. Wybrane z nich to:

- a) międzynarodowa konwencja o ochronie dóbr kulturalnych w razie konfliktu zbrojnego podpisana w Hadze w 1954 roku,
- b) międzynarodowa konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego z roku 1972 roku,
- c) krajowa ustawa z dn. 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r., nr 162, poz. 1568).

Działania mające na celu ochronę dziedzictwa kulturowego prowadzone są również przez UNESCO (ang. *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*). Podmiot ten, na mocy Konwencji w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego z roku 1972, ustanowił międzynarodową listę obiektów dziedzictwa kulturowego i dziedzictwa naturalnego o *wyjątkowej powszechnej wartości* dla ludzkości. Wpisanie obiektu na tę listę skutkuje obowiązkiem składania raportów na temat stanu obiektu, daje możliwość finansowania działań związanych z ich zachowaniem czy poprawą jego stanu technicznego, a pośrednio stymuluje rozwój związanej z nimi turystyki. W roku 2019 na listę wpisane zostały 1121 obiekty, z czego 16 w Polsce.

M.W. Kozak w: *Turystyka i polityka turystyczna a rozwój: między starym a nowym paradygmatem* opisuje dziedzictwo kulturalne, rozbudowując obowiązującą definicję ONZ. Autor koncentruje się na obiektach materialnych (w tym obiektach architektury), uwzględniając trzy główne grupy, tj.:

- a) *zabytki architektury, rzeźby i malarstwa, przedmioty lub struktury archeologiczne, inskrypcje, jaskinie mieszkalne, które mają wybitną wartość z punktu widzenia historii, sztuki lub innej dziedziny nauki,*
- b) *grupy budynków, tj. grupy pojedynczych lub połączonych budynków, które ze względu na swoją architekturę, jednorodność lub położenie w krajobrazie odgrywają w nim ważną rolę,*
- c) *miejsca – wytwory ludzi lub konglomeraty stworzone przez naturę i ludzi oraz obszary zawierające stanowiska archeologiczne, które są wartościowe*

---

<sup>43</sup> Pisownia oryginalna, źródło: <https://sjp.pwn.pl/szukaj/kultura.html>, dostęp: 02.08.2021

*z historycznego, estetycznego, etnograficznego lub antropologicznego punktu widzenia.*<sup>44</sup>

Do grupy dziedzictwa materialnego zalicza się: utwory muzyczne, sztuki teatralne, filmy, tradycję, poglądy oraz inne dzieła, które nie są rzeczą w rozumieniu kodeksu cywilnego, a podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów praw autorskich. Próbę doprecyzowania tej grupy w kontekście dziedzictwa przemysłowego podjął się F. Moterski w opracowaniu *Dziedzictwo przemysłowe jako element zintegrowanego zarządzania miastem: [dziedzictwem kulturowym] będzie taka część spuścizny historycznej (w postaci nieruchomości lub części nieruchomości wykorzystanej w przeszłości na potrzeby działalności produkcyjnej, ewentualnie poddanej procesowi odnowy lub przebudowy), której zachowanie jest ważne z punktu widzenia posiadanej wartości historycznej.*<sup>45</sup> Idąc dalej za Moterskim, definicji dziedzictwa niematerialnego należy szukać w Konwencji UNESCO w sprawie ochrony niematerialnego dziedzictwa kulturowego, sporządzonej w 2003 roku w Paryżu. Artykuł 2 tego dokumentu określa je następująco: *Niematerialne dziedzictwo kulturowe oznacza praktyki, wyobrażenia, przekazy, wiedzę i umiejętności - jak również związane z nimi instrumenty, przedmioty, artefakty i przestrzeń kulturową - które wspólnoty, grupy i, w niektórych przypadkach, jednostki uznają za część własnego dziedzictwa kulturowego. To niematerialne dziedzictwo kulturowe, przekazywane z pokolenia na pokolenie, jest stale odtwarzane przez wspólnoty i grupy w relacji z ich otoczeniem, oddziaływaniem przyrody i ich historią oraz zapewnia im poczucie tożsamości i ciągłości.....*<sup>46</sup>

Powołując się na wyżej przedstawione definicje oraz opinie ekspertów (F. Moterski, W.J Affelt) dziedzictwo przemysłowe należy uznać za materialne, jak i niematerialne dziedzictwo kulturowe i tak je rozpatrywać. Za obiekty przemysłowe, sklasyfikowane jako dziedzictwo kulturowego, uznaje się:

- a) budowle przemysłowe wraz z ich zespołami,
- b) tereny i krajobrazy związane z funkcjonowaniem zakładu,
- c) maszyny, przedmioty stosowane w produkcji,
- d) dokumentację, świadcząca o przebiegach procesów przemysłowych,

Poniżej przedstawiono ilustracje dwóch obiektów, wpisujących się w wyżej przedstawiono definicję dziedzictwa przemysłowego (il. 14 i il. 15).

---

<sup>44</sup> Kozak M. W., *Turystyka i polityka turystyczna a rozwój: między starym a nowym paradygmatem*, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2009.

<sup>45</sup> Moterski F., *Dziedzictwo przemysłowe jako element zintegrowanego zarządzania miastem*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2019.

<sup>46</sup> [www.unesco.pl/fileadmin/user\\_upload/pdf/Konwencja\\_o\\_ochronie\\_dz.\\_niemater\\_2003.pdf](http://www.unesco.pl/fileadmin/user_upload/pdf/Konwencja_o_ochronie_dz._niemater_2003.pdf) [dostęp: 10.07.2021]



Il.14. Wnętrze jednej z podziemnych komór w Kopalni Soli w Wieliczce. Obiekt wpisany na listę obiektów dziedzictwa kulturowego i dziedzictwa naturalnego UNESCO w 1978 roku



Il.15. Główny budynek ekspozycyjnej w kompleksie przemysłowym kopalni i koksowni Zolleryen w Essen w Niemczech. Obiekt wpisany na listę obiektów dziedzictwa kulturowego i dziedzictwa naturalnego UNESCO w 2001 roku

### 1.3.3 Wpływ przemysłu na architekturę współczesną

Początków wpływu przemysłu na architekturę oraz inne dziedziny życia w szerszej skali dopatruje się już w XVII wieku na terenie ówczesnej Anglii, gdzie pozycjonuje się początek pierwszej rewolucji przemysłowej. Wtedy to fabryka stanowiła dominantę funkcjonalną miasta (lub jego dzielnicy). Powstanie zakładu pracy decydowało o rozwoju miasta, a dodatkowe funkcje (mieszkalna, komunikacyjna) realizowano w odniesieniu do niego. Tak właśnie, na przełomie XVIII i XIX wieku rozwijał się Manchester, czy XIX-wieczna Łódź.

Początek XX wieku to okres narodzin futuryzmu we Włoszech - awangardowego kierunku w sztukach pięknych i dziedzinach pokrewnych. Futuryści propagowali odrzucenie przeszłości i tradycji. Koncepcja architektury opierała się na najnowocześniejszych osiągnięciach technicznych, upodabniając wizję miast przyszłości do struktur gigantycznych maszyn. Należy tutaj wspomnieć wizjonerskie projekty miast przyszłości Antonina Saint'Elia. Jeden z jego szkiców, wchodzący w skład cyklu *La Citta Nuova*, nawiązywał do rozbudowy Mediolanu (il. 16). Jego projekty ukazywały proste, funkcjonalne, pozbawione dekorum obiekty - najczęściej wieżowce ze stali i szkła. W roku 1923 powstała we Włoszech fabryka Fiata w Lingotto, autorstwa Giacomo Matte Trucco, którą zaprojektowano w myśl futurystycznych idei. Pięciopiętrowy budynek o łącznej długości około 500 metrów, został tak ukształtowany, aby gotowe samochody mogły wyjeżdżać na dach, gdzie znajdował się tor do testowania samochodów (il. 17).

Zupełnie w inny sposób z wartości przemysłowych czerpał Werkbund i Bauhaus. To architektura lat 30. XX wieku (głównie w Niemczech) wprowadza konotacje: dom – maszyna do mieszkania, krzesło – maszyna do siedzenia. Przewodnia myśl Bauhausu – funkcjonalność oparta na przesłankach mechanicznych, psychicznych oraz pragmatycznych – czerpie z połączenia wielu myśli i kierunków, również z przemysłu. Wzorcowy dom w Weimarze projektu Geogra Muchego (*Haus am Horn*) został stworzony z myślą o wystawie organizowanej przez Gropiusa, której celem było pokazanie osiągnięć działalności Bauhausu. Obiekt ukończono w roku 1923. Jego prosta geometryczna bryła oraz minimalistyczne detale i elementy wyposażenia traktować należy jako esencję funkcjonalizmu omawianego nurtu (il. 18).

Zdaniem B. Lisieckiego niektóre postulaty pierwszej Karty Ateńskiej ogłoszonej przez CIAM w 1933 roku, a także te (postulaty) głoszone przez Le Courbusier'a, bazują na architekturze przemysłowej. Mowa tutaj o zasadach:

- a) *Le fenetre en longeur* – okno pasmowe,
- b) *Les pilotis* – stawianie bryły na słupach,
- c) *Le façade libre* – swobodne kształtowanie elewacji budynku,
- d) *Le plan libre* – „wolny”, swobodny plan.

Amerykański krytyk architektury, Rayner Banham, pisze w roku 1960: *Architekt, który proponuje iść razem z technologią, wie, że będzie w „szybkim” towarzystwie i aby dotrzymać mu kroku, być może będzie musiał naśladować futurystów i pozbyć się dziedzictwa kulturowego razem z jego oznakami, po których jest rozpoznawany jako architekt. Z drugiej jednak strony, jeśli zdecyduje się nie*



*zrobić tego, może się okazać, że kultura technologiczna zdecydowała się biec dalej bez niego.*

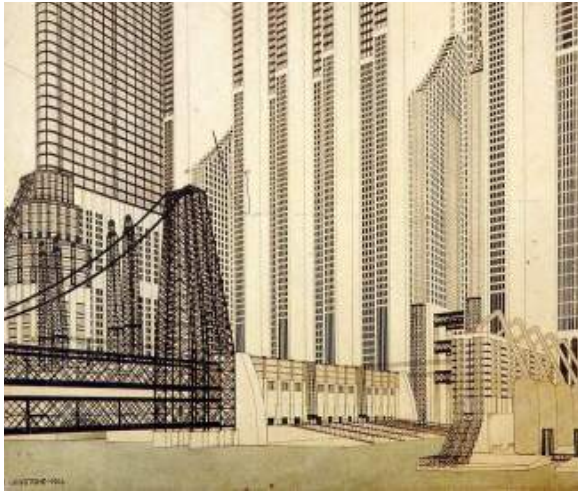
Kolejnym prądem, odwołującym się bezpośrednio do wartości przemysłowych jest *high-tech*. Nurt ten, określane także jako strukturalny ekspresjonizm, rozwijał się od połowy lat 60. XX wieku. Popularny w latach 70-90., opierał wyraz architektury na silnie, a niekiedy przesadnie wyeksponowanych cechach technicznych<sup>47</sup>. *High-tech* nawiązuje do typowych fascynacji ery industrialnej, tj.: mechanizacji procesu produkcji, prefabrykacji, dynamiki, ruchu, zmienności. Twórcy działający w tym nurcie czerpią z modernizmu, dążą do nowej estetyki na rzecz nowoczesnego życia, ale romantyzują atrybuty ery poprzemysłowej. Sztandarowym obiektem, zrealizowanym w tej estetyce jest Centrum Sztuki Nowoczesnej im. Pompidou w Paryżu, we Francji (1971–1977). Projekt autorstwa Richarda Rogersa oraz Renzo Piano zakładał, iż główna kubatura zostanie opleciona przez system rur i stężeń konstrukcyjnych. Elementy te zdominowały architekturę postmodernistycznej „świątyni sztuki” – pełnią także funkcję prowokacyjnej „technologicznej dekoracji” (il. 19).

Kontynuacja myśli *high-tech* widoczna jest także w wielu współczesnych projektach mieszkaniowych czy urbanistycznych wcześniej wspomnianych architektów. Nawiązania do myśli poprzemysłowej nie są tak oczywiste jak wcześniej, jednak są widoczne. W latach 2013–2020 wybudowano w chińskim mieście Hangzhou kompleks mieszkalno-biurowy o powierzchni 230000 m<sup>2</sup> autorstwa pracowni Renzo Piano Building. Budynki zostały zaprojektowane z nowoczesnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (np. *Fair-faced Concrete*). Zastosowano w nich technologie zarządzania systemami typu smart, automatyczny system zacienienia elewacji. Kompleks został uzupełniony o kilkustopniowy system zieleni zwany *Green Core*. Roślinność została użyta w trójstopniowej gradacji na elewacji budynków tj.: zatopiony dziedziniec, roślinność gruntowa, ogródki herbaciane na dachu.

Za wytyczającą z założenia miasta przemysłowego uznać można również koncepcję miasta *smart city*. *Smart city jest miastem kreatywnie myślącego społeczeństwa, które potrafi w swoich działaniach użyć technicznych i technologicznych innowacji, a ponadto korzystać z technologii informacyjno-komunikacyjnej (ICT)* (Korenik, 2019). Koncepcja ta, podobnie jak założenia *high-tech* czerpie i wykorzystuje nowoczesną technologię, tym razem do poprawy warunków miasta. Jednym z miast Europy, które z powodzeniem stosuje rozwiązania *smart city* jest Wiedeń. Dokument przyjęty przez władze miasta w 2014 roku *The Smart City Framework Strategy* opiera się na trzech filarach: jakość życia, zasoby, innowacyjność. Zakłada on m.in.: ograniczenie ruchu samochodów w mieście, utrzymanie poziomu wykorzystania komunikacji miejskiej, zwiększenie oferty komunikacji miejskiej, kontrolę i redukcję produkowanych gazów cieplarnianych, zwiększenie produkcji energii zielonej, czy zwiększenie ilości terenów zielonych. W ramach projektu wprowadzono również elektroniczne ID (il. 20 i 21).

---

<sup>47</sup> Jenks Ch., *Architektura późnego modernizmu*, Arkady, Warszawa 1989



Il.16. Szkic Antonina Saint'Elii, przedstawiający rozbudowę Mediolanu



Il.17. Fabryka Fiata autorstwa Giacomo Matte Trucco



Il.18. Widok na Haus am Horn w Weimarze, Niemcy



Il.19. Elewacja głównego budynku Centrum Sztuki Nowoczesnej im. Pompidou w Paryżu, we Francji



Il.20. Kopia wybudowana na dachu Reistagu w Berlinie. Projekt autorstwa Normana



Il.21. Widok na osiedle OoEli Art Park, autorstwa pracowni: Renzo Piano Building Workshop

### 1.3.4 Ewaluacja pojęcia *loft*

Początki przekształceń obiektów na cele mieszkaniowe, a bardziej szczegółowo na *lofty*, datuje się na lata 60. i 70. XX wieku i łączy je z Nowym Jorkiem, a dalej kolejnymi miastami Stanów Zjednoczonych. Mieszkania te początkowo zamieszkiwane przez artystów i klasę średnią, szybko zmieniły grupę docelową. Już na początku lat 80. XX wieku mieszkanie w *lofcie* „było modne”, a duże przemysłowe mieszkanie stało się synonimem luksusu. W zależności od lokalizacji (miasta, dzielnicy), prestiżu inwestycji oraz powierzchni, *lofty* adresowane były do różnych grup odbiorców, przy czym mówimy tutaj o klasie średniej właściwej i wyższej<sup>48</sup>.

Choć dosłowne tłumaczenie słowa *loft* z języka angielskiego to: strych, poddasze, to pojęcie jest znacznie szersze. Analiza materiałów źródłowych, tj. przykładów przekształceń tkanki przemysłowej z: USA, UE z lat: 2000-2020 pozwala na określenie najważniejszych cech lokalu mieszkalnego, który obecnie określa się mianem *loft*. Najważniejsze z nich to:

- a) powstanie mieszkania w wyniku przekształcenia obiektu przemysłowego,
- b) zachowanie elementów dawnej bryły budynku, np. elementy konstrukcji, materiał elewacji (najczęściej cegła), gabaryty, kształty i materiał stolarki okiennej i drzwiowej,
- c) mieszkanie charakteryzuje się otwartym układem, niewielką liczbą (często ażurowych) podziałów,
- d) podział nowego budynku oraz podziały wewnętrzne mieszkań wynikają z uwarunkowań konstrukcyjnych historycznego budynku,
- e) powierzchnia mieszkania to min. 100 m<sup>2</sup>, a powierzchnie poszczególnych pomieszczeń, są większe w porównaniu do inwestycji komercyjnych,
- f) mieszkanie charakteryzuje się często znaczną wysokością pomieszczeń (często ponad 3 m.),
- g) koszt sprzedaży 1m<sup>2</sup> loftu jest większy niż średni koszt sprzedaży 1m<sup>2</sup> mieszkania z rynku pierwotnego w danym mieście, w danym czasie.

#### **Dobre przykłady**

Grupę *loftów* odpowiadających ściśle ich definicji reprezentują dwie tego typu inwestycje z początku XXI wieku.

Strych dawnego budynku przemysłowego w nowojorskiej dzielnicy Greenwich Village poddano adaptacji w roku 2010, według projektu amerykańskiego architekta Neila Logana. Ostatecznie otrzymano ponad 200-metrowe mieszkanie ze znaczną przestrzenią otwartą oraz częścią dzienną. Wysokie pomieszczenia pozwoliły na zastosowanie świetlików w ścianach wewnętrznych i doświetlenie części pomieszczeń (il. 22, 24). Przykład ten jest o tyle uzasadniony, iż reprezentuje on dość częste działanie, spotykane głównie w Stanach Zjednoczonych i Wielkiej Brytanii. Prywatny właściciel odkupuje strych lub ostatnią kondygnację budynku przemysłowego i adaptuje ją na jeden *loft*, wyłącznie na własne potrzeby.

<sup>48</sup> W odniesieniu do definicji klas społecznych Lloyda Warnera



## Nadużycia

*Moda na lofty* spowodowała wzrost ilości tego typu inwestycji, zarówno w krajach dojrzałych ekonomicznie, jak i tych rozwijających się, w tym w Polsce. Pełna lista tego typu inwestycji w Polsce z lat 2002–2021 została przedstawiona w podrozdziale: *Dynamika rozwoju przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe w Polsce*. Tę tematykę podjęto w artykule pt.: *Przekształcenia architektury przemysłowej na funkcje mieszkaniowe – analiza wybranych przykładów z terenu Polski w oparciu o kryteria definicji loftów*<sup>49</sup>. Zaprezentowano w nim wyniki badań typu *case study* czterech obiektów w Polsce tj. *Lofty Platinum* we Wrocławiu, *Lofty De Girarda* w Żyrardowie, *Lofty na Pompach* w Lesznie, *Spichlerz* w Gliwicach. W ich podsumowaniu czytamy, iż tylko jedna inwestycja, tj.: *Spichlerz* w Gliwicach, odpowiada w pełni definicji *loftu*. Najczęstsze odstępstwa od definicji to:

- powierzchnie mieszkań zbliżone do średniej powierzchni mieszkania w Polsce oraz ofert nowobudowanych budynków deweloperów,
- dominują mieszkania 2-3 pokojowe, o powierzchniach: 39 – 60 m<sup>2</sup>,
- mieszkania nie cechuje otwarta przestrzeń (w większości są mocno podzielone, posiadają ciemne i wąskie korytarze),
- podział nowego budynku (mieszkania) nie wynika z historycznego układu pomieszczeń,
- powierzchnie pokoi (sypialni) mieszkań w analizowanych inwestycjach posiada przeważnie powierzchnie użytkowe z zakresu: 8 – 16 m<sup>2</sup> (il. 26 i 27).

### **Hard loft vs soft loft**

W analizach przykładów przekształceń tkanki przemysłowej na cele mieszkaniowe zrealizowanych w XXI wieku funkcjonuje charakterystyczne rozróżnienie kategorii związanych z definicją *loftu*: *hard lofty* i *soft lofty*. Pierwsze z przedrostkiem *hard* (z angielskiego „twardy”, „mocny”) definiuje mieszkanie w tkance przemysłowej, charakteryzujące się dużą powierzchnią, otwartą przestrzenią i przemysłowym charakterem. *Soft loft* to mieszkanie w historycznym, przemysłowym budynku, jednak o cechach (wysokość, układ funkcjonalny mieszkania, powierzchnia) zbliżonych do typowego mieszkania z rynku komercyjnego. Pojęcie to również definiuje mieszkania wybudowane w nowej inwestycji „stylizowane” na przemysłowe.

---

<sup>49</sup> Piegza M., Rabiej J. *Przekształcenia architektury przemysłowej na funkcje mieszkaniowe – analiza wybranych przykładów z terenu Polski w oparciu o kryteria definicji loftów*, Środowisko Architektoniczne, 41/2023, Kraków 2023.

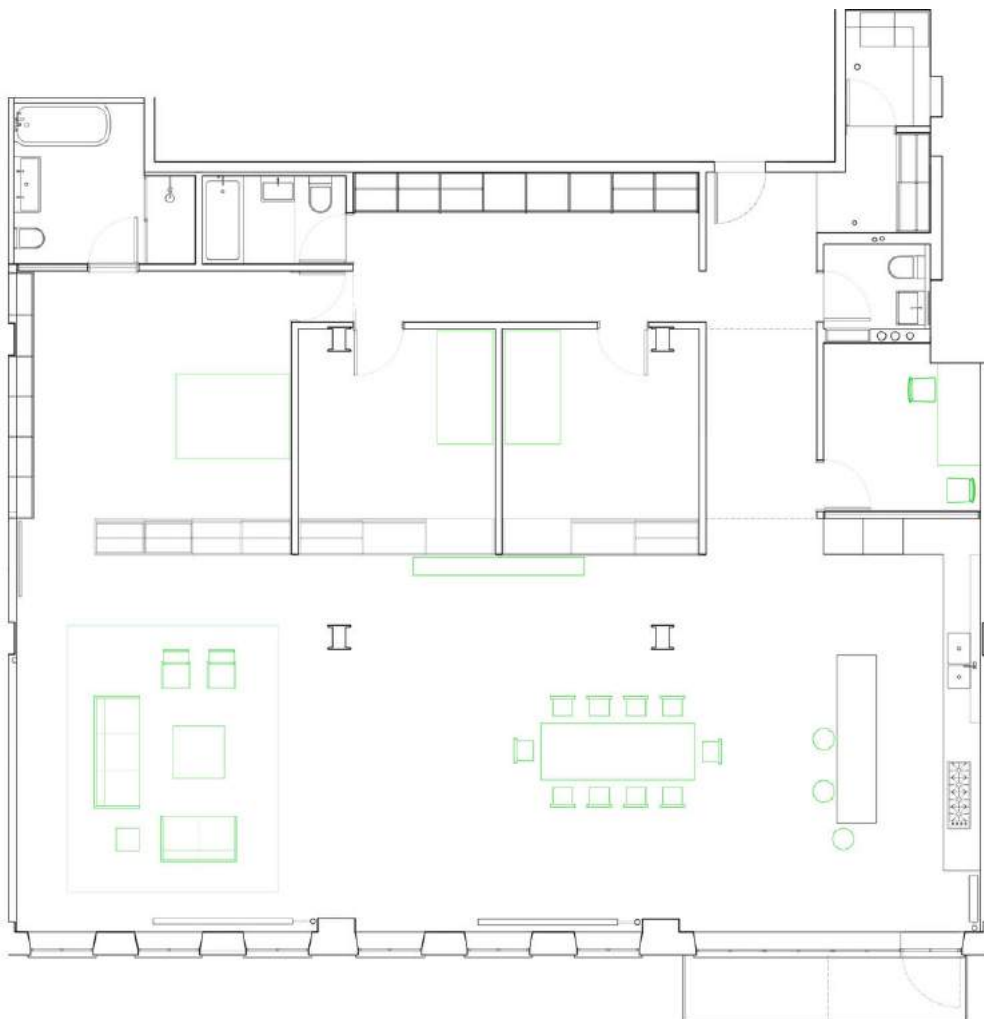




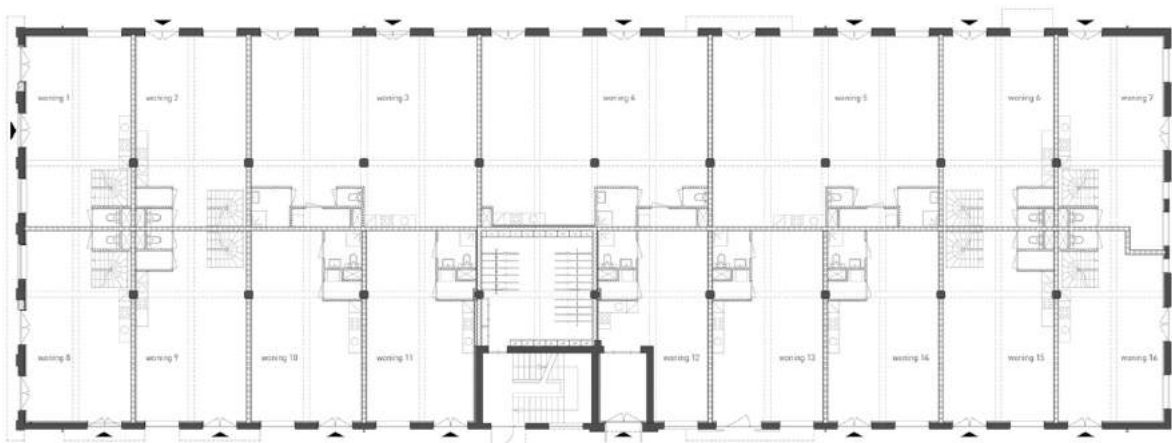
II.22. Wnętrze loftu z Greenwich Village w Nowym Jorku, USA



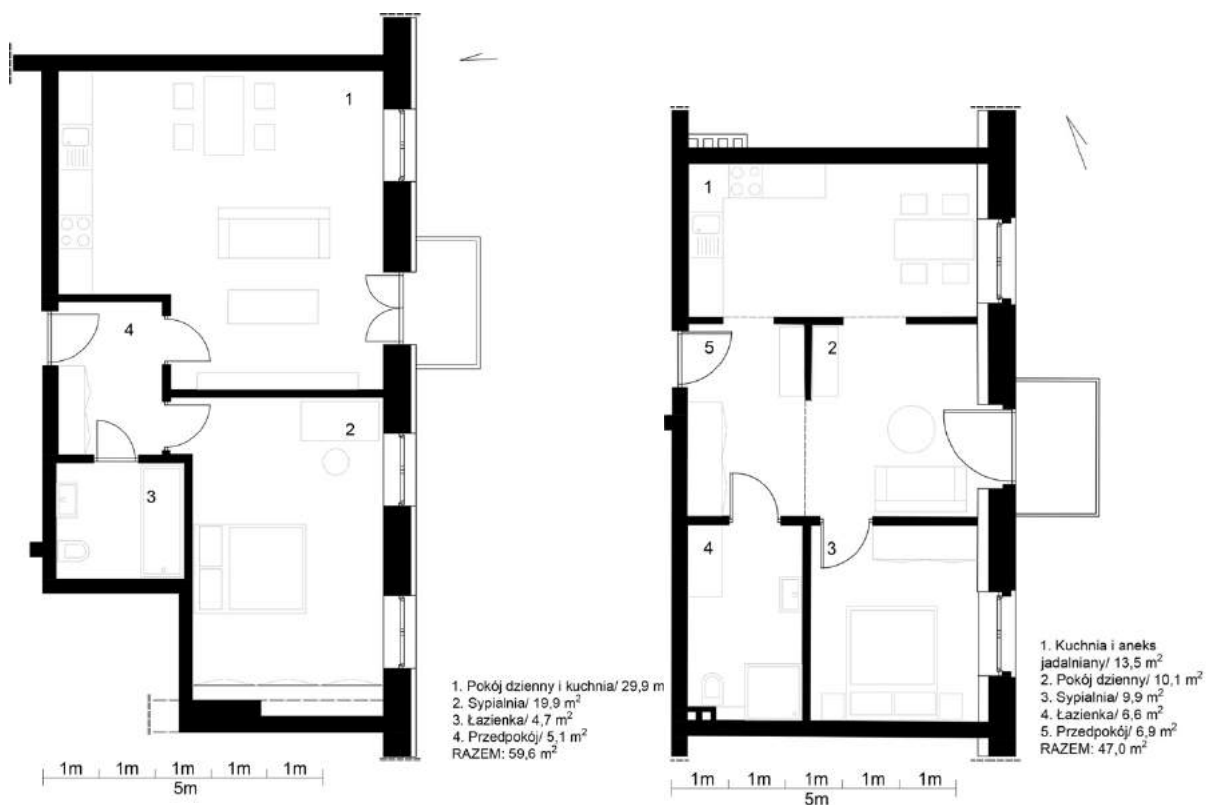
II.23. Wnętrze wybranego mieszkania fabryki De Lakfabriek w Holandii po adaptacji



II.24. Rzut loftu z Greenwich Village w Nowym Jorku, USA



II.25. Rzut wybranego piętra budynku fabryki De Lakfabriek w Holandii po adaptacji



II.26. Rzut mieszkania dwupokojowego obiektu Loft Platinum (typ 3)

II. 27. Rzut mieszkania 2-pokojowego budynku Loft Słowackiego (typ 2)

## 1.4. Podsumowanie

Celem tej części pracy jest określenie szerszego kontekstu dla zjawiska procesu przekształceń obiektów przemysłowych na cele mieszkaniowe na tle historycznym, prawno-organizacyjnym oraz kulturowym. Dobór szczegółowych zagadnień wynika z treści tezy, celów pracy oraz pytań badawczych określonych we Wstępie. Zakres merytoryczny tej części pracy odpowiada pozycjom z listy pól badawczych określonych dla badań *case study* (str. 25).

W niniejszym rozdziale opisano szerzej następujące zagadnienia:

- a) geneza i ewolucja procesu przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe, w tym:
  - początki zjawiska w USA,
  - rys historyczny zjawiska w krajach Europy Zachodniej wraz z przykładami,
  - rys historyczny zjawiska w Polsce wraz z przykładami.
- b) uwarunkowania formalno-prawne procesu przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe, w tym:
  - formalno-prawne aspekty rewitalizacji w Unii Europejskiej,
  - formalno-prawne aspekty rewitalizacji w Polsce (krajowe akty prawne, krajowe fundusze na rzecz rewitalizacji),
  - formalno-prawne aspekty ochrony dziedzictwa kulturowego w Unii Europejskiej,
  - formalno-prawne aspekty ochrony dziedzictwa kulturowego w Polsce (krajowe akty prawne, formy ochrony zabytków).
- c) uwarunkowania kulturowe procesu przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniowe, w tym:
  - wartości kulturowe obiektów przemysłowych,
  - dziedzictwo przemysłowe jako dziedzictwo kulturowe,
  - wpływ przemysłu na architekturę współczesną,
  - ewolucję pojęcia loft.

Kolejne dwa rozdziały pracy prezentują wyniki badań *case study* przekształceń obiektów przemysłowych na cele mieszkaniowe w wybranych krajach UE (Rozdział 2) oraz w Polsce (Rozdział 3).

## ROZDZIAŁ 2 – STUDIA PRZYPADKU WYBRANYCH PRZEKSZTAŁCEŃ OBIEKTÓW ARCHITEKTURY POPRZEMYSŁOWEJ NA FUNKCJE MIESZKANIOWĄ W KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ

### 2.1 Wprowadzenie

Przedmiotem studium przypadków jest 8 obiektów przemysłowych przekształconych na funkcje mieszkaniową lub dominującą funkcję mieszkaniową w wybranych krajach Unii Europejskiej (il. 28). Do badań zakwalifikowano następujące obiekty:

1. *Stadtregal* w Ulm (Niemcy),
2. *Zuckerwarenfabrik* w Berlinie (Niemcy),
3. *Postlofts* w Norymbergii (Niemcy),
4. *Gasometr* w Wiedniu (Austria),
5. *Cheese Warehouse* w Goudzie (Holandia),
6. *Le Conteriew* Murano (Włochy),
7. *Prato Lofts* w Prato (Włochy),
8. *UV House* w Busto Arsizio (Włochy)<sup>50</sup>.



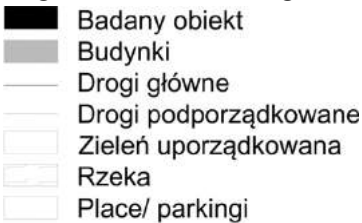
Il. 28. Obiekty z krajów UE poddane studium przypadku naniesione na mapę Europy

<sup>50</sup> W trakcie gromadzenia informacji źródłowych nie było możliwe dotarcie do wszystkich potrzebnych danych. Architekci nie wyrażali zgody na publikowanie części informacji.

Obiekty poddano wieloaspektowym analizom, a ich wyniki zebrano w tabelach według następujących grup informacji:

- informacje ogólne
- kontekst geograficzno-historyczny
- architektura obiektu
- funkcja obiektu
- dostępność mieszkań

W badaniach zastosowano następujące oznaczenia:

- oznaczenia rodzaju ingerencji w tkankę przemysłową (architektura obiektu):  
A - konserwacja  
B - restauracja  
C - rekonstrukcja  
D - odbudowa  
E - adaptacja  
F - anastyloza  
G - rewaloryzacja  
H - rewitalizacja
- szczegółowe oznaczenia rodzaju zrealizowanego działania (architektura obiektu):  
1 - nowy budynek/ budynki  
2 - nowy budynek przy zachowaniu istniejących ścian zewnętrznych  
3 - nadbudowa budynku istniejącego  
4 - rozbudowa budynku istniejącego  
5 - nieznaczące zmiany elewacji budynku istniejącego przy braku zmian bryły  
6 - restauracja budynków istniejących
- oznaczenia określające rodzaj nowych funkcji:  
M – funkcja mieszkaniowa  
HU – funkcje handlowa i usługowa (w tym gastronomia)  
B – funkcja biurowa  
K – funkcja kulturalna  
S – funkcje sportowe  
N – funkcja naukowa
- legenda oznaczeń graficznych rysunków przedstawiających:  

  - Badany obiekt
  - Budynki
  - Drogi główne
  - - - Drogi podporządkowane
  - ▨ Zieleń uporządkowana
  - ~ Rzeka
  - Place/ parkingi

|----- x m -----|

## 2.2 *Stadtregal* u Ulm

### INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	<i>Stadtregal</i>
<b>Lokalizacja</b>	Niemcy, Ulm, Magirus-Deutz-Straße 2 oraz 12-18
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	Rapp Architekten, BA1 + BA2 z Braunger Wörtz Architekten GmbH
<b>Czas realizacji</b>	2004–2013
<b>Powierzchnia działki</b>	Brak danych
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	Okolo 7500 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	29 000 m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	69

Tab.7. Podstawowe informacje o obiekcie *Stadtregal*



Il. 29. Widok na obiekt *Stadtregal* od strony rzeki Blau

## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

Obiekt zlokalizowany jest w Ulm, leżącym nad Dunajem, w landzie Badenia-Wirtembergia, w zachodnich Niemczech. Ulm w roku 2021 liczyło 126 949 mieszkańców<sup>51</sup>. Miasto jest dobrze skomunikowane z resztą landu – przecinają je dwie trasy krajowe o numerach: 10 i 28 (il. 29 i 30).



Il.30. Lokalizacja Ulm na mapie Niemiec

Il.31. Lokalizacja obiektu *Stadtregal* na mapie Ulm

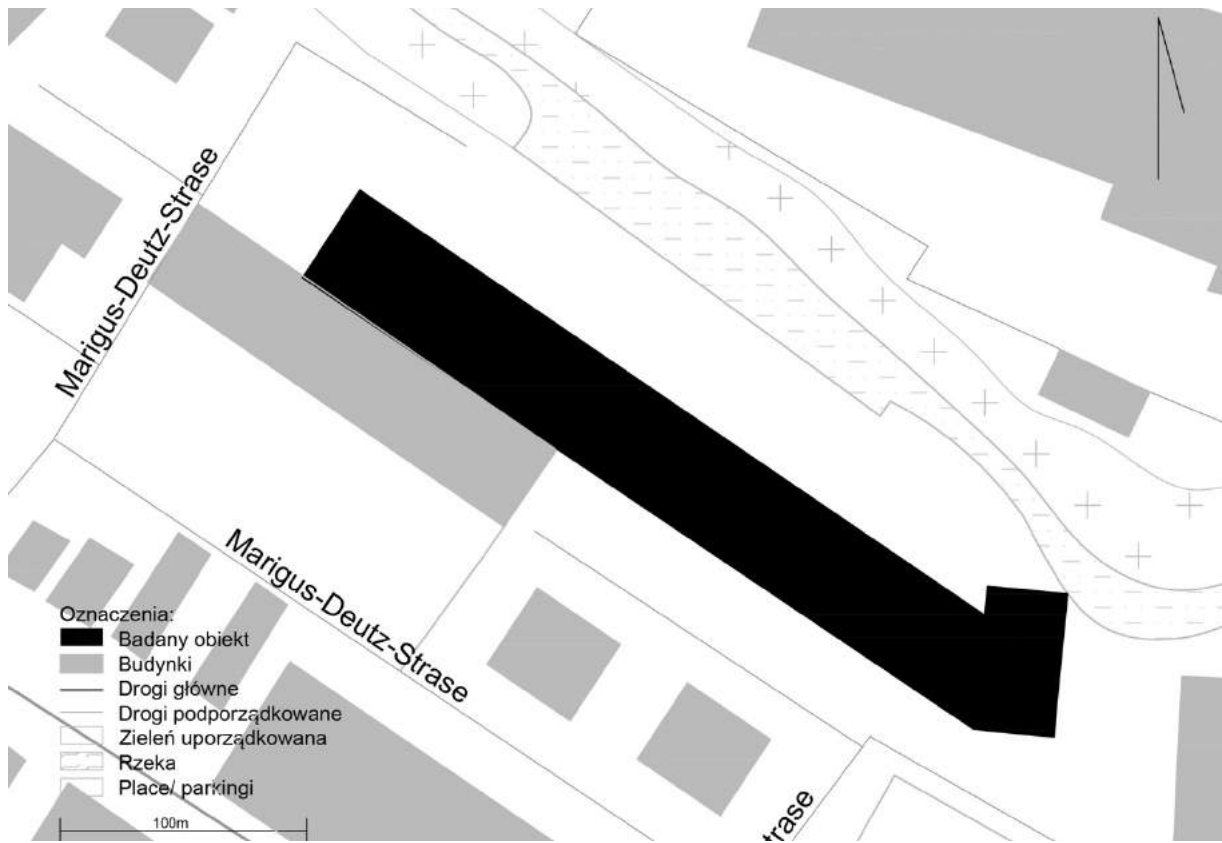
*Stadtregal* znajduje się w przemysłowej dzielnicy, w zachodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Blau. Dostęp do działki możliwy jest od ulicy Marigus-Deutz-Strasse, która okala ją z dwóch stron. Obecnie w jego najbliższym otoczeniu zlokalizowane są budynki biurowe oraz niskie budynki magazynowe (również przemysłowe). Po drugiej strony rzeki, od strony północnej budynku, znajduje się centrum handlowe Blautal-Center Ulm, zrealizowane w formie jednopiętrowej hali (il. 32).

Badany obiekt powstał w latach 1958/59–1965. Początkowo pełnił funkcję fabryki samochodów ciężarowych. W roku 1998 budynek rozbudowano. Od tego czasu, do przebudowy na cele mieszkaniowe, pełnił funkcję magazynu. Firma PEG nabyła nieruchomości w roku 2022. Adaptacja podzielona na 5 etapów zakładała zmianę funkcji na mieszkaniowo-użytkową o zbliżonej proporcji tj. 69 lokali mieszkalnych i 63 lokale użytkowe (il. 33).

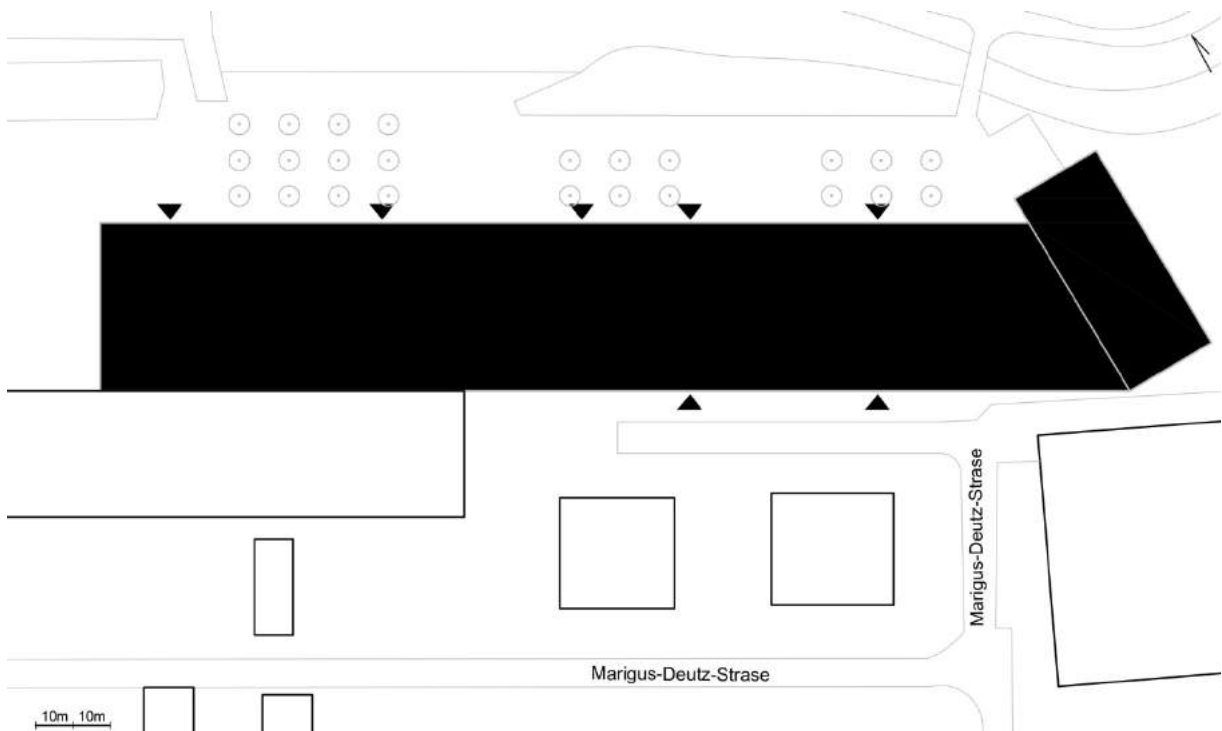
---

51 [https://de.wikipedia.org/wiki/Ulm#cite\\_note-Metadaten\\_Einwohnerzahl\\_DE-BW-1](https://de.wikipedia.org/wiki/Ulm#cite_note-Metadaten_Einwohnerzahl_DE-BW-1) [dostęp 2022-10-08]





II.32. Lokalizacja obiektu *Stadtregal* w kontekście dzielnicy



II.33 Lokalizacja obiektu *Stadtregal* w kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>STADTREGAL</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek o rzucie prostokątnym o wymiarach zewnętrznych 250 x 30 metrów, posiadał 5 kondygnacji nadziemnych i liczył ponad 17 metrów wysokości.</li> <li>• Bryła budynku zbliżona do prostopadłościanu z niewielkimi wykuszami wpisanymi w osie konstrukcyjne budynku.</li> <li>• Budynek o konstrukcji słupowo-ryglowej wykonanej z żelbetu, stropy między kondygnacyjne żelbetowe.</li> <li>• Obiekt zwieńczono stropodachem żelbetowym.</li> <li>• Elewację budynku tworzyła siatka słupów i stropów, w którą wpisano otwory okienne oraz ściany osłonowe.</li> </ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bryła budynku oraz jej wymiary nie uległy zmianie.</li> <li>• Kompozycja elewacji bazuje na rytmie wyznaczonym przez elementy konstrukcyjne budynku (słupy, rygle, stropy). W elewacji północno-wschodniej oraz południowo-zachodniej cofnięto przeszklenia oraz stolarkę okiennie-drzwiową w stosunku do lica elewacji, co zapewniło bryle optyczną lekkość oraz umożliwiło wprowadzenie balkonów. Dodane klatki schodowe cofnięto jeszcze głębiej, aby wyeksponować historyczną konstrukcję budynku (il. 29 i 36).</li> <li>• We wnętrzu obiektu wyburzono wszystkie ściany działowe. Centralne korytarze zaplanowano osiowo, połączono je z nowopowstałymi klatkami schodowymi.</li> <li>• W celu podziału budynku na część mieszkalną i użytkową, opracowano system drewnianych ścian działowych, który uwzględnił ochronę przed hałasem i ogniem. Ponieważ pierwotna konstrukcja żelbetowego stropu nie mogła utrzymać ciężaru ścian działowych, opracowano i zastosowano system ścian działowych samonośnych.</li> <li>• Od strony rzeki Blau zrealizowano ogólnodostępną część rekreacyjną o poprzemysłowym charakterze (użyto m.in. betonu oraz cortenu). W przestrzeni tej usytuowano schody prowadzące bezpośrednio do rzeki, której nadbrzeże zmodyfikowano wzdłuż granicy działki.</li> <li>• Niższe budynki (przybudówki) zostały rozebrane.</li> <li>• Zastosowano stolarkę okienną oraz zewnętrzną drzwiową z aluminium w kolorze ciemno szarym.</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	E
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	5

Tab.8. Architektura obiektu *Stadtregal*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>STADTREGAL</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W latach 1965–1997 budynek pełnił funkcję hali produkcyjnej fabryki samochodów ciężarowych.</li> <li>W latach 1998–2002 budynek użytkowano jako magazyn.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nowy program funkcjonalny zakładał, przeznaczenie parteru i pierwszego piętra na usługi oraz biura, a trzy kolejne kondygnacje nadziemne na mieszkania. W wyniku adaptacji budynku otrzymano około 29 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.</li> <li>Po ukończeniu wszystkich pięciu faz realizacji inwestycji, otrzymano 63 lokali użytkowych oraz 69 lokali mieszkalnych (o zróżnicowanej powierzchni czy ilości kondygnacji).</li> <li>Dodatkowo zrealizowano garaż podziemny o pojemności 50 stanowisk dla samochodów osobowych.</li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	<b>HU + B</b>

Tab.9. Funkcja obiektu *Stadtregal*

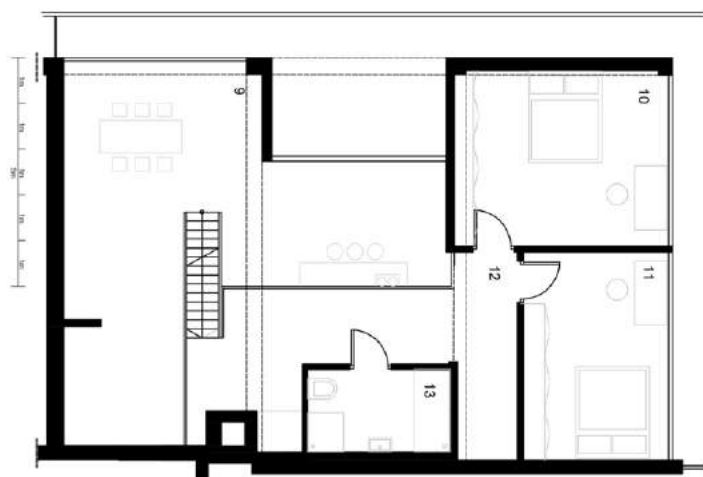
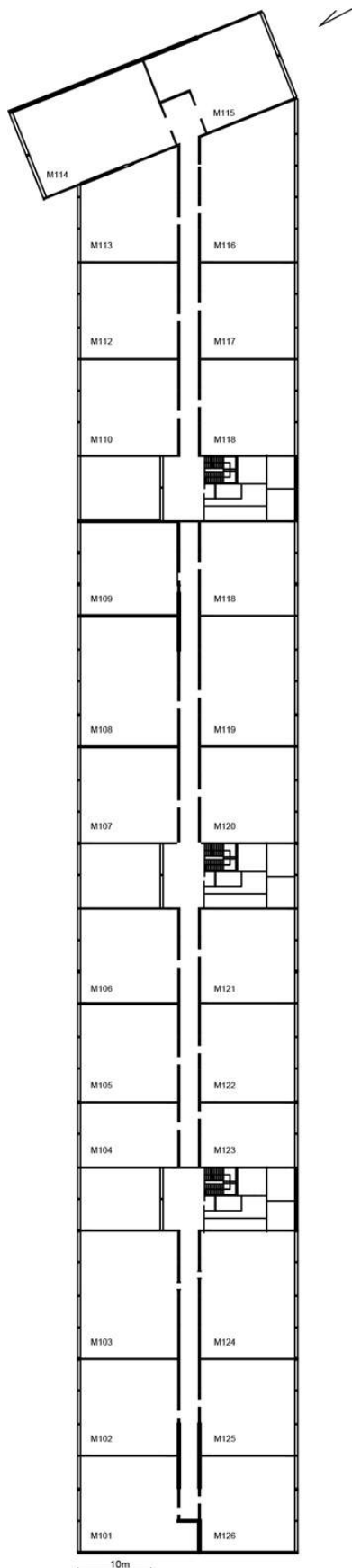
## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>STADTREGAL</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W ramach inwestycji zrealizowano 69 mieszkań o powierzchniach użytkowych wahających się od 120 m<sup>2</sup> do 750 m<sup>2</sup>. Niektóre z mieszkań obejmują 3 poziomy (il. 34).</li> <li>Układy rzutów kondygnacji zostały ustalone w porozumieniu z użytkownikami, dzięki czemu każde mieszkanie lub lokal użytkowy ma indywidualny charakter.</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej w Niemczech w roku 2013 wyniosła 1704 euro<sup>52</sup></li> <li>Uśredniona cena sprzedaży m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej opisywanej inwestycji w roku 2013: 1900–3000 euro.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obiekt jest przystosowany dla osób z niepełnosprawnością ruchową.</li> <li>Wszystkie klatki schodowe wyposażone są w windy osobowe. Windą można dotrzeć również na poziom garażu podziemnego.</li> <li>Dostęp do lokali użytkowych parteru jest możliwy dla osób z niepełnosprawnością ruchową, przy czym część z nich posiada wewnętrzne klatki schodowe.</li> <li>Mieszkania co do zasady nie zostały przystosowane dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Część z nich posiada wewnętrzne klatki schodowe. Dzięki znacznym wymiarom</li> </ul>

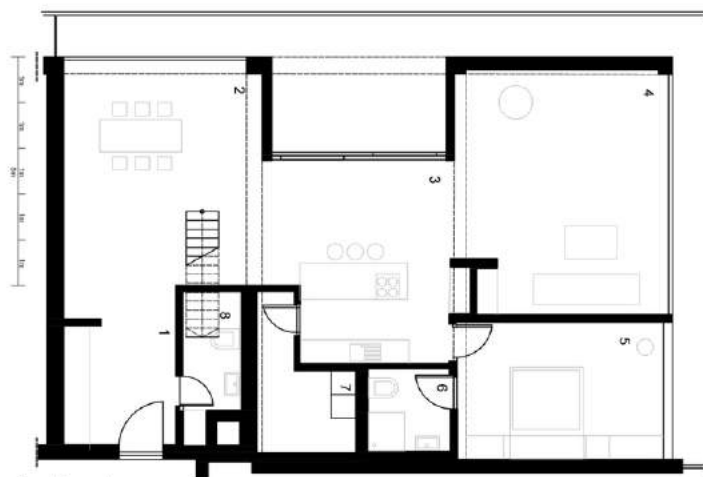
<sup>52</sup> <https://www.deutschlandfunk.de/rueckblick-immobilien-und-mietentwicklung-100.html> [dostęp 10.10.2022]

	<p>poszczególnych pomieszczeń w mieszkaniach możliwe jest dostosowanie ich do potrzeb użytkowników z niepełnosprawnością.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aranżacja terenu wokół budynku została dostosowana dla osób z niepełnosprawnością ruchową.</li> </ul>
<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek jest dostępny dla seniorów.</li> <li>• Seniorzy nie stanowili grupy docelowej projektu, choć część mieszkań można uznać za dostosowane dla tej grupy potencjalnych użytkowników. Poniższe rozwiązania odpowiadają potrzebom osób starszych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- znaczne powierzchnie pomieszczeń, w tym: kuchni, łazienek, sypialni, umożliwiające wykorzystania mebli i sprzętów z udogodnieniami dla seniorów,</li> <li>- umieszczenie sypialni na tym samym poziomie co część dzienna w mieszkaniach dwupoziomowych.</li> <li>- w znacznej części mieszkań do głównych sypialni przynależy bezpośrednio łazienka.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt spełnia kategorię.</li> <li>• Otwarty teren rekreacyjny zrealizowano od strony południowo-zachodniej budynku. Łączy on budynek z rzeką Blau, której nadbrzeże zmodyfikowano. Zaprojektowano w nim szereg betonowych ławek oraz linearną kompozycję drzew w kortenowych donicach. Schody pozwalają na bezpośrednie zejście do rzeki (il. 37).</li> <li>• Dodatkową wspólną przestrzenią jest teren rekreacyjny usytuowany od strony południowo-wschodniej budynku.</li> <li>• W budynku znajdują się wspólne przestrzenie dla mieszkańców: strefy rekreacyjne przy korytarzach; rowerownie oraz magazyny zlokalizowane na parterze, przy klatkach schodowych.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt uznaje się za dostępny dla tej grupy.</li> <li>• Teren wokół niego jest dostępny dla osób niezamieszkałych w nim. Od strony rzeki Blau znajduje się strefa rekreacyjna – ogólnodostępna.</li> <li>• Wejście do części wspólnych budynku, w tym przestrzeni do spotkań (na piętrach) dostępna jest wyłącznie dla mieszkańców osiedla.</li> </ul>

Tab.10. Dostępności obiektu *Stadtregal*



B. 1 piętro



A. Parter

- 1. Przedpokój/ 6,4 m<sup>2</sup>
- 2. Jadalnia/ 22,1 m<sup>2</sup>
- 3. Kuchnia/ 16,7 m<sup>2</sup>
- 4. Pokój dzienny/ 23,7 m<sup>2</sup>
- 5. Sypialnia/ 12,9 m<sup>2</sup>
- 6. Łazienka/ 3,2 m<sup>2</sup>
- 7. Pralnia/ 5,8 m<sup>2</sup>
- 8. WC/ 3,7 m<sup>2</sup>
- 9. Pusta nad 1 poziomem/ 42,6 m<sup>2</sup>
- 10. Sypialnia/ 17,8 m<sup>2</sup>
- 11. Sypialnia/ 14,2 m<sup>2</sup>
- 12. Przedpokój/ 19,4 m<sup>2</sup>
- 13. Łazienka/ 5,8 m<sup>2</sup>
- RAZEM: 193,4 m<sup>2</sup>

II.34. Rzut trzeciego piętra obiektu *Stadtregal*

II.35A-B. Rzuty mieszkania czteropokojowego obiektu *Stadtregal*



Il.36. Widok na obiekcie *Stadtrгал* od strony rzeki Blau



Il.37. Widok na otwarty teren rekreacyjny od strony południowo-wschodniej



## 2.3 Zuckerwarenfabrik w Berlinie

### INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	Zuckerwarenfabrik
<b>Lokalizacja</b>	Niemcy, Berlin, Konrad-Wolf-Straße 82 – 84
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	Dr. Horst Hellbach Architekten
<b>Czas realizacji</b>	2009–2011
<b>Powierzchnia działki</b>	20 000 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	1212 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	5000 m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	70

Tab.11. Podstawowe informacje o obiekcie Zuckerwarenfabrik



Il.38. Widok na obiekt *Zuckerwarenfabrik* od strony północno-zachodniej



## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

Obiekt zlokalizowany jest w stolicy Niemiec – Berlinie, we wschodniej części kraju, w landzie Brandenburgia. Jest to największe miasto Niemiec. W roku 2021 liczyło 3 664 088 mieszkańców<sup>53</sup>. Miasto stanowi węzeł transportu drogowego, kolejowego, lotniczego oraz wodnego. Obsługiwane jest przez Port lotniczy Berlin-Brandenburg im. Willy'ego Brandta.



Il.39. Lokalizacja Berlina na mapie Niemiec

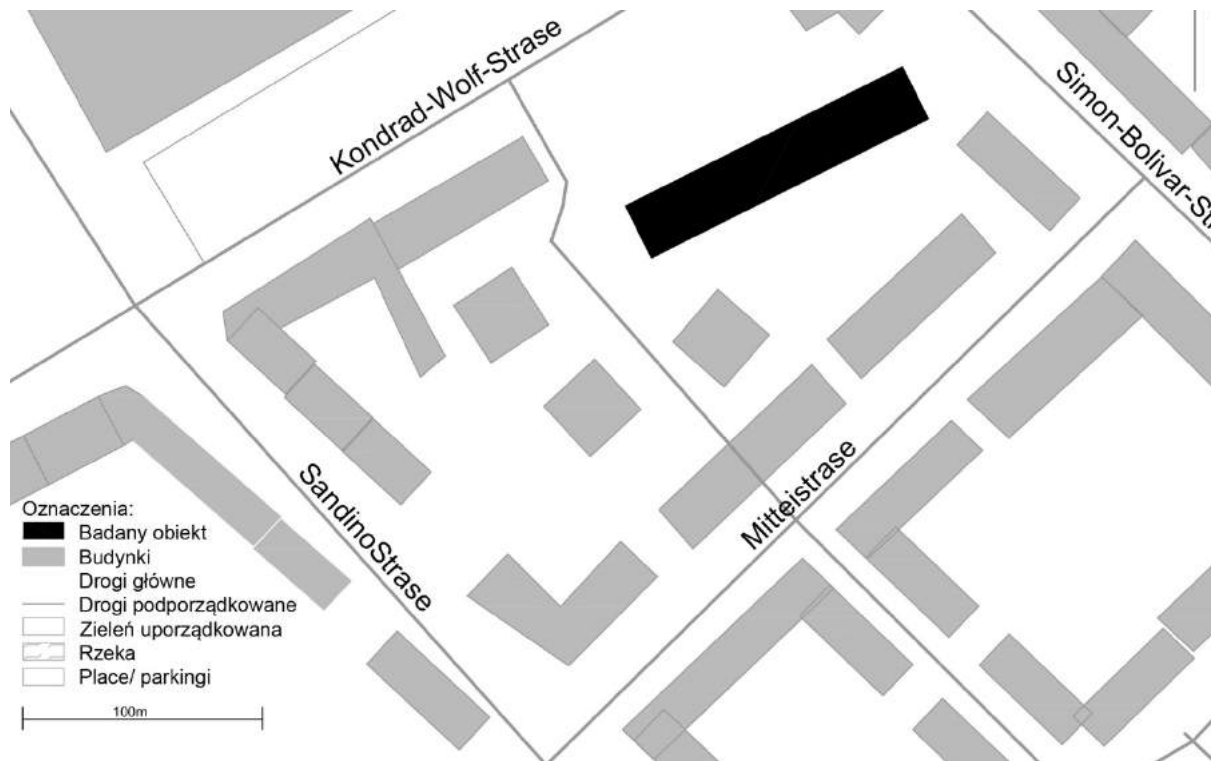


Il.40. Lokalizacja obiektu *Zuckerwarenfabrik* na mapie Berlina

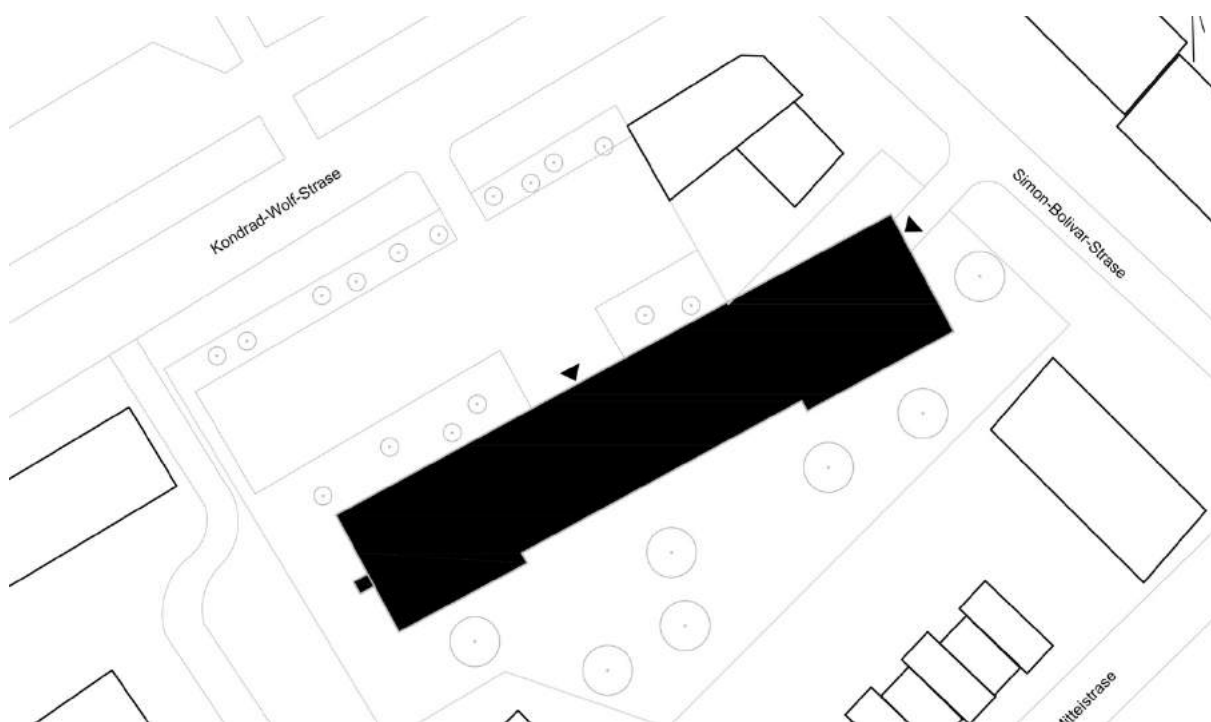
Badany budynek znajduje się w przemysłowej dzielnicy Lichtenberg, w północno-wschodniej części miast. W jego najbliższej okolicy znalazły się kwartały mieszkalne – głównie od strony południowej oraz zachodniej. Na północ od budynku znajduje się kompleks obiektów sportowych *Eisschnelllaufhalle im Sportforum Berlin* a za nim cmentarz. Dostęp do obiektu jest możliwy od strony Kondrad-Wolf-Strasse (główne wejście poprzedzone placem – dzisiaj parkingiem) oraz od strony ulicy Simon-Bolivar-Strase (il. 41 i 42).

*Zuckerwarenfabrik* został wybudowany w roku 1908–1928 przez Gregora Lembleka i pełnił funkcję fabryki czekolady i słodczy aż do lat 80. XX wieku. W byłej NRD fabrykę wywłaszczono i zmieniono jej nazwę na *Volkseigene Betrieb (VEB) Pralina*. Po zjednoczeniu Niemiec, do 1992 roku, w budynkach fabrycznych produkowano urządzenia sygnalizacji kolejowej. Od tego czasu do roku 2010 budynek wyłączono z użytkowania. W ciągu kolejnych 18 lat kilku inwestorów zakładało realizację na tym terenie projektów komercyjnych. Plany te nie zostały jednak wykonane. Z jednej strony władze dzielnicy obawiały się, że wielkość planowanej

powierzchni handlowej będzie miała negatywny wpływ na rozwój gospodarczy pozostałej części handlu detalicznego w dzielnicy. Ostatecznie budynek został zakupiony przez dewelopera Wohnen in der ehemaligen *Zuckerwarenfabrik* Berlin GmbH, który w latach 2009–2011 przekształcił go na budynek mieszkalny, zachowując przemysłowy charakter obiektu.



II.41. Lokalizacja obiektu *Zuckerwarenfabrik* w kontekście dzielnicy



II.42. Lokalizacja obiektu *Zuckerwarenfabrik* w kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>ZUCKERWARENFABRIK</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek o rzucie prostokąta, o wymiarach zewnętrznych 82,6 m x 15,1 m, posiadał 5 kondygnacji nadziemnych (bez podpiwniczenia) o łącznej wysokości ok. 20 metrów,</li> <li>• Bryła budynku zbliżona do prostopadłościanu z charakterystycznym dla tej części Niemiec centralnym portalem, ryzalitami klatki schodowej, zwieńczeniem w formie dachu mansardowego (li. 45 - 47).</li> <li>• Budynek charakteryzował się konstrukcją słupową ze stropami żelbetowymi; ściany zewnętrzne wykonano z cegły w kolorze jasnoczerwonym.</li> </ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bryła budynku została zmodyfikowana: dobudowano szóstą kondygnację, dodano szyb windy od strony południowo-zachodniej; dobudowano ciąg balkonów wspornikowych od strony ogrodowej (il.: 38, 45 - 47).</li> <li>• Wymieniono więźbę dachową oraz poszycie dachu, zachowano jego mansardowy kształt, uzupełniono go o okna dachowe.</li> <li>• Wewnątrz budynku wyburzono większość ścian działowych. Zachowano układ elementów nośnych, który uzupełniono według potrzeb nowej funkcji.</li> <li>• Elewacja została odremontowana w porozumieniu z organem ochrony zabytków: oczyszczono cegły, wymieniono uszkodzone oraz uzupełniono braki w spoinach.</li> <li>• Zachowano i odrestaurowano okna w klatkach schodowych. Okna w mieszkaniach zostały wymienione na nowe, aluminiowe, z szybami izolacyjnymi i akustycznymi.</li> <li>• Zagospodarowano teren wokół budynku, głównie jako zieloną przestrzeń rekreacyjną dla jego mieszkańców. Od strony północno-zachodniej zrealizowano parking na 49 miejsc postojowych.</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	E
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	3

Tab.12. Architektura obiektu Zuckerwarenfabrik

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>ZUCKERWARENFABRIK</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek wybudowano w latach 1908 do 1928 i pełnił funkcję fabryki czekolady i słodczy do lat 80. XX wieku.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Po zjednoczeniu Niemiec, do 1992 roku w fabryce produkowano urządzenia sygnalizacji kolejowej.</li> <li>W latach 1998 do 2010 budynek nie był używany i ulegał degradacji.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W 2009 roku inwestorzy Arndt Ulrich i Lutz Lakomski kupili teren byłej fabryki.</li> <li>Prace projektowe, budowlane oraz wykończeniowe zrealizowano od wiosny 2009 do jesieni 2011.</li> <li>Nowy program funkcjonalny obiektu zakładał 70 lokali mieszkalnych, umieszczonych na 6 kondygnacjach, o łącznej powierzchni użytkowej 5000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	-

Tab.13. Funkcja obiektu Zuckerwarenfabrik

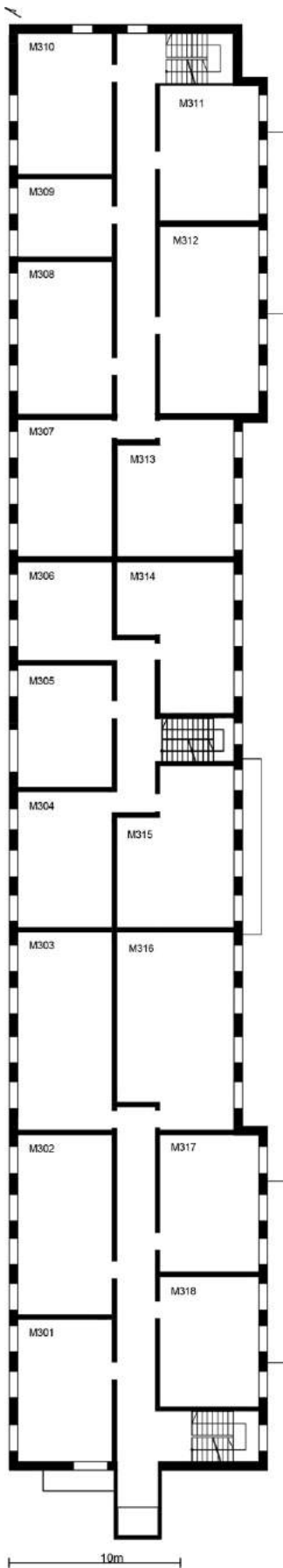
## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>ZUCKERWARENFABRIK</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W budynku zrealizowano łącznie 70 mieszkań o powierzchniach od 41 m<sup>2</sup> do 135 m<sup>2</sup>.</li> <li>Wszystkie mieszkania wyposażone są w balkon, taras na dachu lub ogródek.</li> <li>55 mieszkań zostało sprzedanych inwestorom kapitałowym, którzy wynajęli je docelowym użytkownikom, pozostałe 15 indywidualnym właścicielom (il. 44).</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej w Niemczech w roku 2011 wynosiła 1550 euro<sup>54</sup>.</li> <li>Uśredniona cena sprzedaży m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej opisywanej inwestycji w roku 2011 to 2550 euro.</li> <li>Podczas wprowadzania do obrotu zagwarantowano w lokalach na wynajem czynsz w wysokości od 7,50 do 7,80 euro/m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obiekt został przystosowany dla osób niepełnosprawnych ruchowo.</li> <li>Budynek wyposażono w windę osobową. Wejście do dobudowanej klatki schodowej pozbawione jest barier architektonicznych.</li> <li>Do wszystkich mieszkań można dostać się bez konieczności korzystania ze schodów.</li> <li>Komunikacja na terenie wokół budynku, co do zasady, również możliwa jest przez osoby z trudnościami w poruszaniu się.</li> </ul>
<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budynek jest dostępnych dla seniorów.</li> </ul>

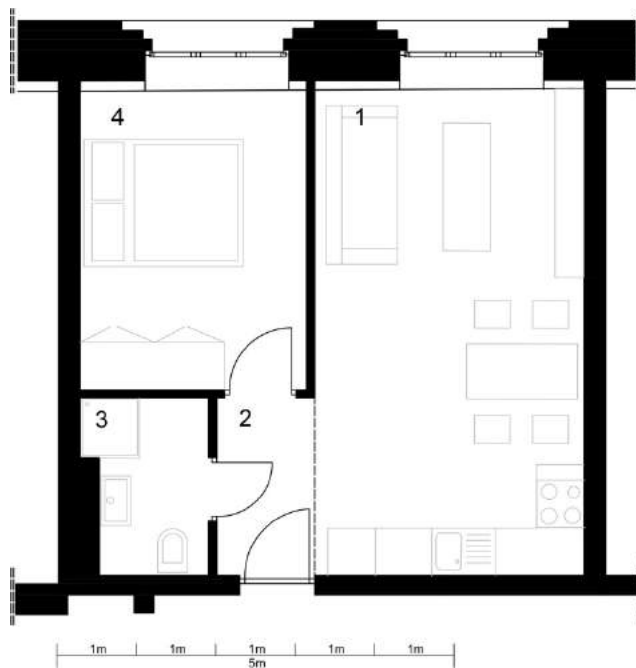
<sup>54</sup> <https://www.deutschlandfunk.de/rueckblick-immobilien-und-mietentwicklung-100.html> [dostęp 10.10.2022]

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seniorzy nie stanowili grupy docelowej projektu, choć część mieszkań można uznać za dostosowane dla seniorów. Poniższe rozwiązania odpowiadają potrzebom osób starszych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- znaczne szerokości pomieszczeń komunikacyjnych,</li> <li>- dobudowanie dodatkowego pionu komunikacyjnego wraz z windą osobową,</li> <li>- znaczne powierzchnie pomieszczeń w wybranych mieszkaniach (o większych metrażach), w tym: kuchni, łazienek, sypialni, możliwość zastosowania mebli/ sprzętów z udogodnieniami dla seniorów.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt spełnia kategorię.</li> <li>• Wspólny ogród dla mieszkańców budynku od strony południowo-wschodniej. W jego przeważającej części zasadzono trawnik, znajdują się tam również niskie krzewy oraz wysokie trawy. Terenu nie wyposażono w ławki, siedziska czy małą architekturę.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt nie jest dostępny dla tej grupy.</li> <li>• Teren oraz budynek uznaje się za niedostępny dla osób niezamieszkałych w nim.</li> <li>• Teren jest w całości ogrodzony, a wejście do niego możliwe jest tylko po otwarciu bramy przez mieszkańców.</li> <li>• Budynek nie posiada części wspólnych, dostępnych dla osób innych niż jego mieszkańcy.</li> </ul>

Tab.14. Dostępności obiektu Zuckerwarenfabrik



II.43. Rzut trzeciego piętra obiektu *Zuckerwarenfabrik*



- 1. Pokój dzienny i kuchnia/ 21,2 m<sup>2</sup>
- 2. Przedpokój/ 2,6 m<sup>2</sup>
- 3. Łazienka/ 3,4 m<sup>2</sup>
- 4. Sypialnia/ 14,1m<sup>2</sup>
- RAZEM: 41,3 m<sup>2</sup>

II.44. Rzut mieszkania dwupokojowego obiektu *Zuckerwarenfabrik*



II.45. Widok na obiekt *Zuckerwarenfabrik* od strony zachodniej (wspólnego ogrodu)



II.46. Widok na obiekt *Zuckerwarenfabrik* od strony południowej (wspólnego ogrodu)



II.47. Widok na obiekt *Zuckerwarenfabrik* od strony południowej



## 2.4. Postlofts w Norymbergii

### INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	<i>Postlofts</i>
<b>Lokalizacja</b>	Niemcy, Norymberga, Im Posthof 1-115
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	GP Wirth Architekten
<b>Czas realizacji</b>	2004–2008
<b>Powierzchnia działki</b>	Brak danych
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	Około 7 500 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	6 500 m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	63

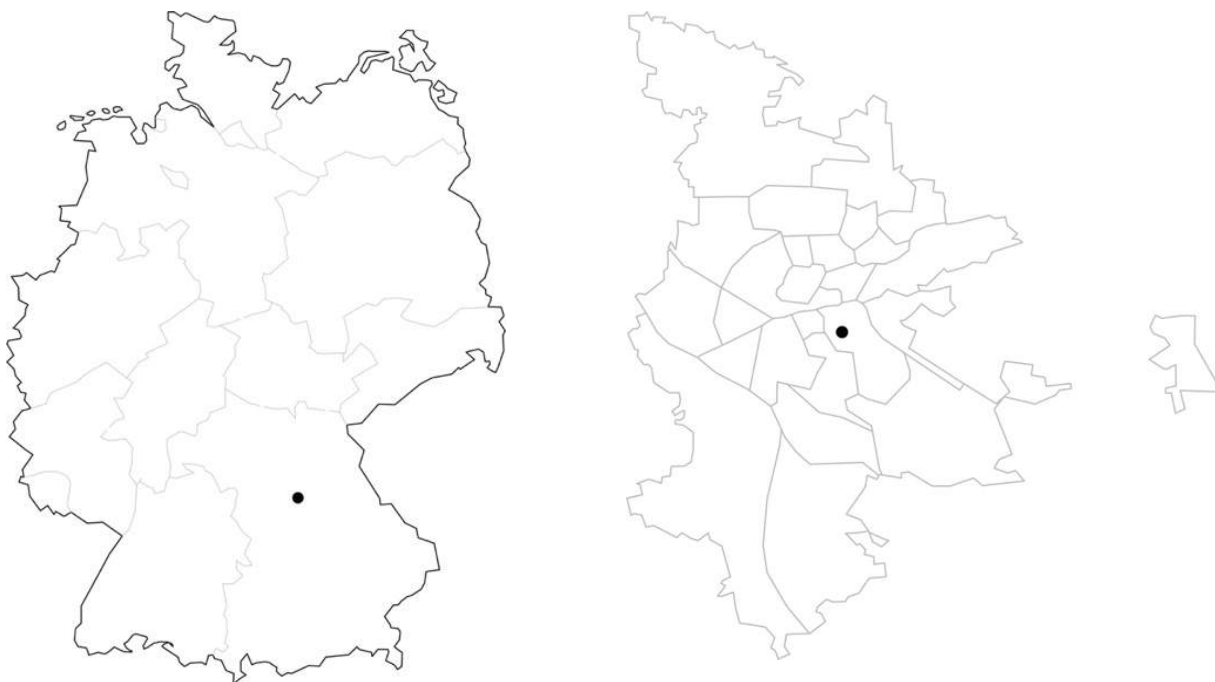
Tab.15. Podstawowe informacje o obiekcie *Postlofts*



Il.48. Widok na obiekt *Postlofts*

## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

Obiekt zlokalizowany jest w Norymberdze, położonej w południowych Niemczech, w landzie Bawaria. Norymberga, leży bezpośrednio nad rzeką Pegnitz i na ostatni dzień grudnia 2021 liczyła 510 632 mieszkańców<sup>55</sup>. Miasto jest dobrze skomunikowane z pozostałą częścią kraju, w ramach jego granicy przebiegają autostrady krajowe numer: 3, 6 i 9. Na północy miasta znajduje się port lotniczy Flughafen Nürnberg (il. 49 i 50).



Il.49. Lokalizacja Norymbergii na mapie Niemiec

Il.50. Lokalizacja obiektu *Postlofts* na mapie Berlina

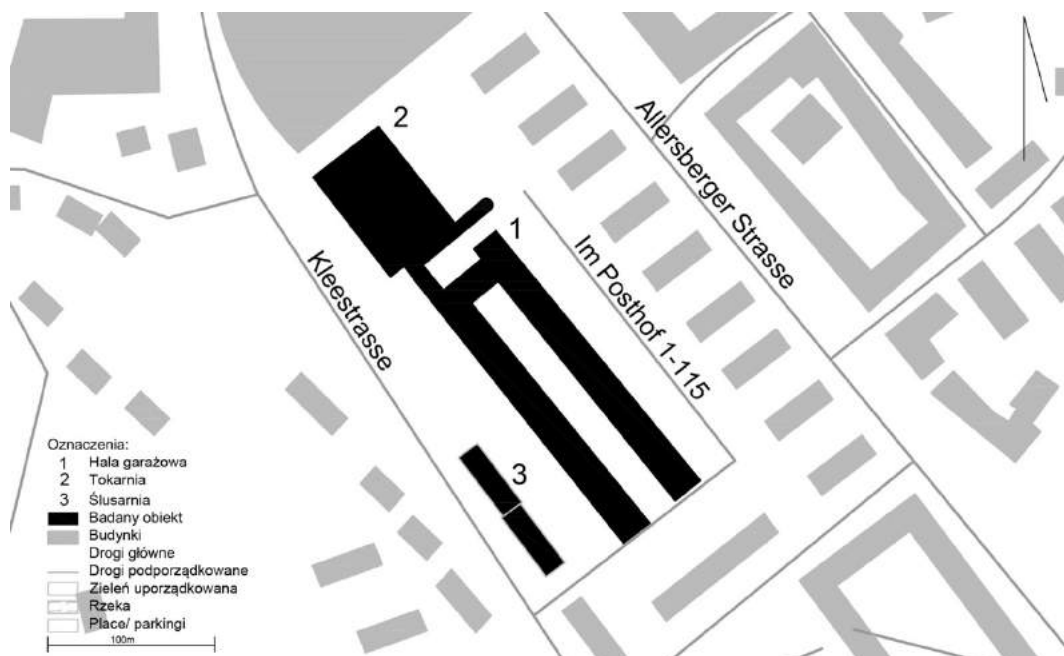
Budynek położony jest w przemysłowej dzielnicy Glockenhof, w części Sudstadt. Obecnie ta część miasta rozpoznawalna jest jako zagłębienie firm z branży nowych technologii, oferty kulturalnej czy sklepów *vintage*. Dawny garaż dla pojazdów pocztowych był częścią kompleksu wybudowanego w latach 1927–1931 jako tzw. „miasteczko pocztowe”. Na północnym-zachodzie znajdują się budynki dawnego zakładu pocztowego oraz ślusarnia z efektownym półokrągłym ceglany budynek. Hala pocztowa obecnie funkcjonuje jako supermarket. Cały kompleks zawdzięcza swój wygląd stylowi architektonicznemu Bauhausu i jest jednym z najważniejszych świadectw architektury z czasów Republiki Weimarskiej. Omawiany kompleks *Postlofts* składa się z trzech budynków: hala garażowa, ślusarnia oraz tokarnia (il. 51). Badaniom poddano budynek hali garażowej.

Obiekt został wybudowany w latach 1927–1931 jako garaż dla floty samochodowej poczty. Na początku lat 80. XX wieku budynek wpisano do rejestru

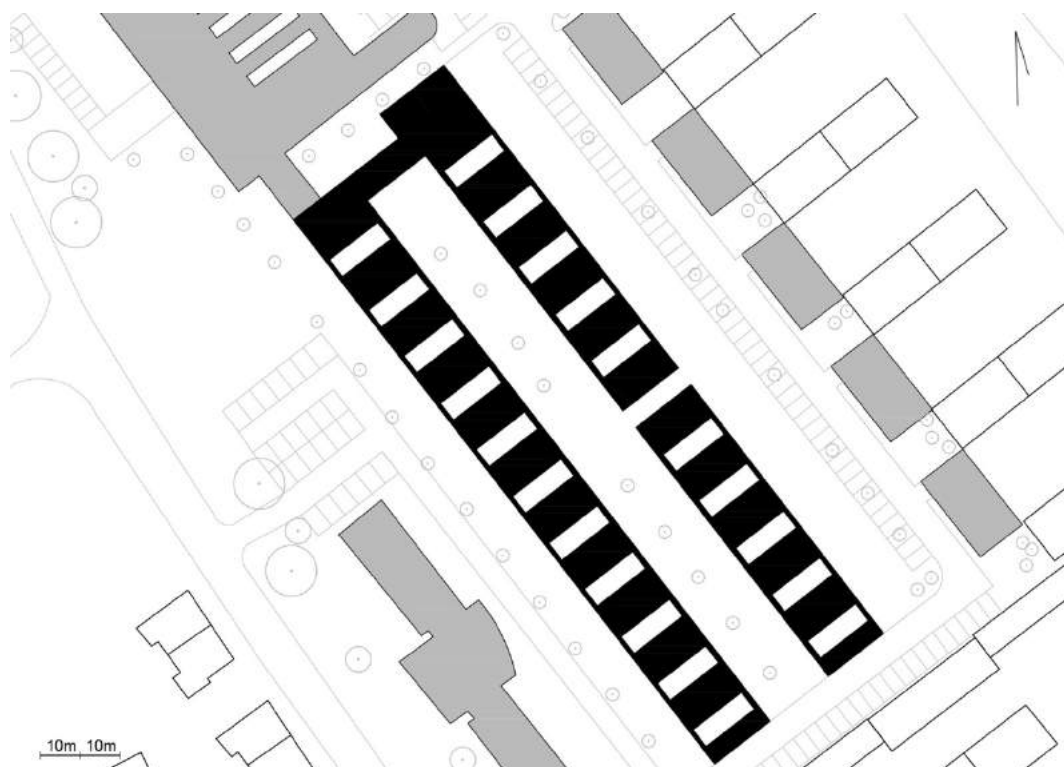
---

55 <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=result&code=12411-003r&leerzeilen=false&language=de> [dostęp 2022-11-08]

zabytków. Z niewielkimi przerwami, budynek nie zmieniał swojego przeznaczenia do lat 90. XX wieku. W 2004 roku obiekt sprzedano prywatnym właścicielom: GP Wirth Architekten, P&P Wohnbau Bayern GmbH. Finalnie w latach 2006–2008, przekształcono obiekt hali samochodowej oraz sąsiadujące budynki tokarni i ślusarni na 63 jednostek mieszkalnych (il. 52).



Il.51. Lokalizacja obiektu *Postlofts* w kontekście dzielnicy



Il.52. Lokalizacja obiektu *Postlofts* w kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>POSTLOFTS</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parterowy budynek o rzucie prostokąta o wymiarach zewnętrznych 163x47 metra, posiadał jedną kondygnację nadziemną. Strop w najwyższym miejscu liczył 5,45 metra wysokości.</li> <li>• Hala została wybudowana w konstrukcji z cegły klinkierowej.</li> <li>• Hala została wyposażona w dach szedowy z siatką świetlików (il. 55 i 56).</li> </ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koncepcja architektoniczna nowej bryły opierała się na zachowaniu zewnętrznego wyglądu hali, przy jednoczesnym stworzeniu niezbędnego oświetlenia mieszkań poprzez ingerencję w jej wnętrze. Dzięki temu zachowano około 80% historycznej substancji.</li> <li>• Wewnętrzny dziedziniec powstał poprzez częściowe otwarcie dachu hali oraz zamontowanie lekkich ścian. Na dziedzińcu powstały ogródki dla części mieszkań.</li> <li>• W centrum hali nad wewnętrznym dziedzińcem zachowano kompletną betonową konstrukcję łupinową jako otwarty dach.</li> <li>• Dodatkowe dobudówki wystające na dziedziniec powiększają przestrzeń mieszkalną mieszkań na parterze i służą jako tarasy dachowe dla lokali położonych powyżej.</li> <li>• Wysoką halę podzielono dodatkowym stropem, co pozwoliło na stworzenie mieszkań dwukondygnacyjnych. Ponadto podniesiono płytę podłogową, aby usunąć zastyłe zanieczyszczenia.</li> <li>• Poza kilkoma interwencjami zewnętrzna elewacja z cegły klinkierowej zachowała swój pierwotny wygląd. Otwory dawnych bram wejściowych zachowano w pierwotnych wymiarach, bramy zostały zastąpione przeszkleniami stref wejściowych. Dodano okrągłe otwory okienne. Fasada została otwarta w dwóch miejscach, aby stworzyć przejście na nowo powstały wewnętrzny dziedziniec (il.: 48, 57 i 58).</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	<b>E</b>
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	<b>3 + 4</b>

Tab.16. Architektura obiektu *Postlofts*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>POSTLOFTS</b>
------------------------------------

<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tak zwane „miasteczko pocztowe” wybudowano w latach 1927 – 1931. Omawiany budynek pełnił funkcję hali garażowej dla floty poczty do lat 80. XX wieku.</li> <li>• W kolejnych latach, do roku 2004, przeprowadzono podstawowe prace konserwatorskie, głównie związane z jego konstrukcją.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W roku 2004 budynek wraz z dwoma innymi tj. tokarnią i ślusarnią został zakupiony przez prywatnych inwestorów: GP Wirth Architekten, P&amp;P Wohnbau Bayern GmbH .</li> <li>• Prace projektowe i adaptacyjne z racji na złożoność procesów oraz konieczność licznych konsultacji z konserwatorem zabytków trwały ponad 3 lata w okresie: 05.2004 – 07.2008 r.</li> <li>• Budynek przekształcono w całości na funkcję mieszkaniową. W ramach adaptacji powstało 63 mieszkań (il. 53).</li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	-

Tab.17. Funkcja obiektu *Postlofts*

## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>POSTLOFTS</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W budynku zrealizowano łącznie 63 mieszkań o powierzchniach 55 m<sup>2</sup> – 120 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Mieszkania zostały podzielone w następujący sposób: <ul style="list-style-type: none"> <li>- atrialne: mieszkanie 1-kondygnacyjne z wejściem od strony wewnętrznego dziedzińca (il. 54),</li> <li>- galeriowe: mieszkanie 2-kondygnacyjne z wejściem od strony wewnętrznego dziedzińca,</li> <li>- pozostałe: nie wpisujące się w dwie powyższe grupy.</li> </ul> </li> <li>• Przeważają mieszkania 3-pokojowe.</li> <li>• Zdecydowana większość mieszkań została wyposażona w ogródki.</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej w Niemczech w roku 2012 wyniosła 1750 euro<sup>56</sup>, natomiast w mieście Norymberga wynosiła około 1700 euro<sup>57</sup></li> <li>• Uśredniona cena sprzedaży m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej opisywanej inwestycji w roku 2012 wahała się w granicach 2400 – 2600 euro.<sup>58</sup></li> </ul>

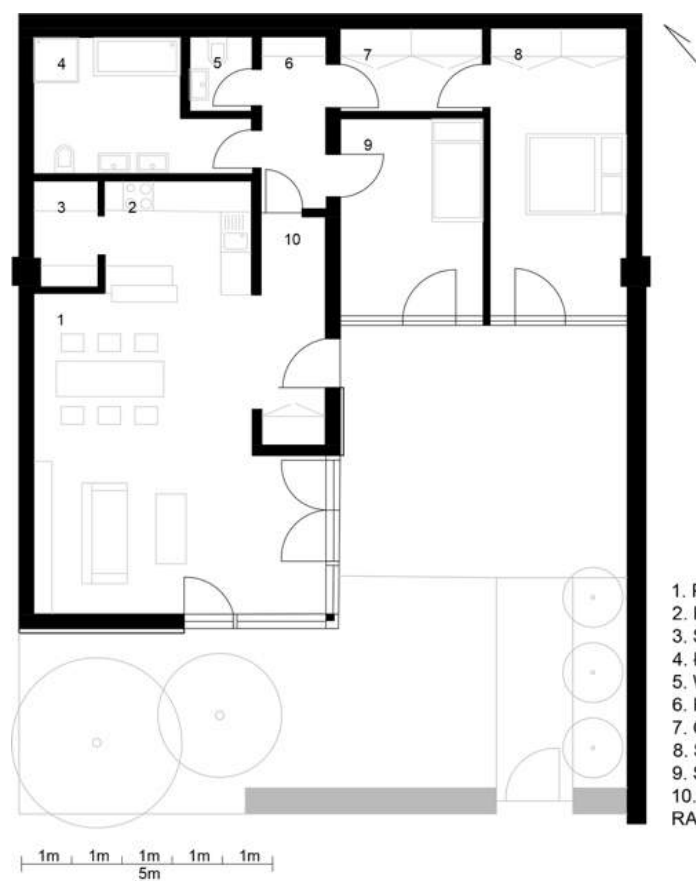
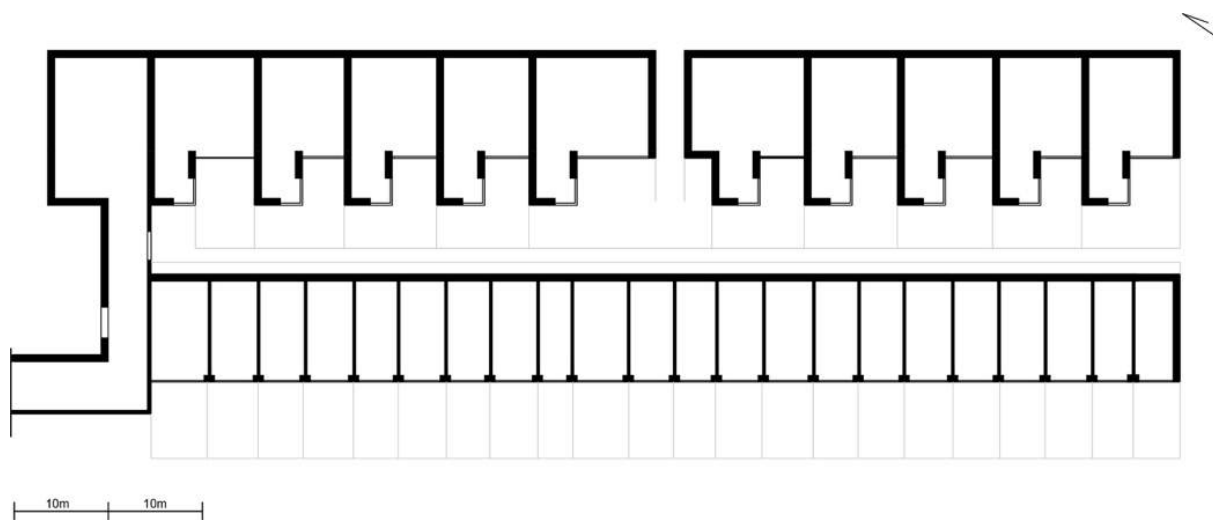
<sup>56</sup> <https://www.deutschlandfunk.de/rueckblick-immobilien-und-mietentwicklung-100.html> [dostęp 22.11.2022]

<sup>57</sup> Krings-Heckemeier M., Abraham T., Neuhoff J., Radermacher B., Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien – Dokumentation der Fallstudien, BBSR-Online-Publikation, Nr. 10/2015, Berlin Niemcy, 2015

<sup>58</sup> ibidem

<b>Dostępność dla osób niepełnosprawnych ruchowo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt nie jest dostępny dla tej grupy użytkowników.</li> <li>• Osób z niepełnosprawnością ruchową nie uwzględniano jako docelowych nabywców.</li> <li>• Teren wokół budynku oraz dziedziniec nie posiadają barier architektonicznych i uznaje się go za dostępny dla tej grupy użytkowników.</li> <li>• Mieszkania są niedostępne dla osób z niepełnosprawnością ruchową z racji na: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wąskie wewnętrzne korytarze,</li> <li>- niewystarczające wymiary łazienek,</li> <li>- wyposażenie części z nich w wewnętrzne klatki schodowe.</li> </ul> </li> <li>• Istnieje możliwość adaptacji wybranych mieszkań poprzez przesunięcia ścian oraz zmiany w układzie instalacji wod.-kan.</li> </ul>
<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt nie jest dostosowany dla tej grupy.</li> <li>• Wybrane mieszkania (np. typu atrialnego) uznaje się za dostępne dla seniorów z zastrzeżeniem, iż dla zapewnienia większego komfortu ich użytkowania konieczne są pewne modyfikacja (np. połączenie łazienki z WC, zwiększenie szerokości przy sypialniach).</li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt spełnia kategorię.</li> <li>• W ramach programu funkcjonalnego założenia zapewniono miejsca, które przyczyniają się do budowania i pielęgnowania relacji społecznych, tj.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wewnętrzny dziedziniec,</li> <li>- strefy rekreacyjne wokół obiektu.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt jest dostępny dla osób niemieszkających w nim.</li> <li>• Teren wokół budynku oraz wewnętrzny dziedziniec jest dostępny dla odwiedzających.</li> <li>• Ogrodzenia ogródków (głównie niska zieleń, ażurowe panele) pozwalają odwiedzającym na zerknięcie do środka.</li> </ul>

Tab.18. Dostępności obiektu *Postlofts*



- 1. Pokój dzienny / 32,9 m<sup>2</sup>
- 2. Kuchnia/ 6,7 m<sup>2</sup>
- 3. Spizarnia/ 2,7 m<sup>2</sup>
- 4. Łazienka/ 9,5 m<sup>2</sup>
- 5. WC/ 1,8 m<sup>2</sup>
- 6. Korytarz/ 4,5 m<sup>2</sup>
- 7. Garderoba/ 4,9 m<sup>2</sup>
- 8. Sypialnia/ 15,6 m<sup>2</sup>
- 9. Sypialnia/ 11,0 m<sup>2</sup>
- 10. Hall/ 5,8 m<sup>2</sup>
- RAZEM: 95,4 m<sup>2</sup>

II.53. Rzut obiektu *Postlofts* (część mieszkalna)

II.54. Rzut mieszkania trzypokojowego obiektu *Postlofts* (mieszkanie atrialne)





Il.55 i Il.56. Widoki budynku *Postlofts* przed adaptacją



Il.57. Widok bryły budynku *Postlofts* po adaptacji (wewnętrzny dziedziniec)



Il.58. Widok bryły budynku *Postlofts* po adaptacji (elewacja mieszkania typu atrialnego)



## 2.5. *Gasometr* w Wiedniu

### INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	<i>Gasometr</i>
<b>Lokalizacja</b>	Austria, Wiedeń, Guglgasse 2-10
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	Jean Nouvel (A), Coop Himmeblau (B), Manfred Wehdron (C), Wilhelm Holzbauer (D)
<b>Czas realizacji</b>	1995–2001
<b>Powierzchnia działki</b>	Brak danych
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	Okolo 17 000 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	Okolo 220 000 m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	Brak danych

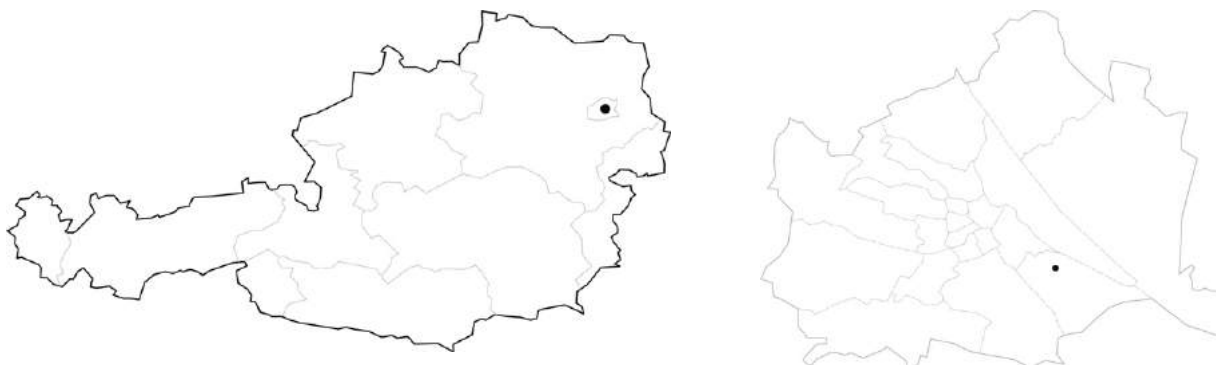
Tab.19. Podstawowe informacje o obiekcie *Gasometr*



Il.59. Widok na obiekt *Gasometr* od strony ulicy Guglgasse

## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

*Gasometr* zlokalizowany jest w Wiedniu, stolicy Austrii. Wiedeń na koniec roku 2022 zamieszkiwało blisko 2 miliony mieszkańców<sup>59</sup>. Miasto jest dobrze skomunikowane z resztą kraju, jego obwodnica przecina się z autostradami: A3, A4 i A5. W pobliżu Wiednia znajduje się największe w tym kraju lotnisko Wiedeń-Schwechat (il. 60 i 61).

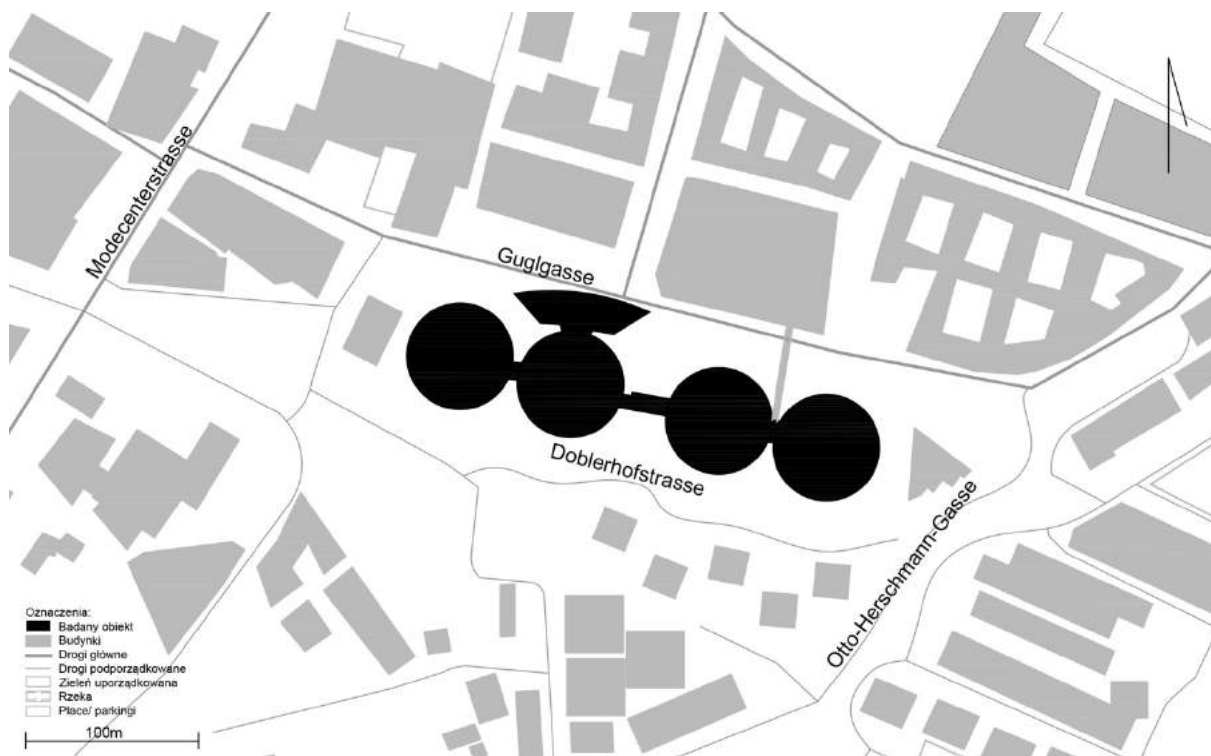


Il.60. Lokalizacja Wiednia na mapie Austrii

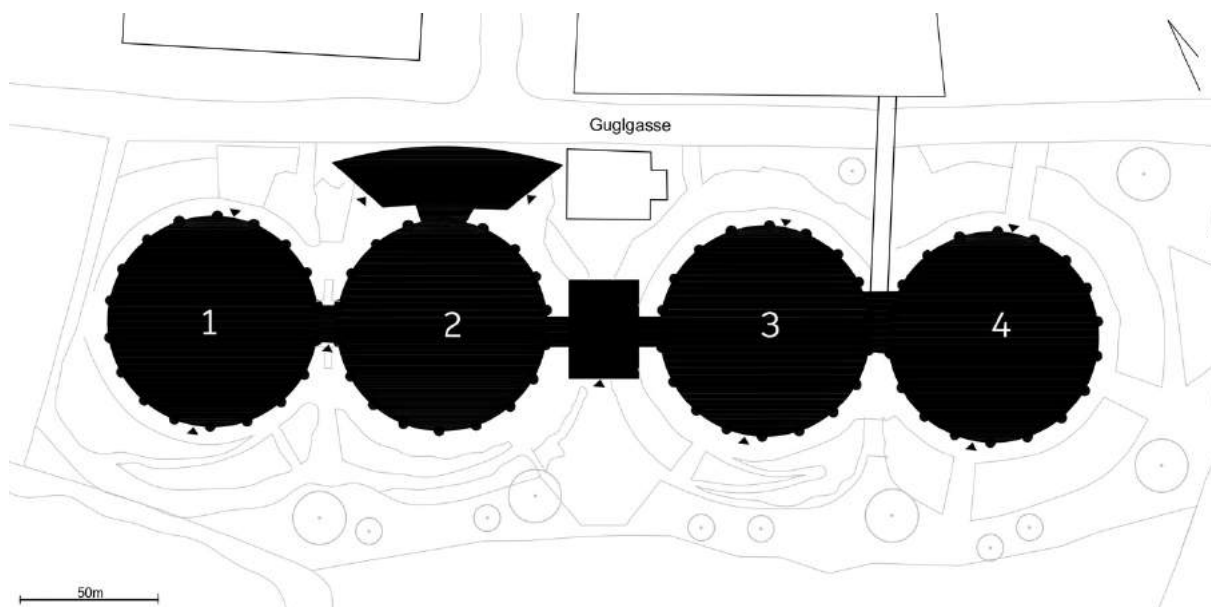
Il.61. Lokalizacja obiektu *Gasometr* na mapie Wiednia

Obiekt położony jest w przemysłowej dzielnicy Simmering, w południowej części miasta, w pobliżu skrzyżowania miejskiej drogi A23 z krajową A4, która prowadzi do lotniska. Kompleks został wybudowany w latach 1896–1899 jako największy w Europie magazyn gazu. W tej postaci funkcjonował do roku 1986. Jego adaptacja, realizowana przez inwestora publicznego – władz samorządowych Wiednia – stanowiła kluczowy element programu mieszkaniowego miasta końca lat 90. XX wieku. Zakładał on z jednej strony odnowę tkanki historycznej, a z drugiej znaczne zwiększenie dostępnych cenowo mieszkań (il. 62).

Ingerencja w formę architektoniczną brył budynków była bardzo ograniczona ze względu na wymagania konserwatora zabytków. Konieczne było zachowanie ceglanych elewacji z wydłużonymi otworami okiennymi. Założono, iż każdy ze zbiorników zostanie zaprojektowany przez niezależny zespół projektantów i tak: budynek A projektował Jean Nouvel, budynek B zespół Coop Himmelbau, C - Manfred Wehdorn, a ostatni D - Wilhelm Holzbauer. Na całe założenie składają się m. in.: zespoły mieszkań (na wysokościach powyżej 30 metrów), dwa akademiki, galeria handlowa (dwupoziomowa, ponad 20000 m<sup>2</sup>), restauracje i banki. Budynki zostały połączone między sobą oraz z sąsiadującym z nim ośrodkiem kultury szklanymi łącznikami (il. 63).



II.62. Lokalizacja obiektu *Gasometr* w kontekście dzielnicy



II.63. Lokalizacja obiektu *Gasometr* w kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>GASOMETR</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompleks czterech budowli na rzucie okręgu o średnicy wewnątrz 62,85 metrów i wysokości (w najwyższym punkcie) 72,5 metra.</li> <li>• Zbiorniki na gaz charakteryzują się wewnętrzną stalową konstrukcją.</li> <li>• Elewacje wykonane z kilku warstw cegły cechują się rytmicznymi półokrągłymi otworami okiennymi o zmniejszającej się szerokości od dołu budynku ku górze.</li> </ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projekt przekształceń zakładał zachowanie brył zbiorników przy niewielkich zmianach elewacji (wynikających z konieczności dostosowania jej do nowych funkcji) oraz wybudowanie dodatkowych budynków z funkcjami uzupełniającymi.</li> <li>• W historycznych budynkach zachowano metalowe dźwigary oraz zabytkowe konstrukcje kopuł, przy czym wymieniono ich pokrycie (il. 67).</li> <li>• Dodatkowe elementy konstrukcyjne, w zależności do budynku, wykonano z żelbetu, stali i aluminium (il. 59).</li> <li>• Elewacje budynków wyposażono w dodatkowe otwory o wydłużonym kształcie. Dzięki temu zapewniono odpowiednią ilość światła wewnątrz budynku oraz rozróżniono nowe otwory od historycznych.</li> <li>• Rewitalizacja obiektu zakładała wybudowanie dodatkowych kubatur: <ul style="list-style-type: none"> <li>- szklanego budynku mieszkalnego o wysokości 70 metrów (il. 66) połączonego ze zbiornikiem,</li> <li>- szklanych łączników pomiędzy zbiornikami (il. 68 i 69),</li> <li>- szklanego łącznika pomiędzy obiektem a centrum kultury zlokalizowanego po drugiej stronie ulicy,</li> <li>- budynku przedszkola na wschodniej części działki.</li> </ul> </li> <li>• Pod budynkami zrealizowano garaż podziemny, zlokalizowany od ulicy Guglgasse.</li> <li>• Teren wokół budynku ma charakter otwarty i jest ogólnie dostępny. Znaczne pochylenie terenu wykorzystano jako trawiaste rabaty przecięte schodami i rampami.</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	<b>E + H</b>
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	<b>1 + 5</b>

Tab.20. Architektura obiektu *Gasometr*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>GASOMETR</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budynki wybudowano w latach 1896-1899 jako zbiorniki na gaz ziemny i taką funkcję pełniły do roku 1986.</li> <li>W latach 1986-2000 budynki nie były wykorzystywane.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prace projektowe i budowlane związane z adaptacją kompleksu przeprowadzono w latach 1998-2001 - poprzedzono je konkursem ogłoszonym w roku 1995.</li> <li>Założenia funkcjonalne zespołu zbiorników gazu z podziałem na poszczególne budynki: <ul style="list-style-type: none"> <li>Gazometr A: niższe piętra – przestrzeń komercyjna oraz centrum handlowe; wyższe piętra – mieszkania prywatne;</li> <li>Gazometr B: podziemia – przestrzenie na imprezy publiczne; niższe piętra – przestrzeń komercyjna; wyższe piętra – akademiki, mieszkania prywatne, przestrzeń biurowa;</li> <li>Gazometr C: niższe piętra – przestrzeń komercyjna; wyższe piętra – mieszkania prywatne;</li> <li>Gazometr D: niższe piętra – przestrzeń komercyjna oraz archiwa miejskie; wyższe piętra – mieszkania prywatne (il. 64).</li> </ul> </li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	<b>HU, B, S</b>

Tab.21. Funkcja obiektu *Gasometr*

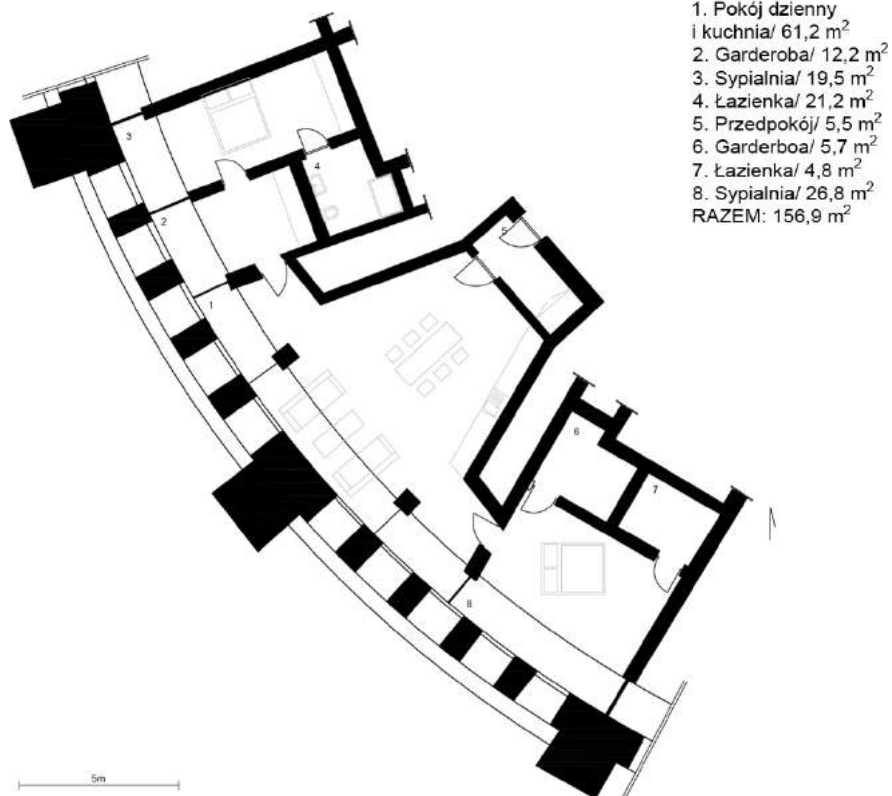
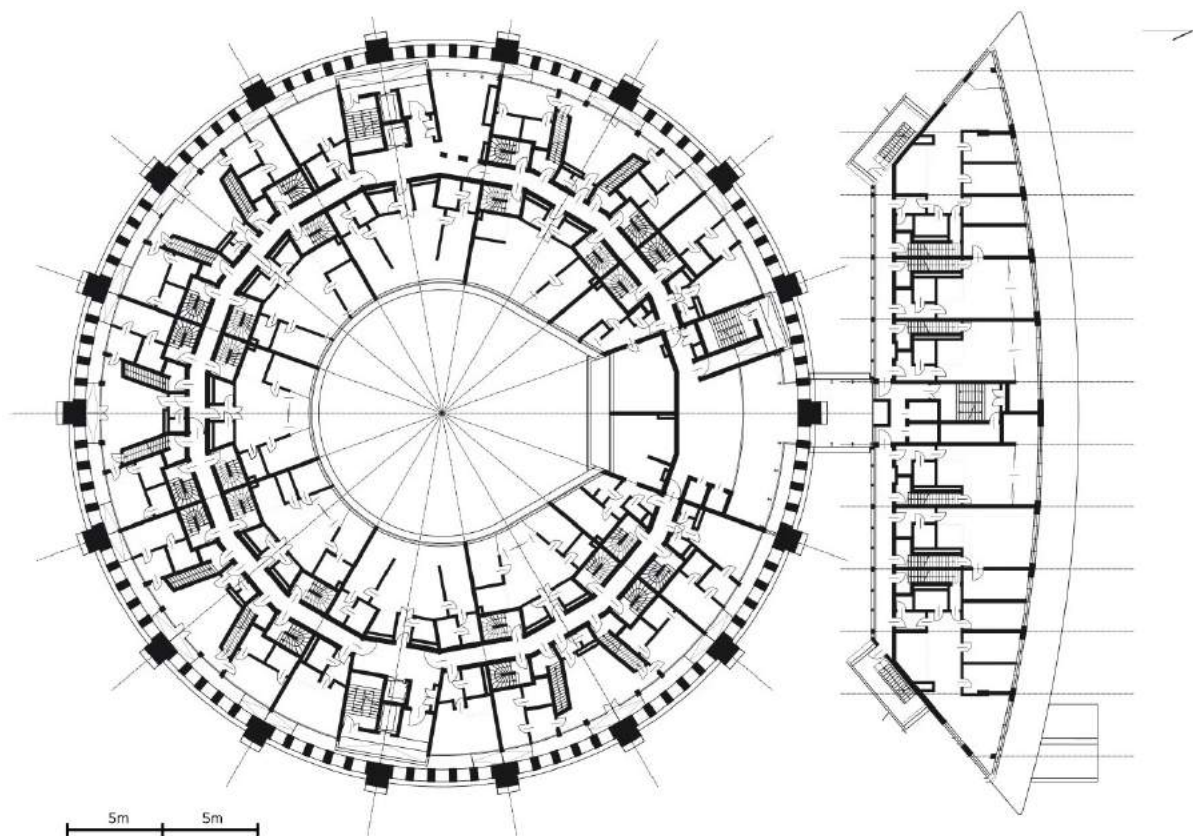
## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>GASOMETR</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brak danych</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brak danych</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obiekt jest częściowo dostępny dla osób z niepełnosprawnością ruchową.</li> <li>Części handlowe, usługowe, sportowe i garaż podziemny uznaje się za dostępne dla osób z niepełnosprawnością ruchową z racji na: <ul style="list-style-type: none"> <li>możliwość pokonywania różnic w terenie za pomocą ramp i wind osobowych,</li> <li>szerokie korytarze,</li> <li>wydzielone i przystosowane toalety dla osób z niepełnosprawnością,</li> <li>wydzielone szersze miejsca parkingowe dla tej grupy użytkowników.</li> </ul> </li> </ul>

<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt jest częściowo dostępny dla seniorów.</li> <li>• Części handlowe, usługowe, sportowe i garaż podziemny uznaje się za dostępne dla seniorów z racji na wymienione wyżej cechy rozwiązań architektonicznych.</li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt spełnia kategorię.</li> <li>• W budynku B i C znajdują się hale wejściowe do mieszkań wyposażone w ławki i tropikalne rośliny, dostępne tylko dla mieszkańców.</li> <li>• Teren wokół obiektu wyposażony w ścieżki, niewielkie place, ławeczki.</li> <li>• W budynku A na poziomie centrum handlowego znajduje się strefa gastronomiczna.</li> <li>• Infrastruktura sportowa: sale gimnastyczne, siłownie.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt oraz teren wokół jest dostępny dla osób nie mieszkających w nim.</li> </ul>

Tab.22. Dostępności obiektu *Gasometr*





1. Pokój dzienny i kuchnia/ 61,2 m<sup>2</sup>
2. Garderoba/ 12,2 m<sup>2</sup>
3. Sypialnia/ 19,5 m<sup>2</sup>
4. Łazienka/ 21,2 m<sup>2</sup>
5. Przedpokój/ 5,5 m<sup>2</sup>
6. Garderoba/ 5,7 m<sup>2</sup>
7. Łazienka/ 4,8 m<sup>2</sup>
8. Sypialnia/ 26,8 m<sup>2</sup>
- RAZEM: 156,9 m<sup>2</sup>

Il.64. Rzut dziewiątego piętra budynku 2 obiektu *Gasometr*  
 Il.65. Rzut trzypokojowego mieszkania obiektu





II.66. Widok na dobudowany budynek mieszkalny obiektu *Gasometr*  
 II.67. Widok na *Gasometr* od strony ulicy Guglgasse



II.68. Elewacja wewnątrz dziedzińca budynku C obiektu *Gasometr*  
 II.69. Widok na szklany dach budynku C obiektu *Gasometr*





## 2.6. Cheese Warehouse w Goudzie

### INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	Cheese Warehouse
<b>Lokalizacja</b>	Holandia, Gouda, Westerkade 2
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	Mei architectes
<b>Czas realizacji</b>	2017–2019
<b>Powierzchnia działki</b>	1 300 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	1 080 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	8 500 m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	50

Tab.23. Podstawowe informacje o obiekcie *Cheese Warehouse*



Il.70. Widok na obiekt *Cheese Warehouse* od ulicy Westerkade

## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

*Cheese Warehouse* zlokalizowany jest w holenderskiej Goudzie. Miasto znajduje się w zachodniej części kraju, w prowincji South Holland. Gouda liczyła na początku 2021 roku 73 181 mieszkańców i jest znana na całym świecie z produkcji serów oraz fajek<sup>60</sup>.



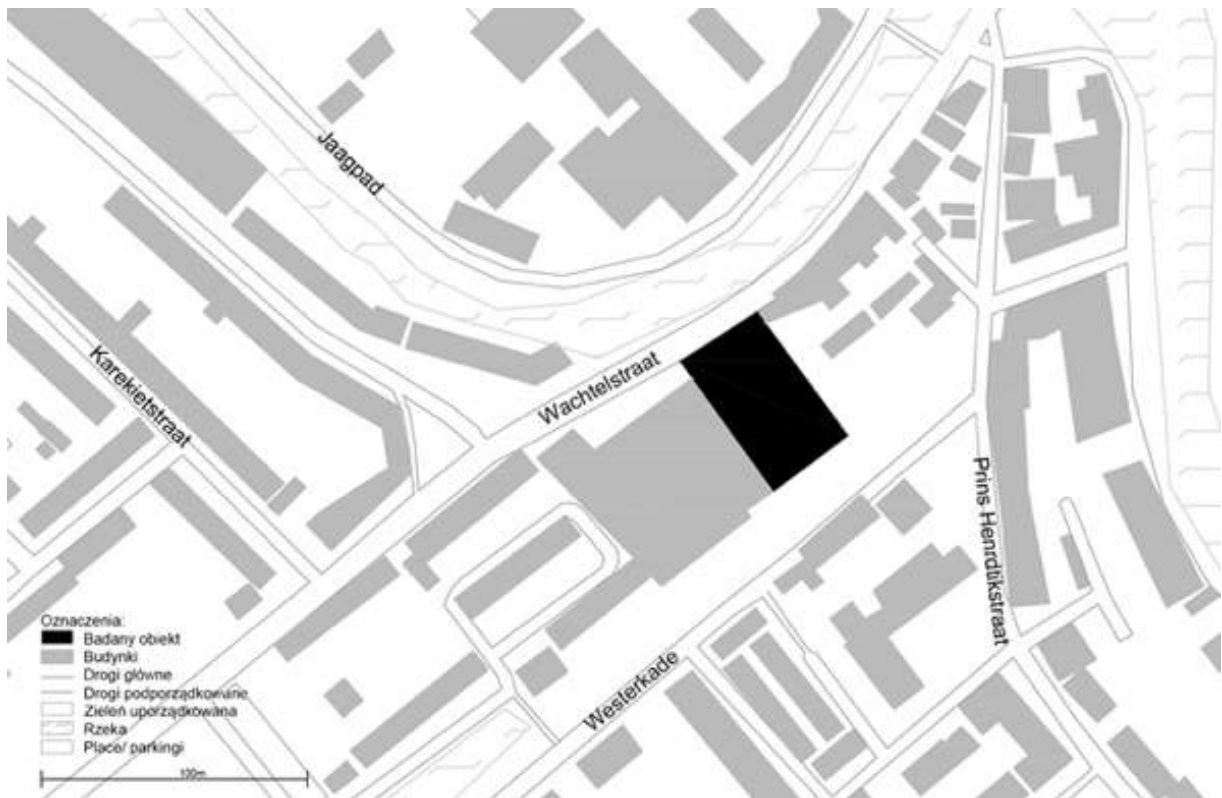
Il.71. Lokalizacja Goudy na mapie Holandii

Il.72. Lokalizacja obiektu *Cheese Warehouse* na mapie

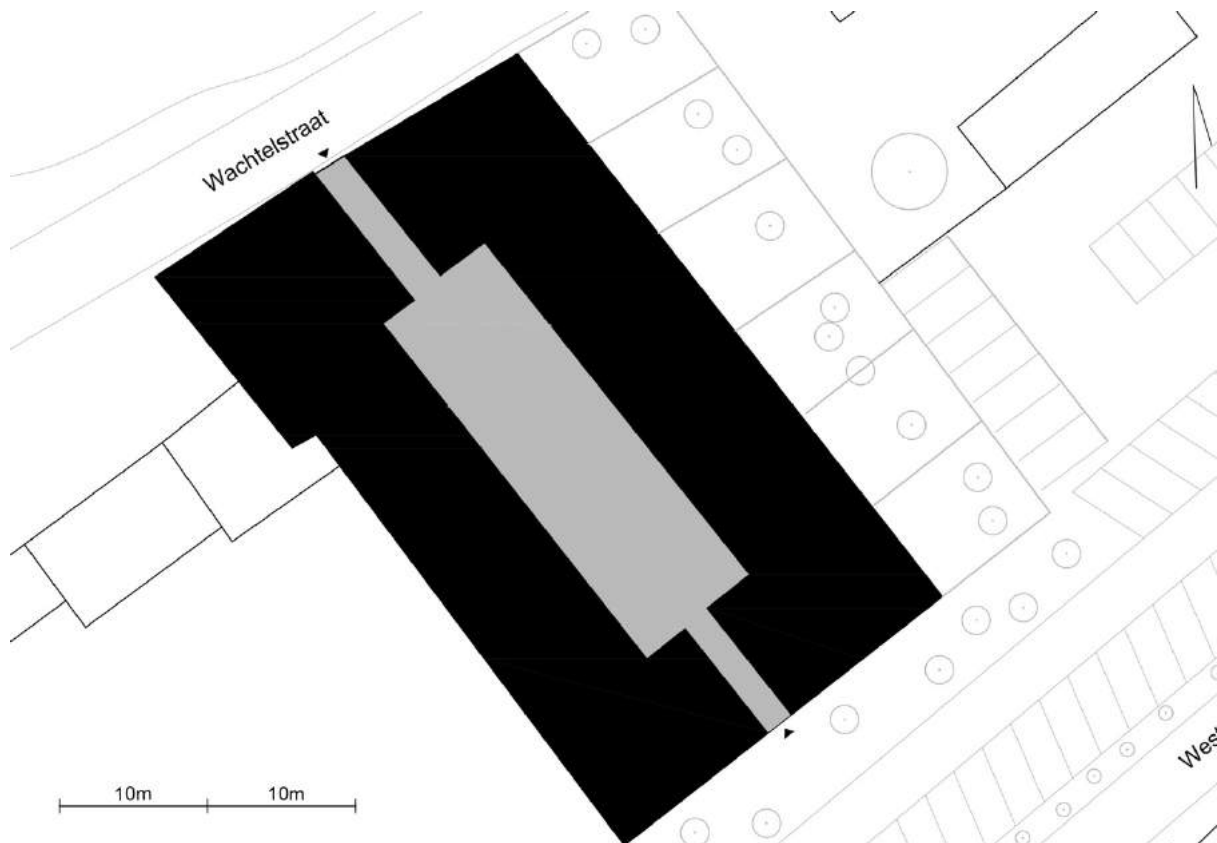
Miasto skomunikowane jest z pozostałą częścią kraju dzięki dostępowi do autostrad: A12 oraz A20. W jego obrębie znajduje się dworzec kolejowy oraz autobusowy (il. 71 i 72).

Obiekt znajduje się w południowej części miasta, w dzielnicy Korte Akkeren. Dzisiaj obszar ten charakteryzuje się głównie zabudową miejską, choć dawniej znany był z lekkiego przemysłu i rzemiosła. Budynek został wybudowany około 1910 roku jako magazyn sera. W latach 2017–2019 dokonano adaptacji budynku, nadając mu nową, mieszkalną funkcję. Wpisano go wcześniej na krajową listę zabytków, przez co jego adaptacja była możliwa w ograniczonym zakresie – z zachowaniem oryginalnych elewacji oraz formy dachu (il. 73 i 74).

<sup>60</sup> <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/37230NED/table>



II.73. Lokalizacja obiektu *Cheese Warehouse* w kontekście dzielnicy



II.74. Lokalizacja obiektu *Cheese Warehouse* w kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>CHEESE WAREHOUSE</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek o rzucie zbliżonym do prostokąta o wymiarach zewnętrznych 43x26 m, z wewnętrznym dziedzińcem o wymiarach 26x8m.</li> <li>• Wysokość budynku w najwyższym punkcie to 17,5 metra.</li> <li>• Ilość kondygnacji: 5 nadziemnych, częściowe podpiwniczenie.</li> <li>• Budynek tworzą dwa układy konstrukcji umożliwiające składowanie serów: pierwszy – ściany ceglane, stropy żelbetowe, drugi – stalowe kolumny, drewniane podesty.</li> <li>• Elewacja wykonana z cegły w kolorze ciemnoczerwonym.</li> </ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bryła budynku podlegała niewielkim zmianom. Od strony wschodniej, na wysokości parteru, wykonano dodatkowe otwory, aby połączyć mieszkania z przynależnymi do nich ogródkami. Na fasadach dodano otwory na loggie oraz okna.</li> <li>• Wymieniono elementy więźby dachowej oraz poszycie dachu. Oryginalne elementy konstrukcyjne tj. stalowe kolumny, drewniane i betonowe sufity oraz drewniane belki poddasza zostały ponownie wykorzystane i zachowane w stanie niewykończonym. Historyczne podłogi wykorzystywano jako szalunki dla nowych podłóg betonowych w taki sposób, aby oryginalne drewniane sufity pozostały widoczne i nadawały historyczny charakter apartamentom.</li> <li>• Wewnątrz budynku (w atrium) zrealizowano klatki schodowe z podestami zapewniające parametry zgodne z współczesnymi przepisami. Ażurowa, stalowa konstrukcja została przykryta szklanym dachem.</li> <li>• Ceglana elewacja została odrestaurowana oraz wyposażona w białe okiennice (il. 70, 77 – 79).</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	E
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	3 + 4

Tab.24. Architektura obiektu *Cheese Warehouse*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>CHEESE WAREHOUSE</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek wybudowano w latach 20. XX wieku.</li> <li>• W latach 1920–2015 budynek pełni funkcję magazynu na ser.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prace projektowe i budowlane związane z adaptacją budynku zostały zrealizowane w latach 2017–2019.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nowy układ funkcjonalny zawierał 50 mieszkań o zróżnicowanej wielkości: 60 m<sup>2</sup> – 180 m<sup>2</sup>.</li> <li>• W budynku zrealizowano wspólną klatkę schodową z dodatkowymi podestami w atrium, komórki lokatorskie na poziomie „0” oraz 3 lokale użytkowe (w tym jeden 3-poziomowy) (il. 75).</li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	<b>HU</b>

Tab.25. Funkcja obiektu *Cheese Warehouse*

## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

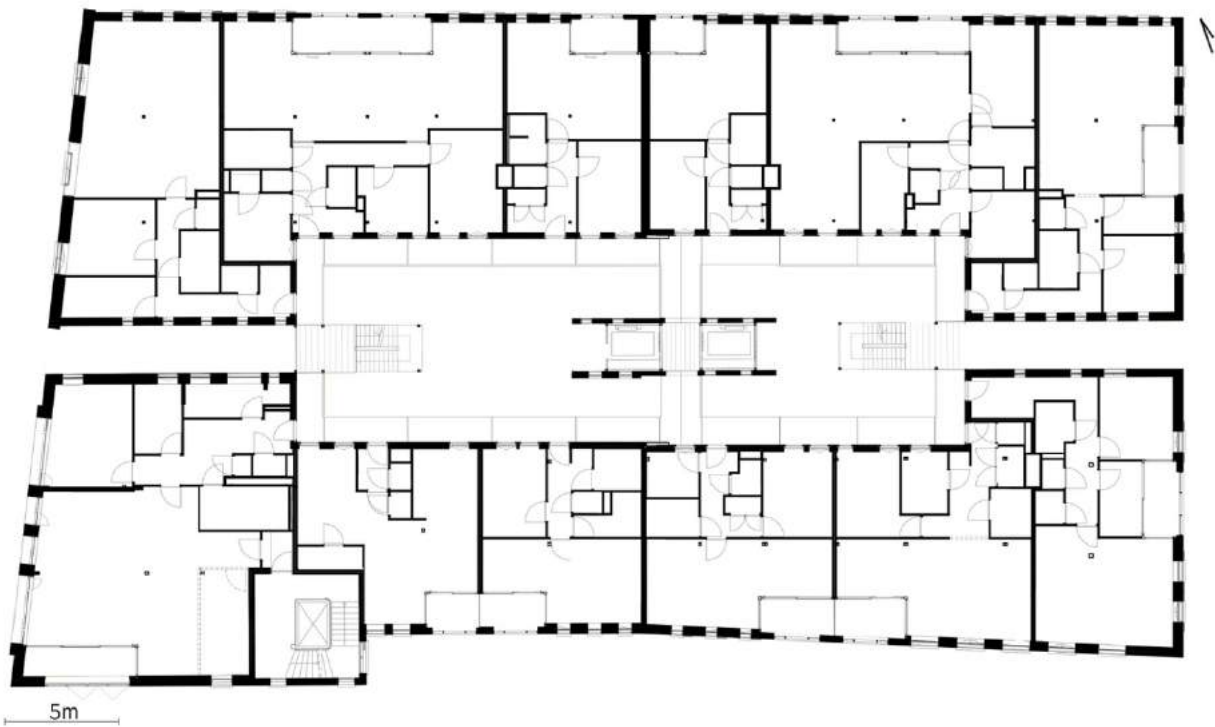
Nazwa obiektu: <b>CHEESE WAREHOUSE</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W ramach założenia powstały następujące rodzaje mieszkań [rodzaj mieszkania/ ilość]: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkanie ze strefą dzienną i jednym pokojem/ 13,</li> <li>- mieszkanie ze strefą dzienną i dwoma pokojami/ 32,</li> <li>- mieszkanie ze strefą dzienną i trzema pokojami/ 4,</li> <li>- mieszkanie ze strefą dzienną i czterema pokojami/ 1,</li> </ul> Razem: 50.</li> <li>• Powierzchnie mieszkań oscylują pomiędzy: 60 m<sup>2</sup> a 180 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Przy zakupie każdy nabywca otrzymał osobistą konsultację z architektem (il. 76).</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w Holandii w roku 2019 wynosiła 2500 euro<sup>61</sup></li> <li>• Cena sprzedaży mieszkań nie została określona z racji na brak dostępnych danych. Z informacji biura projektowego wynika, iż mieszkania zostały sprzedane w 3 miesiące od ogłoszenia sprzedaży.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt jest dostępny dla osób z niepełnosprawnością ruchową, o czym świadczą: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wejście do części komunikacyjnej od strony wschodniej pozbawione barier architektonicznych,</li> <li>- dostęp do wszystkich mieszkań zapewniony poprzez dwie windy osobowe,</li> <li>- korytarze części wspólnych oraz drzwi charakteryzują się właściwymi szerokościami.</li> </ul> </li> <li>• Mieszkania określa się jako nieprzystosowane dla osób niepełnosprawnych ruchowo. Możliwa jest adaptacja części z nich dla tej grupy docelowej.</li> </ul>
<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt jest częściowo dostępny dla seniorów.</li> </ul>

<sup>61</sup> <https://www.brxsapp.com/blog/housing-prices-amsterdam-2022> [dostęp: 22.12.2022]

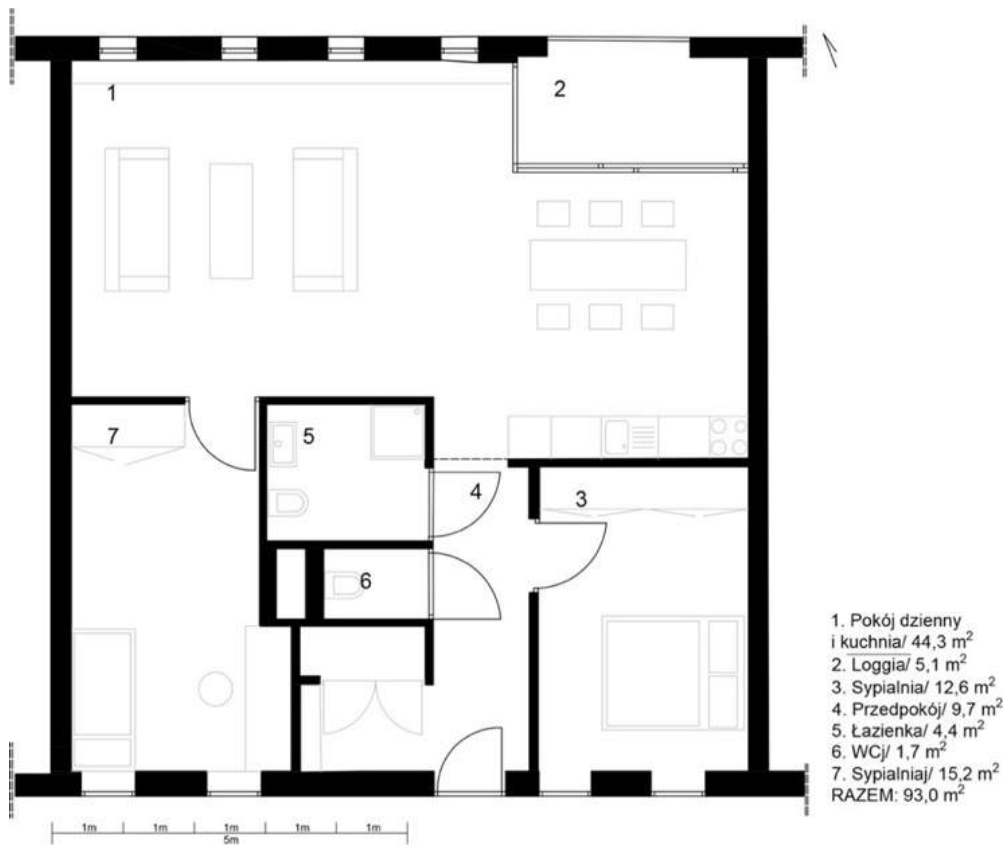


	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wybrane mieszkania obiektu, znajdujące się na 4 piętrze (przede wszystkim dzięki znacznym powierzchniom) można uznać za dostosowane dla seniorów.</li> <li>Poniższe rozwiązania odpowiadają potrzebom osób starszych: <ul style="list-style-type: none"> <li>umieszczenie wszystkich pomieszczeń danego mieszkania na jednym poziomie,</li> <li>szerokie otwory drzwiowe (min. 90 cm w świetle),</li> <li>brak progów w drzwiach wewnętrznych,</li> <li>znaczące powierzchnie pomieszczeń, w tym: kuchnie, łazienki, sypialnie, możliwość wykorzystania mebli i sprzętów z udogodnieniami dla seniorów,</li> <li>w znacznej części mieszkań do głównych sypialni przynależy bezpośrednio łazienka.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obiekt spełnia kategorię.</li> <li>Na parterze, we wspólnej przestrzeni komunikacyjnej (atrium) znajduje się znaczna powierzchnia, dająca możliwość do interakcji. Jest ona jednak niewłaściwie urządzona i brakuje w niej odpowiednich mebli i sprzętów.</li> <li>Zagospodarowanie terenu nie zakłada wspólnych przestrzeni dla mieszkańców założenia.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obiekt uznaje się za niedostępny dla osób niezamieszkałych w nim. Wejście do klatki schodowej możliwe jest tylko poprzez szklane drzwi, zamykane przez mieszkańców.</li> <li>Teren jest ogrodzony, znajdują się na nim ogródki mieszkań parteru.</li> </ul>

Tab.26. Dostępność obiektu *Cheese Warehouse*



II.75. Rzut drugiego piętra obiektu *Cheese Warehouse*



II.76. Rzut mieszkania 3-pokojowego obiektu *Cheese Warehouse*



II.77. Widok na budynek *Cheese Warehouse* od strony Westerkade



II.78. Elewacja północno- wschodnia budynku *Cheese Warehouse*



II.79. Fragment elewacji południowo- wschodniej budynku *Cheese Warehouse*

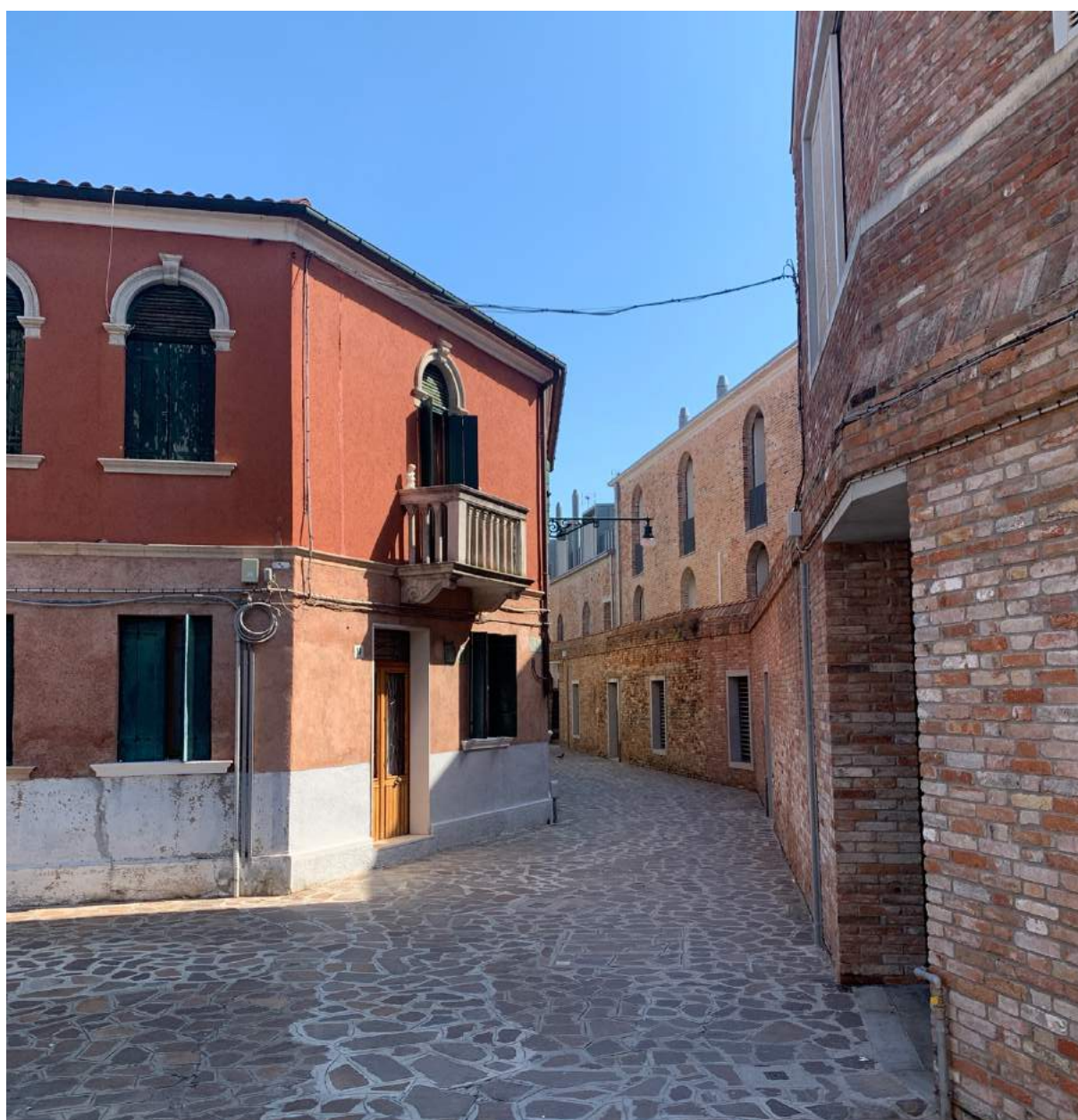


## 2.7. Le Conterie w Murano

### INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	Le Conterie
<b>Lokalizacja</b>	Włochy, Murano, Calle De Le Conterie
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	Studio Macola
<b>Czas realizacji</b>	1999–2015
<b>Powierzchnia działki</b>	Brak danych
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	Okolo 2000 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	Okolo 3 950 m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	36

Tab.27. Podstawowe informacje o obiekcie *Le Conterie*



Il.80. Widok na budynek A obiektu *Le Conterie* od strony północnej

## KONTEKST GEOGRAFICZNO- HISTORYCZNY

Obiekt *Le Conterie* zlokalizowany jest w Murano – grupie siedmiu wysepek laguny weneckiej należącej do Włoch. Na koniec grudnia 2021 w Murano zamieszkiwało 4093 mieszkańców<sup>62</sup>. Komunikacja pomiędzy wyspami odbywa się poprzez mosty, a między wyspami i Wenecją tylko poprzez tzw. tramwaje wodne. Murano znane jest z romańskiej architektury sakralnej oraz produkcji szkła dekoracyjnego (il. 81 i 82).



Il.81. Lokalizacja Murano na mapie Włoch

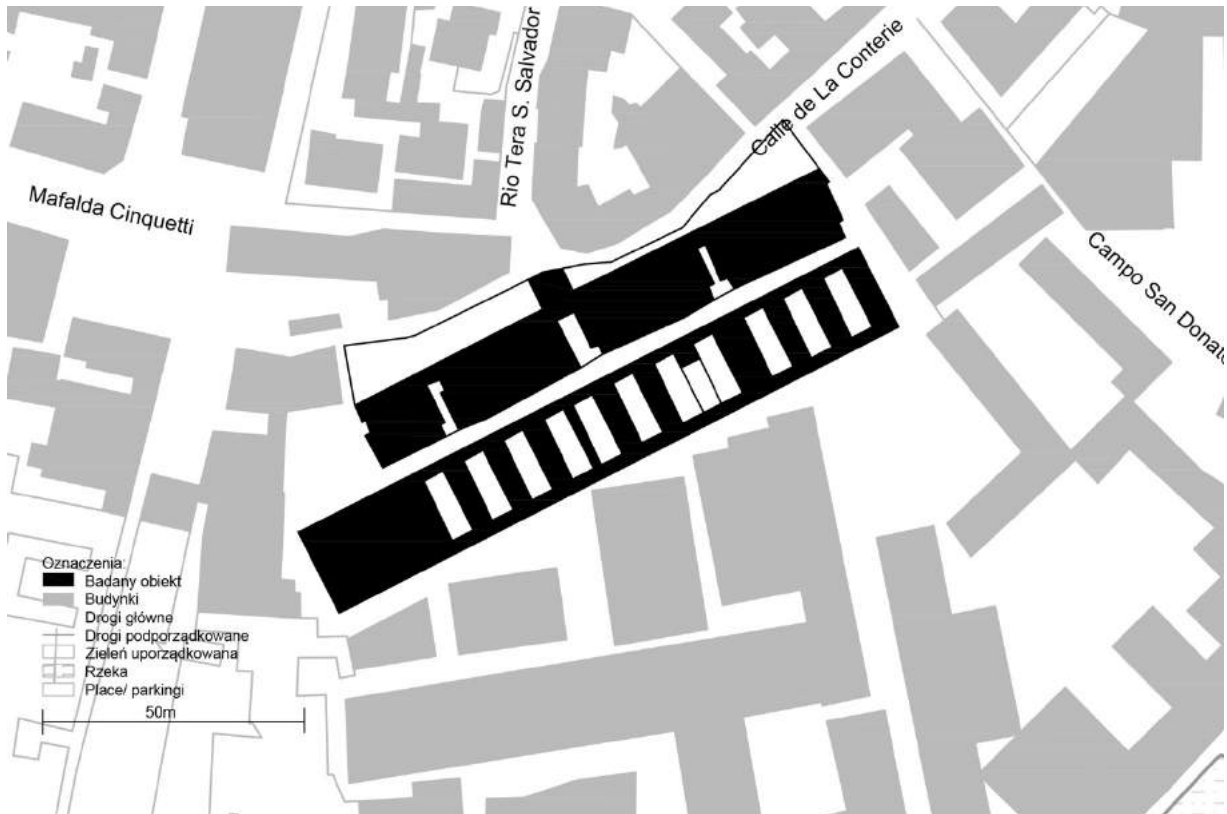
Il.82. Lokalizacja obiektu *Le Conterie* na mapie wyspy Murano

*Le Conterie* znajduje się w południowo-wschodniej części wyspy. W jej najbliższym otoczeniu znaleźć można: zabudowania sakralne (kościół, klasztor), niewielkie budynki mieszkalne z parterami usługowymi oraz budynki mieszkalne (w tym wille) od strony północnej. Zabudowa wyspy jest zwarta, trakty komunikacyjne pomiędzy budynkami często mają szerokość 2-3 metrów.

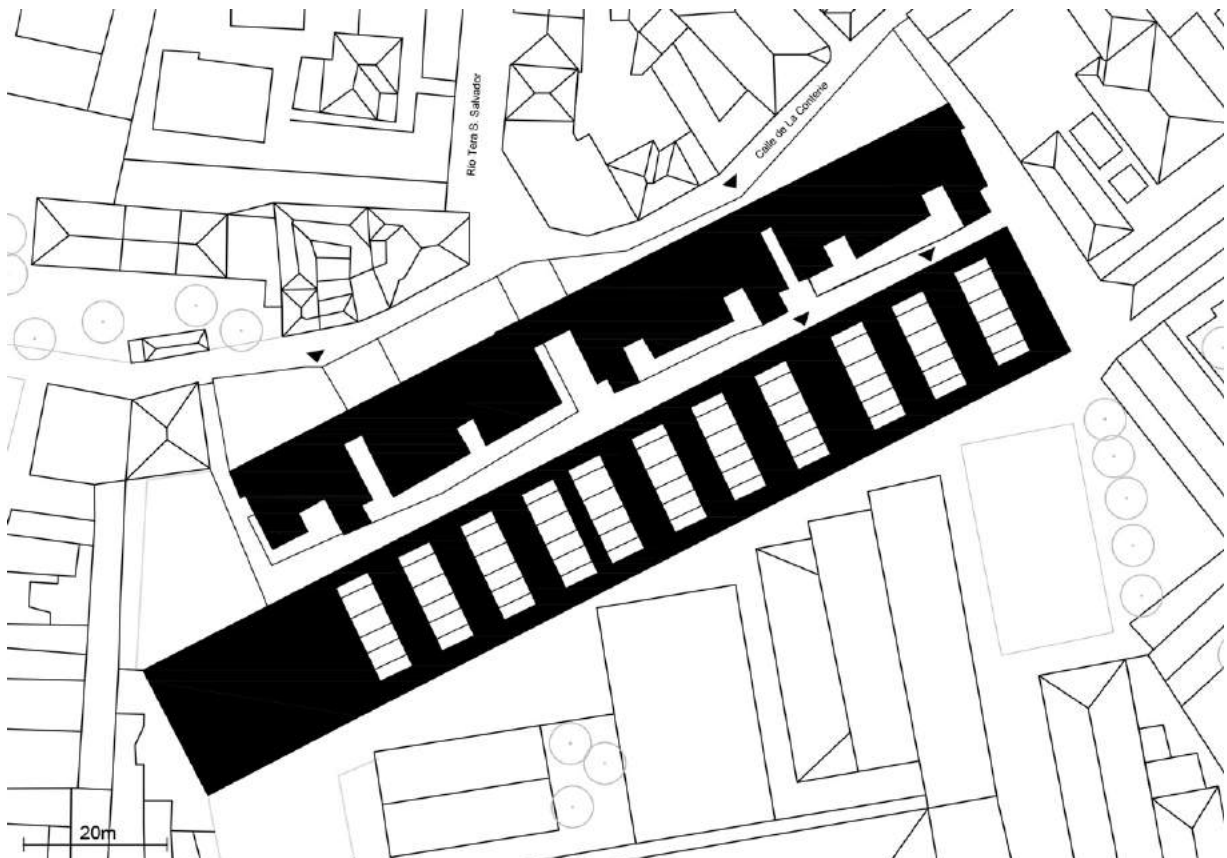
*Le Conterie* zostało wybudowane między końcem XVIII wieku a pierwszą połową XIX wieku i pełniło funkcję produkcji tkanin. Fabryka została zamknięta w roku 1993, a dwa lata później została wykupiona przez gminę Wenecja. Adaptacja omawianych budynków zakładała stworzenie 36 mieszkań na wynajem. Projekt był częścią większego planu rewitalizacyjnego terenów przemysłowych Conterie realizowanego przez samorząd<sup>63</sup> (i. 83 i 84).

<sup>62</sup> <https://it.wikipedia.org/wiki/Murano> [dostęp 03.01.2022]

<sup>63</sup> Materiały studia projektowego Studio Macola, tłumaczenie własne autora



II.83. Lokalizacja obiektu *Le Conterie* kontekście dzielnicy



II.84. Lokalizacja obiektu *Le Conterie* w kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

<p>Nazwa obiektu: <b>LE CONTERIE</b></p>	
<p><b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b></p>	<p><b>BUDYNEK A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poprzemysłowy budynek o rzucie zbliżonym do prostokąta, charakteryzował się wymiarami zewnętrznymi około: 26x18 m, posiadał dwie kondygnacje nadziemne o wysokość 12 metrów w najwyższym punkcie. Budynek najprawdopodobniej nie był podpiwniczony.</li> <li>• Fundamenty, ściany konstrukcyjne oraz kominy wykonano z cegły w kolorze jasnorudym, stropy międzykondygnacyjne ze stali i betonu, drewniana więźba dachowa, pokrycie dachu wykonane z dachówki ceramicznej.</li> </ul> <p><b>BUDYNEK B:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek o rzucie prostokątnym o wymiarach około 24x150 metrów posiadał 2 kondygnacje nadziemne i jedną podziemną.</li> <li>• Strop budynku wykonano z betonu i stali; sklepienie z cegły, dach z betonu, ściany z cegły pełnej.</li> </ul>
<p><b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b></p>	<p><b>BUDYNEK A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trzykondygnacyjny budynek mieszkalny o schodkowym przekroju, na rzucie prostokątnym o wymiarach: 26x14 metrów oraz wysokości 12 metrów w najwyższym punkcie.</li> <li>• Zachowano historyczną ścianę z cegły od strony północnej budynku; poddano ją restauracji, w ramach której m.in.: usunięto popękane cegły, uzupełniono fragmenty ubytków oraz brakujące spoiny, wykonano wzmocnienia łuków nad otworami okiennymi, dokonano czyszczenia i impregnacji cegieł i spoin.</li> <li>• Pozostałe części historycznego budynku w dużym stopniu wyburzono. Działanie to objęło m.in. betonowe stropy, ceglane ściany konstrukcyjne (częściowo), więźbę dachową, pokrycie dachu, ceglane ściany konstrukcyjne.</li> <li>• Zachowane elementy konstrukcyjne uzupełniono o: drewniane stropy międzykondygnacyjne, stropy o konstrukcji drewnianej, czy ceglane ściany konstrukcyjne i działowe (il. 87 i 88).</li> </ul> <p><b>BUDYNEK B:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zachowano wymiary zewnętrzne i bryłę budynku przy jednoczesnym wyburzeniu jego wnętrza.</li> <li>• Zewnętrzne ściany ceglane zostały uzupełnione i poddane impregnacji, zachowano belki konstrukcyjne oraz ceglane sklepienie, które pokryto blachą. Pokrycie dachu posiada miejscowe przerwy, co nadaje bryle lekkości i wydobywa na pierwszy plan historyczne elementy obiektu.</li> <li>• W „historyczną skorupę” wpisano trzykondygnacyjne budynki mieszkalne, o ścianach ceglanych i betonowanych stropach, które wyróżniono kolorystycznie od elementów poprzemysłowych (il.: 80, 89 i 90).</li> </ul>



<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	<b>B + E</b>
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	<b>1, 2</b>

Tab.28. Architektura obiektu *Le Conterie*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>LE CONTERIE</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompleks fabryczny <i>Le Conterie</i> powstał między końcem XVIII wieku a pierwszą połową XIX wieku, szczyt rozwoju przeżył w drugiej połowie XIX wieku. Jego upadek rozpoczął się w latach 70., a fabryka została ostatecznie zamknięta w 1993 roku.</li> <li>• W roku 1995 kompleks został przejęty przez gminę Wenecja.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prace rewitalizacyjne obiektu, z racji na znaleziska archeologiczne, trwały od 1999 do 2015 roku.</li> <li>• Autorzy projektu tak piszą o nowym programie funkcjonalnym: <i>Program naprawczy proponuje ponowne wykorzystanie terenu i budynków poprzez ich ponowną integrację w szerszym kontekście całej wyspy oraz wprowadzenie nowych działalności, takich jak hotel, dwa kompleksy mieszkalne, miejsca handlu i rzemiosła, jak również nowa przestrzeń publiczna. Nowe budynki mieszkalne powstają wewnątrz istniejącej, zaniedbanej od lat fabryki, której plan urbanistyczny zapewnia częściową konserwację. Projekt zakłada odbudowę w skali odpowiedniej dla funkcji mieszkaniowej, zachowując pamięć i wizerunek fabryki...</i><sup>64</sup>.</li> <li>• W budynkach zrealizowano funkcję mieszkalną – 36 mieszkań o różnych układach i metrażach (A i B) oraz miejsce handlu i rzemiosła (część budynku B) (il. 85).</li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	<b>HU</b>

Tab.29. Funkcja obiektu *Le Conterie*

## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

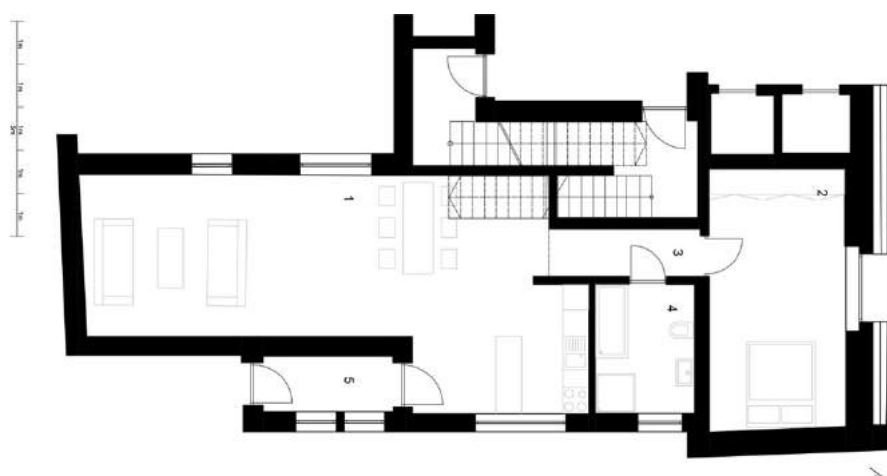
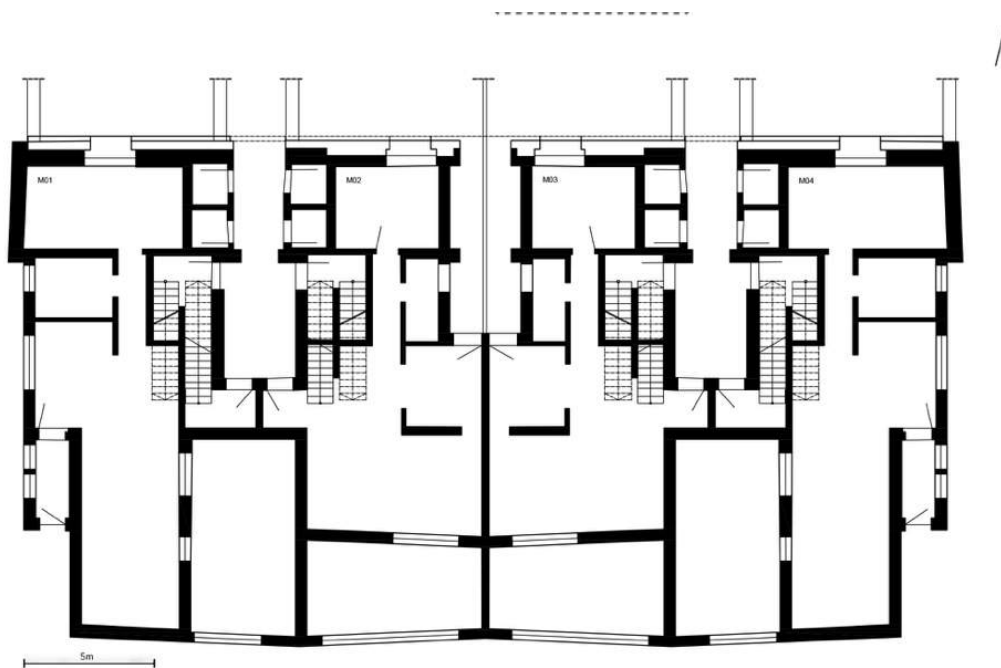
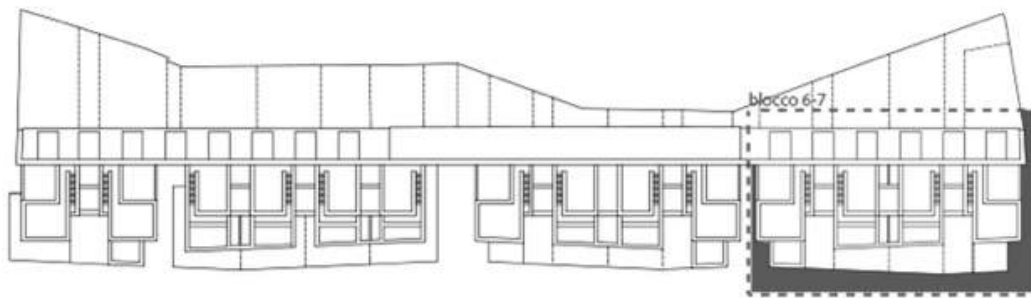
Nazwa obiektu: <b>LE CONTERIE</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W ramach inwestycji zrealizowano 36 mieszkań (8 w budynku A oraz 28 w budynku B) (il. 85).</li> </ul>

<sup>64</sup> ibidem

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podział mieszkań ze względu na ilość pokoi wygląda następująco: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkania 2-pokojowe: 4 (A- B-4),</li> <li>- mieszkania 3-pokojowe: 28 (A- 24, B-4),</li> <li>- mieszkania 4-pokojowe: 6 (B-6)</li> </ul> </li> <li>razem: 36 mieszkań (il. 86)</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Średnia ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> nowego mieszkania we Włoszech w roku 2015 wyniosła około 1850 euro<sup>65</sup>.</li> <li>• Mieszkania nie zostały wystawione na sprzedaż z racji na fakt, iż inwestycja była realizowana przez Miasto Wenecja.</li> <li>• Mieszkania inwestycji <i>Le Conterie</i> zwiększyły zasób mieszkań komunalnych na wynajem dla mieszkańców gminy Wenecja.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt jest niedostępny dla tej grupy.</li> <li>• Powyższe stwierdzenie jest uzasadnione z uwagi na: <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak wind osobowych,</li> <li>- rozmieszczenie większości mieszkań na dwóch kondygnacjach,</li> <li>- wąskie korytarze w mieszkaniach.</li> </ul> </li> <li>• Dwa mieszkania przeznaczone dla osób z niepełnosprawnością ruchową, o czym świadczy: <ul style="list-style-type: none"> <li>- umieszczenie mieszkań na parterze,</li> <li>- wejście do mieszkań bez barier architektonicznych,</li> <li>- drzwi o szerokości większej niż w pozostałych mieszkaniach.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt nie został przystosowany dla seniorów, o czym świadczą: brak wind osobowych, rozmieszczenie większości mieszkań na dwóch kondygnacjach, wąskie korytarze w mieszkaniach.</li> <li>• Dwa mieszkania budynku B (dostosowane dla osób niepełnosprawnych) uznaje się za możliwe do adaptacji dla seniorów.</li> <li>• Tereny wspólne nie zostały wyposażone w sprzęty czy obiekty, które zwiększyłyby ich dostępność dla osób starszych.</li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Le Conterie</i> spełnia kategorię.</li> <li>• Za miejsca, w których mieszkańcy mogą budować relacje społeczne, uznaje się: zadaszony plan budynku B, otwarty plac od strony południowej budynku B.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt jest dostępny dla tej grupy użytkowników.</li> <li>• Teren wokół budynków oraz część budynku B (zadaszony plac, przejścia pomiędzy segmentami mieszkalnymi) są dostępne dla osób niezamieszkałych w kompleksie.</li> </ul>

Tab.30. Dostępność obiektu *Le Conterie*

<sup>65</sup> [https://marciniwuc.com/czy-warto-kupic-mieszkanie-2022/?fbclid=IwAR1\\_B9J1K6F\\_IpnPkGzwc0BTCQwI0GG7v5NIGBHo16T-2S\\_t2a1NegFz88U](https://marciniwuc.com/czy-warto-kupic-mieszkanie-2022/?fbclid=IwAR1_B9J1K6F_IpnPkGzwc0BTCQwI0GG7v5NIGBHo16T-2S_t2a1NegFz88U) [dostęp: 05.01.2023]



1. Pokój dzienny + kuchnia / 49,4 m<sup>2</sup>
  2. Sypialnia/ 19,1 m<sup>2</sup>
  3. Korytarz/ 3,9 m<sup>2</sup>
  4. Łazienka/ 9,5 m<sup>2</sup>
  5. Sień/ 4,4 m<sup>2</sup>
- RAZEM: 86,3 m<sup>2</sup>

II.85. Rzut parteru budynku A obiektu *Le Conterie*

II.86. Rzut mieszkania 2-pokojowego budynku A obiektu *Le Conterie*



II.87. Widok na budynek A obiektu *Le Conterie* od strony północnej



II. 88. Widok na budynek A obiektu *Le Conterie* od strony południowej



II.89, II. 90. Widoki na budynek B obiektu *Le Conterie* od strony południowej

## 2.8. Prato Lofts w Prato

### INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	<i>Prato Loft</i>
<b>Lokalizacja</b>	Włochy, Prato, Via del Purgatorio 1
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	MDU Architetti
<b>Czas realizacji</b>	2005–2008
<b>Powierzchnia działki</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	195 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	620 m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	5

Tab.31. Podstawowe informacje o obiekcie *Prato Lofts*



Il.91. Widok na budynek *Prato Lofts* od strony ulicy Via del Purgatorio

## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

*Prato Lofts* zlokalizowany jest we włoskim Prato, w północnej części państwa, w regionie Toskania. Populacja tego miasta na dzień 31 października 2022 roku wynosiła 195 482 mieszkańców<sup>66</sup>. Miasto jest dobrze skomunikowane z pozostałą częścią regionu – przecinają je autostrady A1 oraz A11. Prato znane jest z zabytków, m.in.: średniowieczny zamek Castello dell'Imperatore, katedra, rezydencja dawnych władz miasta Palazzo Pretorio<sup>67</sup>. Region, w którym znajduje się miasto jest jednym z największych producentów tekstyliów na świecie (il. 92 i 93).



Il.92. Lokalizacja Prato na mapie Włoch

Il.93. Lokalizacja obiektu *Prato Lofts* na mapie miasta Prato

Budynek znajduje się w unikalnej tkance miasta, opisywanej jako *mixite* – miks niskiej zabudowy mieszkaniowej, budynków przemysłowych oraz otwartych przestrzeni.<sup>68</sup> Obiekt został wybudowany w drugiej połowie XX wieku. Początkowo pełnił funkcję magazynu, a następnie zakładu napraw samochodów osobowych. Adaptacja na nową funkcję zrealizowana została w latach 2005 – 2008. Podobnie jak budynek historyczny, nowy obiekt wypełnił całą działkę o powierzchni przekraczającej 3 ara (il. 94 i 95).

<sup>66</sup> <https://demo.istat.it/app/?a=2022&i=D7B> [dostęp: 02.01.2023]

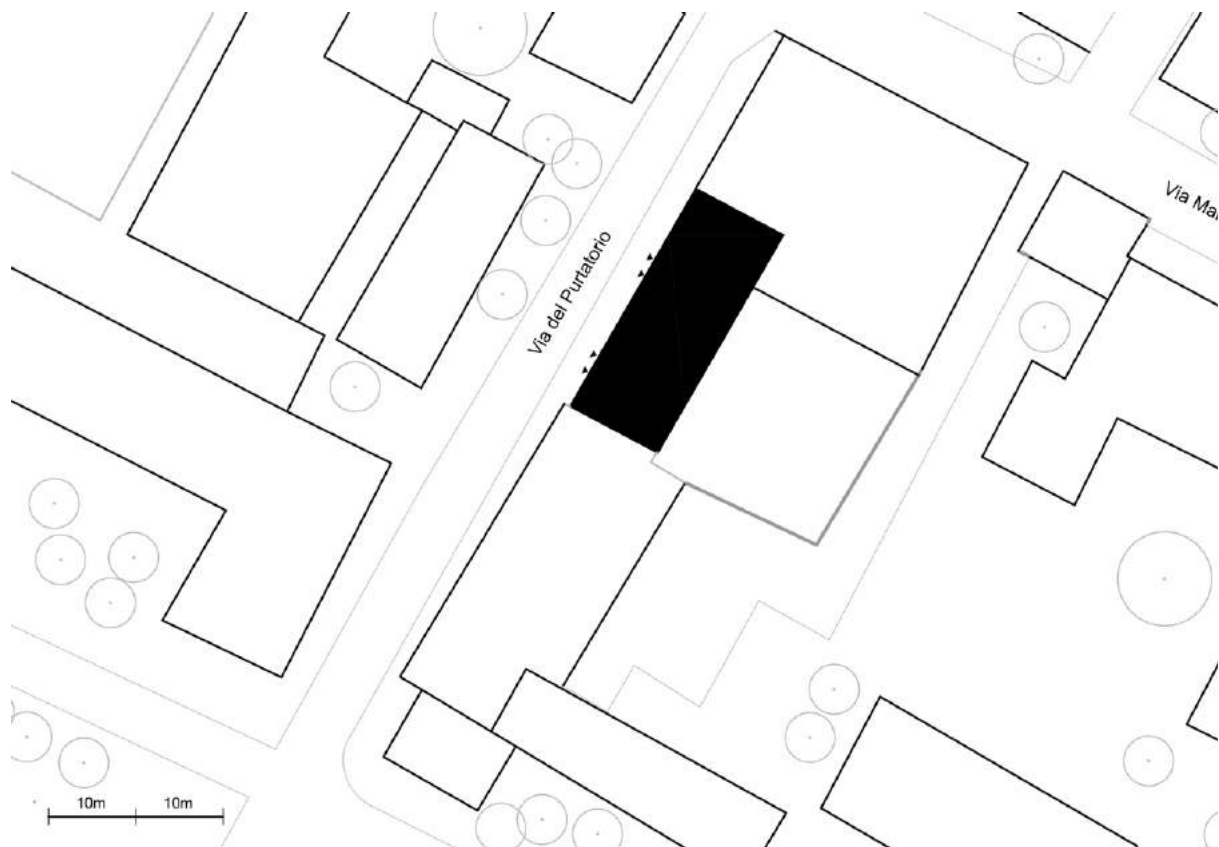
<sup>67</sup> <https://pl.wikipedia.org/wiki/Prato> [dostęp: 01.03.2023]

<sup>68</sup> Materiały MDU Architetti, tłumaczenie własne autora





II.94. Lokalizacja obiektu *Prato Lofts* kontekście dzielnicy



II.95. Lokalizacja obiektu *Prato Lofts* kontekście najbliższego otoczenia



## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>PRATO LOFTS</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek na rzucie prostokąta o wymiarach zewnętrznych 30x12 m oraz wysokości (w najwyższym punkcie) 5,4 metra; posiadał jedną kondygnację nadziemną i nie był podpiwniczony.</li> <li>• Dwie krótsze ściany obiektu sąsiadują bezpośrednio z innymi budynkami poprzez wspólne ściany; dwie dłuższe ściany wyposażone były w otwory okienne i drzwiowe (elewacje wzdłuż ulicy Via Del Purgatorio).</li> <li>• Konstrukcja nośna budynku złożona była z kamienia mieszanego, otynkowanego z obu stron oraz żelbetowych słupów podtrzymujących płaską część dachu; dwuspadowa część dachu opierała się na belkach drewnianych; połać dachu została wykonana z membrany Marseillase.</li> <li>• Budynek nie był wewnętrznie podzielony ścianami działowymi; posiadał antresolę o powierzchni około 30 m<sup>2</sup> (il. 98 i 99).</li> </ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obrys budynku nie uległ zmianie. Zdecydowano się na nieznaczne zwiększenie wysokości budynku (o 50 cm).</li> <li>• Wykonano nową płytę posadzki betonowej, międzykondygnacyjne stropy żelbetowe oraz ściany konstrukcyjne w technologii ceramicznej.</li> <li>• Na całość pokrycia budynku składają się dwie części: <ul style="list-style-type: none"> <li>- odrestaurowany dach dwuspadowy o konstrukcji drewniano-ceglanej, pokryty dachówką,</li> <li>- nowopowstały dach płaski o konstrukcji typu PLASTBAU METAL z elementów monolitycznych z samogasnącego polistyrenu ekspandowego.</li> </ul> </li> <li>• Budynek wyposażono we wspólny system grzewczy, klimatyzację oraz kanalizację z trzykomorowym zbiornikiem na nieczystości.</li> <li>• Powiększono otwory okienne w elewacji od strony ulicy. Elewację tę uzupełniono o dodatkowe otwory drzwiowe (wejścia do mieszkań) oraz bramę garażową (il. 91 i 100).</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	<b>E</b>
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	<b>3</b>

Tab.32. Architektura obiektu *Prato Lofts*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>PRATO LOFTS</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budynek wykorzystywany był jako warsztat dla maszyn przemysłu lekkiego.</li> <li>Daty jego powstania nie udało się potwierdzić. Zdaniem mieszkańców domów ulicy Via Del Purgatorio mógł on powstać w przedziale: 1920–1940.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptacja budynku została zrealizowana w latach 2006-2008, co zostało poprzedzone opracowaniem projektu przez MDU Architetti oraz pozyskaniem pozwolenia na budowę (2005).</li> <li>Budynek przekształcono w pełni na funkcję mieszkaniową. W ramach realizacji projektu stworzono 5 mieszkań o powierzchniach: 100 m<sup>2</sup> – 105 m<sup>2</sup>. Cztery z nich wyposażono w dodatkowe tarasy na dachu, a piąte w antresolę zlokalizowaną na 3 kondygnacji.</li> <li>Funkcję parteru uzupełniono o garaż o powierzchni 105 m<sup>2</sup> na 5 miejsc postojowych.</li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	-

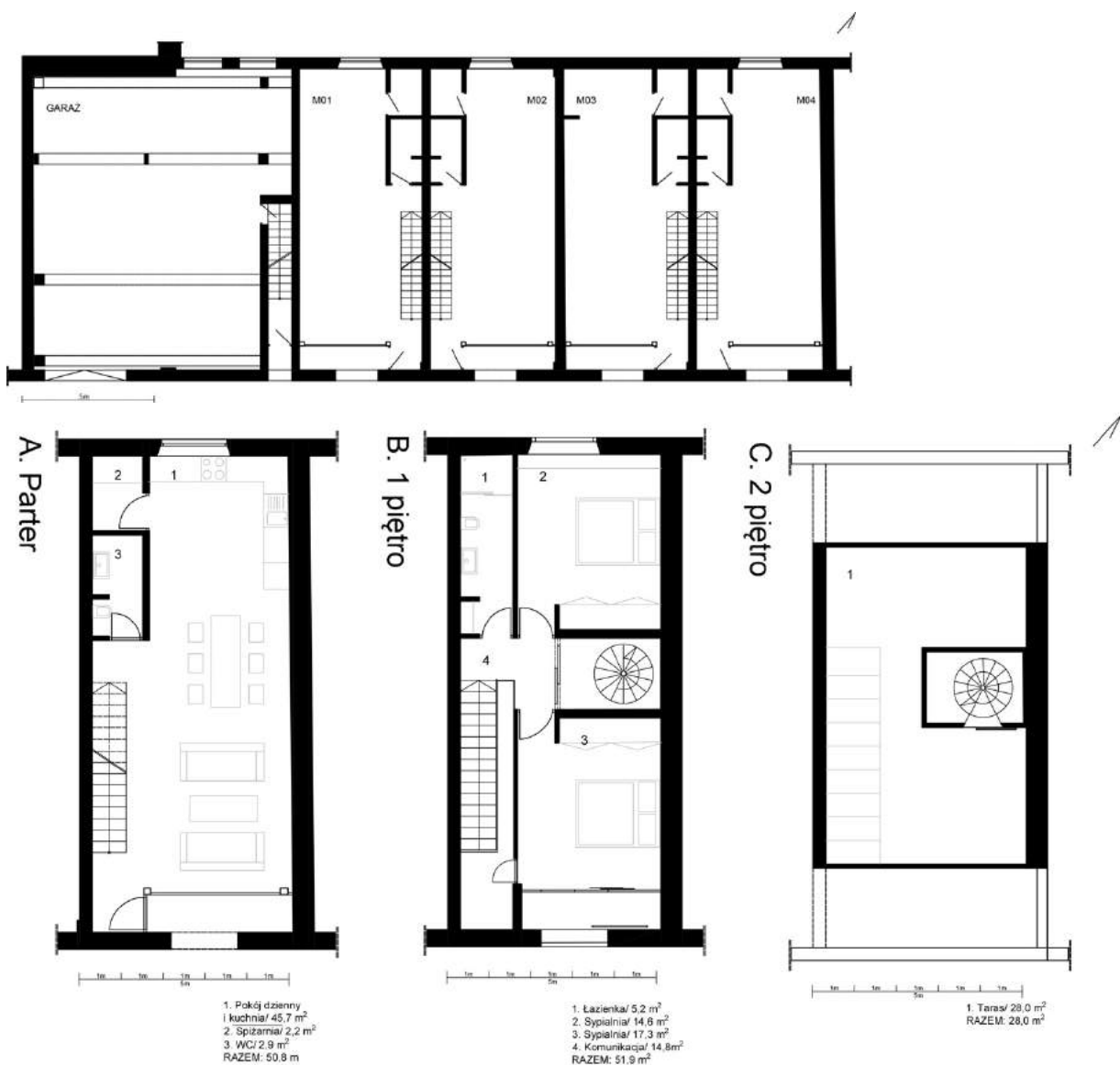
Tab.33. Funkcja obiektu *Prato Lofts*

## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>PRATO LOFTS</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wszystkie mieszkania budynku posiadają 3 pokoje (pokój dzienny oraz 2 sypialnie).</li> <li>Cztery z pięciu mieszkań wyposażone są w dodatkowy taras na dachu. Powierzchnie użytkowe tych mieszkań mieszczą się w przedziałach: 102 m<sup>2</sup> – 105 m<sup>2</sup>.</li> <li>Piąte mieszkanie posiada dwie dodatkowe antresole o powierzchniach: 2x20 m<sup>2</sup> na ostatniej kondygnacji. Jego powierzchnia użytkowa (bez antresoli) to 100 m<sup>2</sup> (il. 97).</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brak danych.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niepełnosprawnych ruchowo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budynek jest niedostępny dla osób z niepełnosprawnością ruchową.</li> <li>Najważniejsze przesłanki dla powyższego stwierdzenia to: <ul style="list-style-type: none"> <li>bariera architektoniczna w postaci schodów dzielących piętra,</li> <li>nienormatywne wymiary łazienki na parterze,</li> <li>nienormatywne szerokości otworów drzwiowych.</li> </ul> </li> <li>Zgodnie z założeniami przyjętymi przez architektów, osoby z niepełnosprawnościami nie stanowiły grupy docelowej inwestycji.</li> </ul>

<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mieszkanie uznaje się za niedostępne dla seniorów – jego parametry nie spełniają wymaganych normatywów.</li> <li>Z założenia seniorzy nie stanowili grupy docelowej inwestycji.</li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obiekt nie spełnia kategorii.</li> <li>Budynek nie został wyposażony w rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych pomiędzy mieszkańcami.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teren oraz budynek uznaje się za niedostępny dla osób niezamieszkałych w nim.</li> <li>Budynek nie został wyposażony we wspólną przestrzeń wejścia dla wszystkich mieszkań.</li> </ul>

Tab.34. Dostępności obiektu *Prato Lofts*



II.96. Rzut parteru budynku *Prato Lofts*

II.97A-C. Rzuty trzech kondygnacji mieszkania M04



II.98. Elewacja budynku *Prato Lofts* przed adaptacją



II.99. Wnętrze budynku *Prato Lofts* przed adaptacją



II.100. Widok na budynek *Prato Lofts* po adaptacji od strony ulicy

## 2.9. UV House w Busto Arsizio

### INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	<i>UV House</i>
<b>Lokalizacja</b>	Włochy, Busto Arsizio, Via G. Marconi
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	OASI architects
<b>Czas realizacji</b>	2013–2014
<b>Powierzchnia działki</b>	Okolo 240m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	196 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	215,3 m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	1

Tab.35. Podstawowe informacje o obiekcie *UV House*



Il.101. Widok na wejście na patio przed budynkiem *UV House* od strony ulicy Via G Marconi

## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

Obiekt *UV House* zlokalizowany jest we włoskim Busto Arsizio, położonym w północnej części państwa. Populacja miasta, na dzień 31 sierpnia 2022 roku, wynosiła 83 098 mieszkańców<sup>69</sup>. W mieście znajduje się dworzec kolejowy. W odległości około 30 km od miasta zlokalizowany jest węzeł komunikacyjny, gdzie przecinają się: droga krajowa E62 oraz autostrada A8. Miasto Busto Arsizio znane jest z atrakcji turystycznych – zabytkowych kościołów: Sanktuarium Santa Maria di Piazza, Kościół św. Jana Chrzciciela czy Kościół św. Michała Archanioła<sup>70</sup> (il. 102 i 103).



Il.102. Lokalizacja Busto Arsizio na mapie Włoch

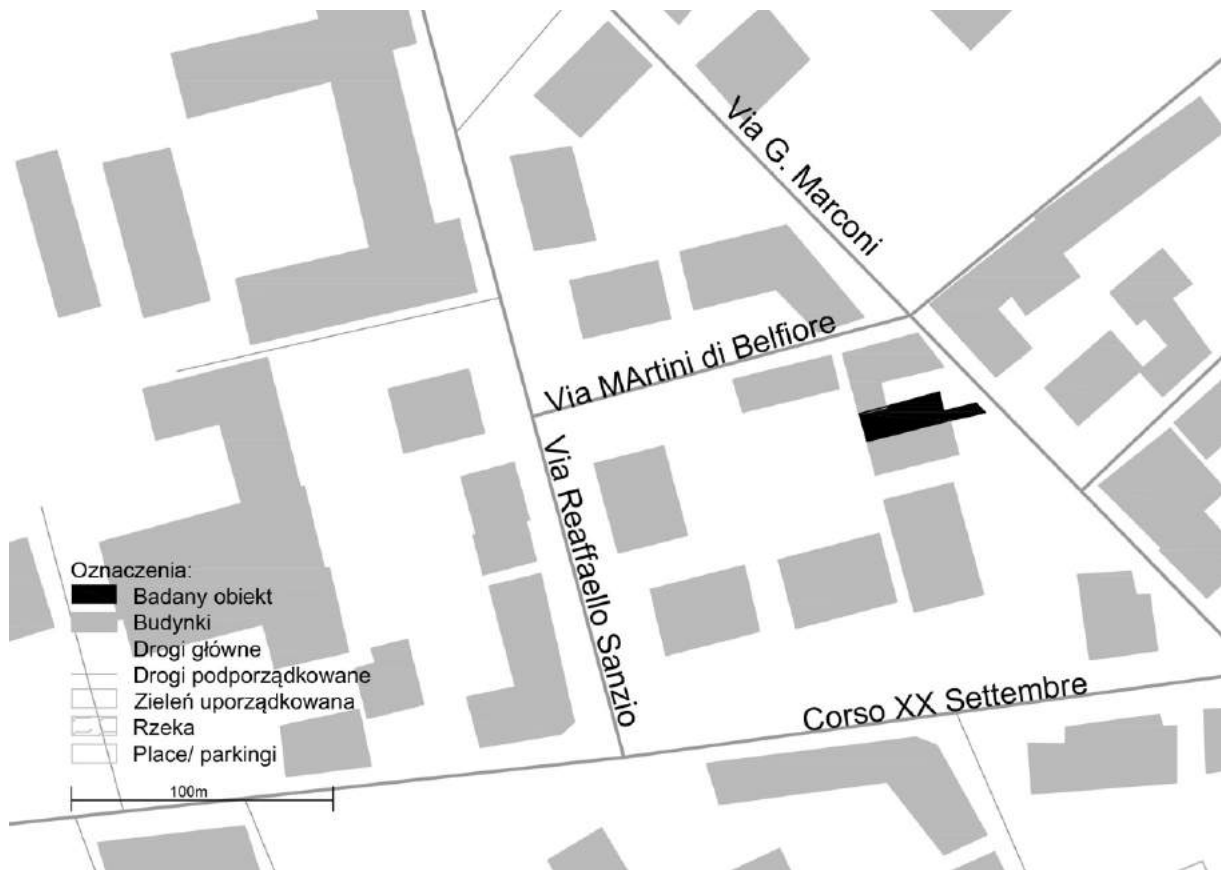
Il.103. Lokalizacja obiektu *UV House* na mapie miasta Busto Arsizio

Obiekt znajduje się w południowej części miasta, w bliskiej okolicy dworca kolejowego. Dzisiaj w dzielnicy tej mieszczą się głównie budynki mieszkalne oraz usługowe. W przeszłości tę część miasta charakteryzował przemysł lekki oraz usługi uzupełniające. *UV House* zlokalizowany jest przy Via G Marconi, w bliskiej odległości do skrzyżowania tej ulicy z Corso XX Settembre. Działka od północy sąsiaduje bezpośrednio z innym budynkiem mieszkalnym, od południa z terenem niezabudowanym. Niewielka działka (około 2,4 ara) została maksymalnie zabudowana. Poza budynkiem mieszkalnym znajduje się na niej patio stanowiące strefę wejścia (il. 104 i 105).

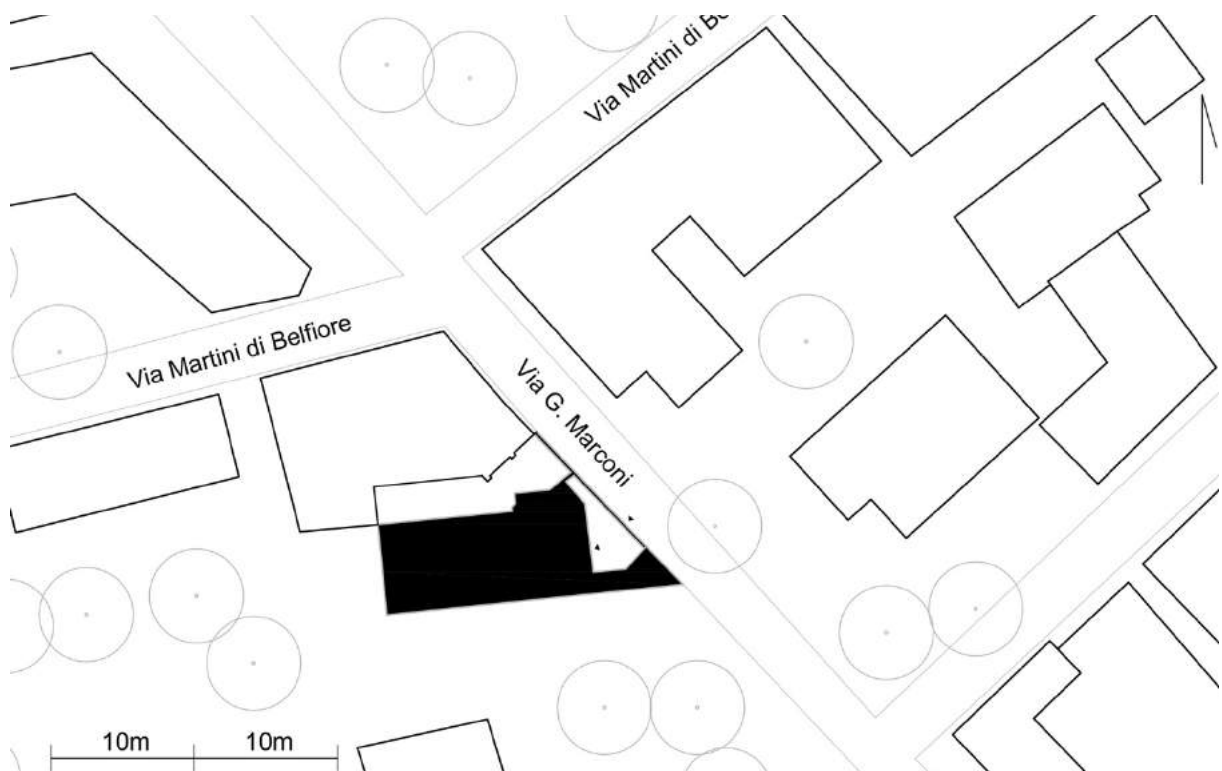
<sup>69</sup> <https://rischi.protezionecivile.gov.it/it/sismico/attivita/classificazione-sismica> [dostęp 14.02.2023]

<sup>70</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Busto\\_Arsizio](https://en.wikipedia.org/wiki/Busto_Arsizio) [dostęp: 20.02.2023]





II.104. Lokalizacja obiektu *UV House* kontekście dzielnicy



II.105. Lokalizacja obiektu *UV House* kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>UV HOUSE</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek o rzucie zbliżonym do trapezu o podstawach: 18 i 23 metry oraz wysokości 7,3 metra. Wysokość budynku w najwyższym punkcie wynosi około 5 metrów.</li> <li>• Budynek sąsiadował bezpośrednio z drogą dojazdową. Fasada od tej strony wyposażona była w przemysłowe wejście pozwalające na wjazd samochodu dostawczego.</li> <li>• Obiekt charakteryzował się jedną kondygnacją nadziemną.</li> <li>• Budynek o konstrukcji murowanej, ceglanej, charakteryzował się dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej, wyposażonej w świetlik – zakomponowany wzdłuż budynku (il. 108 i 109).</li> </ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bryła budynku została znacznie zmieniona. Zwiększono wysokość budynku poprzez dodanie jednej kondygnacji. W stosunku do historycznej bryły, dobudowano ścianę od strony ulicy (il. 101), przez co otrzymano wewnętrzne patio. W elewacjach budynku wykuto dodatkowe otwory na stolarkę drzwiową i okienną. Bryła budynku została uzupełniona o dwa elementy jednopoziomowe na dachu, na których zrealizowano tarasy.</li> <li>• Dodatkowy strop wykonano w konstrukcji żelbetowej. Drewniana więźba dachowa została pokryta blachą o kolorze antracytowym. Dodatkowe ściany kolankowe i szczytowe wykonano z monolitycznego betonu (il. 110).</li> <li>• W budynku zastosowano nowoczesną stolarkę okienną i drzwiową-z aluminium w kolorze antracytowym.</li> <li>• Zastosowane materiały oraz kolorystyka nowych kubatur (głównie dodatkowe piętra) wyraźnie eksponują nowe, dobudowane elementy obiektu (i. 111).</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	<b>E</b>
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	<b>3 + 4</b>

Tab.36. Architektura obiektu UV House

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>UV HOUSE</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt wybudowano najprawdopodobniej w latach 50. XX wieku jako zakład obróbki metali lekkich.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek przekształcono w całości na funkcje mieszkaniową. Projekt spersonalizowany został pod kątem potrzeb nowych użytkowników – młodej pary. Klientom zależało na zachowaniu</li> </ul>

	<p>otwartego układu parteru domu, stworzeniu dodatkowego piętra na funkcję prywatną – sypialnię.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Na całość założenia składa się 215,3 m<sup>2</sup>: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parter (107,5 m<sup>2</sup>): hall, kuchnia, jadalnia, pokój dzienny, WC, pomieszczenie techniczne,</li> <li>- Piętro (107,8 m<sup>2</sup>): dwie sypialnie, dwie łazienki, garderoba, korytarz oraz pustka nad salonem.</li> </ul> </li> <li>• Bryłę uzupełniono o patio i dodatkowe tarasy na piętrze (il. 106 i 107).</li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	-

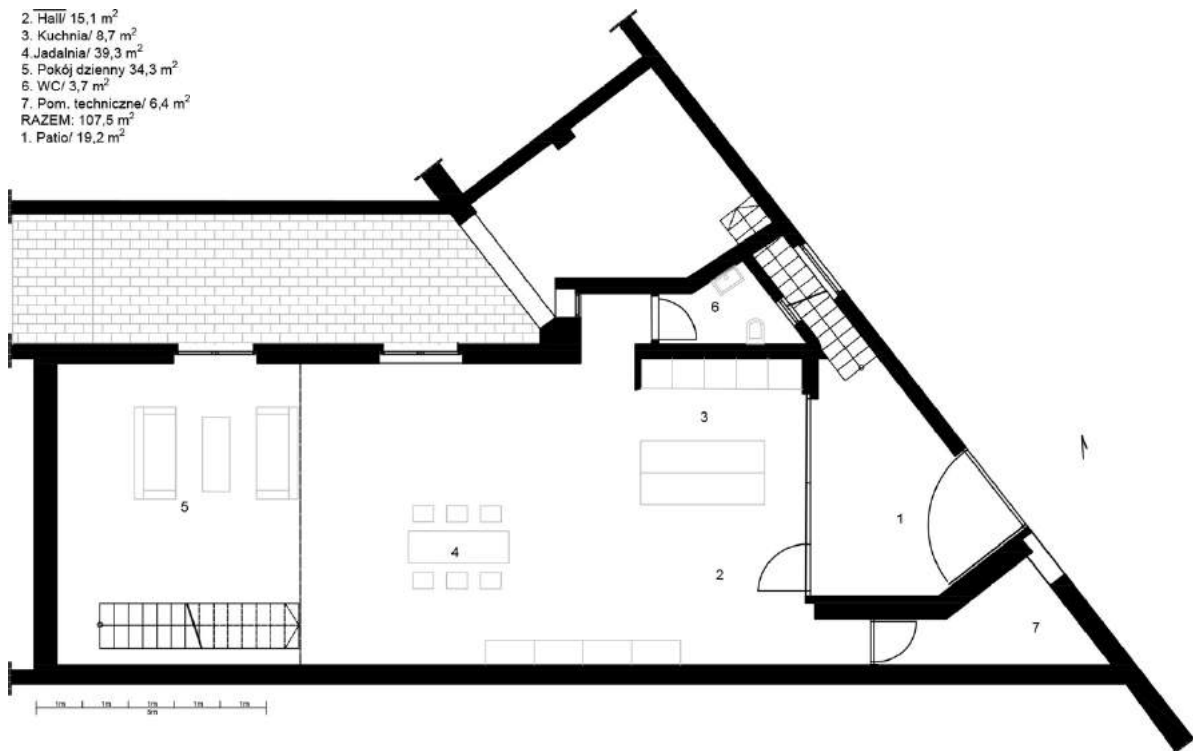
Tab.37. Funkcja obiektu *UV House*

## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

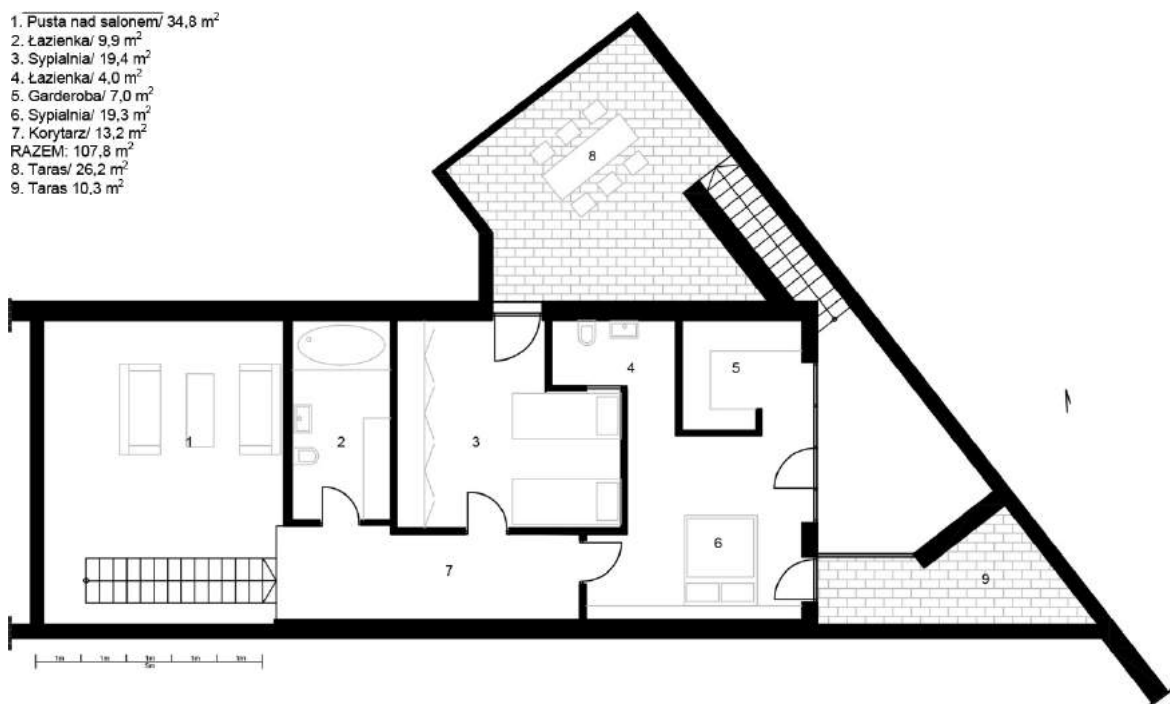
Nazwa obiektu: <b>UV HOUSE</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nie dotyczy. W skład założenia wchodzi tylko jedno mieszkanie.</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak danych.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek uznaje się za niedostępny dla osób z niepełnosprawnością ruchową.</li> <li>• Najważniejsze ograniczenia w tym zakresie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bariera architektoniczna w postaci schodów dzielących piętra,</li> <li>- nienormatywne wymiary łazienki na parterze,</li> <li>- nienormatywne szerokości otworów drzwiowych.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt uznaje się za niedostępny dla seniorów, o czym świadczą przesłanki przedstawione powyżej.</li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nie dotyczy. W skład założenia wchodzi tylko jedno mieszkanie.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teren oraz budynek uznaje się za niedostępny dla osób niezamieszkałych w nim.</li> <li>• Wejście możliwe jest tylko przez bramę od strony patio.</li> </ul>

Tab.38. Dostępności obiektu *UV House*

- 2. Hall/ 15,1 m<sup>2</sup>
- 3. Kuchnia/ 9,7 m<sup>2</sup>
- 4. Jadalnia/ 39,3 m<sup>2</sup>
- 5. Pokój dzienny 34,3 m<sup>2</sup>
- 6. WC/ 3,7 m<sup>2</sup>
- 7. Pom. techniczne/ 6,4 m<sup>2</sup>
- RAZEM: 107,5 m<sup>2</sup>
- 1. Patio/ 19,2 m<sup>2</sup>



- 1. Pusta nad salonem/ 34,8 m<sup>2</sup>
- 2. Łazienka/ 9,9 m<sup>2</sup>
- 3. Sypialnia/ 19,4 m<sup>2</sup>
- 4. Łazienka/ 4,0 m<sup>2</sup>
- 5. Garderoba/ 7,0 m<sup>2</sup>
- 6. Sypialnia/ 19,3 m<sup>2</sup>
- 7. Korytarz/ 13,2 m<sup>2</sup>
- RAZEM: 107,8 m<sup>2</sup>
- 8. Taras/ 26,2 m<sup>2</sup>
- 9. Taras 10,3 m<sup>2</sup>



II.106. Rzut parteru obiektu *UV House*  
 II.107. Rzut poddasza obiektu *UV House*



II.108, II.109. Wnętrze budynku *UV House* przed adaptacją



II.110. Widok na patio z górnego tarasu budynku *UV House*

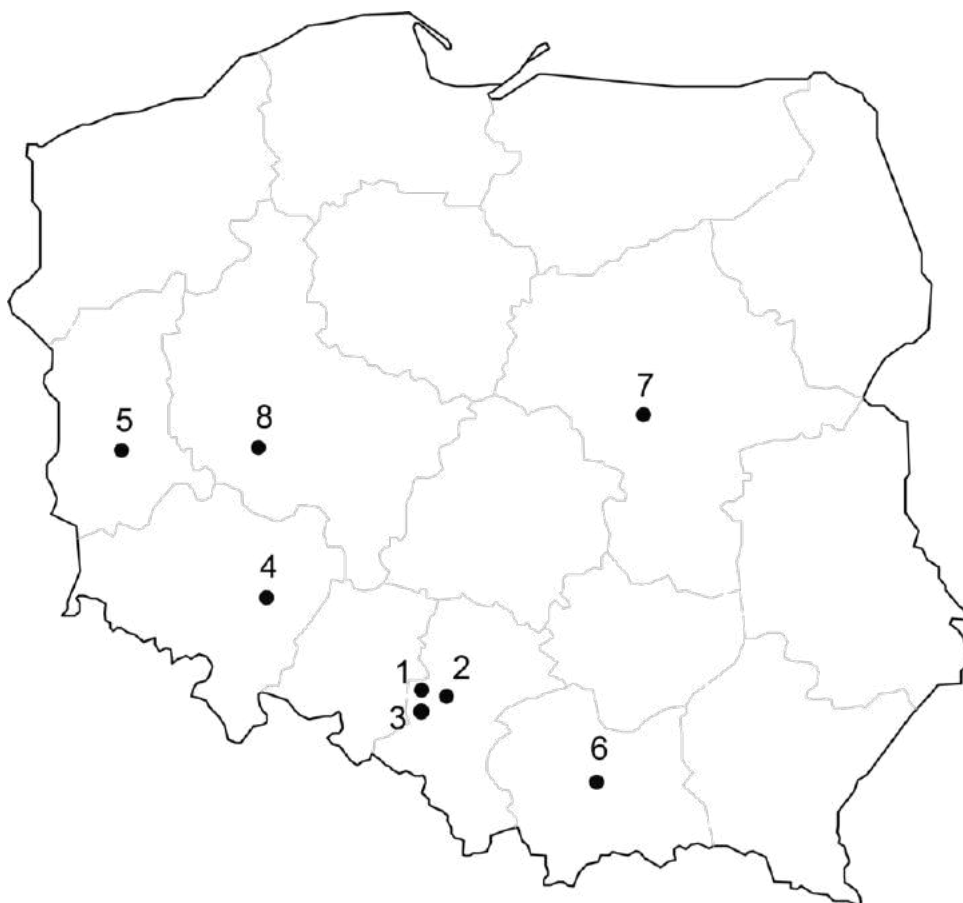
II.111. Wnętrze budynku *UV House* po adaptacji, widok na pokój dzienny

## ROZDZIAŁ 3 – STUDIA PRZYPADKU WYBRANYCH PRZEKSZTAŁCEŃ OBIEKTÓW ARCHITEKTURY POPRZEMYSŁOWEJ NA FUNKCJĘ MIESZKANIOWĄ W POLSCE

### 3.1 Wprowadzenie

Przedmiotem studium przypadków jest 8 obiektów przemysłowych przekształconych na funkcję mieszkaniową lub dominującą funkcję mieszkaniową w Polsce (il. 112). Do badań zakwalifikowano następujące obiekty:

1. *Stara Kotłownia* w Gliwicach,
2. *Bolko Loft* w Bytomiu,
3. *Spichlerz* w Gliwicach,
4. *Lofty Platinum* we Wrocławiu,
5. *Tkalnia 14* w Zielonej Górze,
6. *Lofty w Młynie* w Krakowie,
7. *Lofty de Girarda* w Żyrardowie,
8. *Lofty na Pompach* w Lesznie<sup>71</sup>.



Il.112. Obiekty z Polski poddane studium przypadku naniesione na mapę kraju

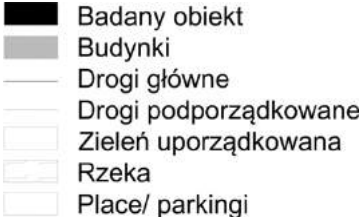
<sup>71</sup> W trakcie gromadzenia informacji źródłowych nie było możliwe dotarcie do wszystkich potrzebnych danych. Architekci nie wyrażali zgody na publikowanie części informacji.



Obiekty poddano wieloaspektowym analizom, a ich wyniki zebrano w tabelach według następujących grup informacji:

- informacje ogólne
- kontekst geograficzno-historyczny
- architektura obiektu
- funkcja obiektu
- dostępność mieszkań

W badaniach zastosowano następujące oznaczenia:

- oznaczenia rodzaju ingerencji w tkankę przemysłową (architektura obiektu):  
A – konserwacja  
B – restauracja  
C – rekonstrukcja  
D – odbudowa  
E – adaptacja  
F – anastyloza  
G – rewaloryzacja  
H – rewitalizacja
- szczegółowe oznaczenia rodzaju zrealizowanego działania (architektura obiektu):  
1 – nowy budynek/ budynki  
2 – nowy budynek przy zachowaniu istniejących ścian zewnętrznych  
3 – nadbudowa budynku istniejącego  
4 – rozbudowa budynku istniejącego  
5 – nieznaczne zmiany elewacji budynku istniejącego, przy braku zmian bryły  
6 – restauracja budynków istniejących
- oznaczenia określające rodzaj nowych funkcji:  
M – funkcja mieszkaniowa  
HU – funkcje handlowa i usługowa (w tym gastronomia)  
B – funkcja biurowa  
K – funkcja kulturalna  
S – funkcje sportowe  
N – funkcja naukowa
- legenda oznaczeń graficznych rysunków przedstawiających:  

  - Badany obiekt
  - Budynki
  - Drogi główne
  - - - Drogi podporządkowane
  - ▨ Zieleń uporządkowana
  - ▧ Rzeka
  - Place/ parkingi

|----- X m -----|

### 3.2 Stara Kotłownia w Gliwicach

#### INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	<i>Stara Kotłownia</i>
<b>Lokalizacja</b>	Polska, Gliwice, Al. Majowa 1
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	IPR Architektura Jacek Widziszowski, Andrzej Wolański
<b>Czas realizacji</b>	2004–2005
<b>Powierzchnia działki</b>	1419 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	330,3 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	827m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	7

Tab.39. Podstawowe informacje o obiekcie *Stara Kotłownia* w Gliwicach



Il.113. Widok na *Starą Kotłownię* od strony parkingu

## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

Budynek zlokalizowany jest w Gliwicach, mieście położonym w zachodniej części województwa śląskiego, bardzo dobrze skomunikowanym z innymi częściami kraju – w pobliżu przecinają się dwie krajowe autostrady A4 i A1. Gliwice liczą 187 156<sup>72</sup> mieszkańców. Badany obiekt znajduje się w dzielnicy Wojska Polskiego (dawniej: Stare Gliwice) pomiędzy ulicami Wincenta Styczyńskiego a Aleją Majową (il. 114 i 115).



Il.114. Lokalizacja Gliwic na mapie Polski



Il.115. Lokalizacja budynku *Starej Kotłowni* na mapie Gliwic

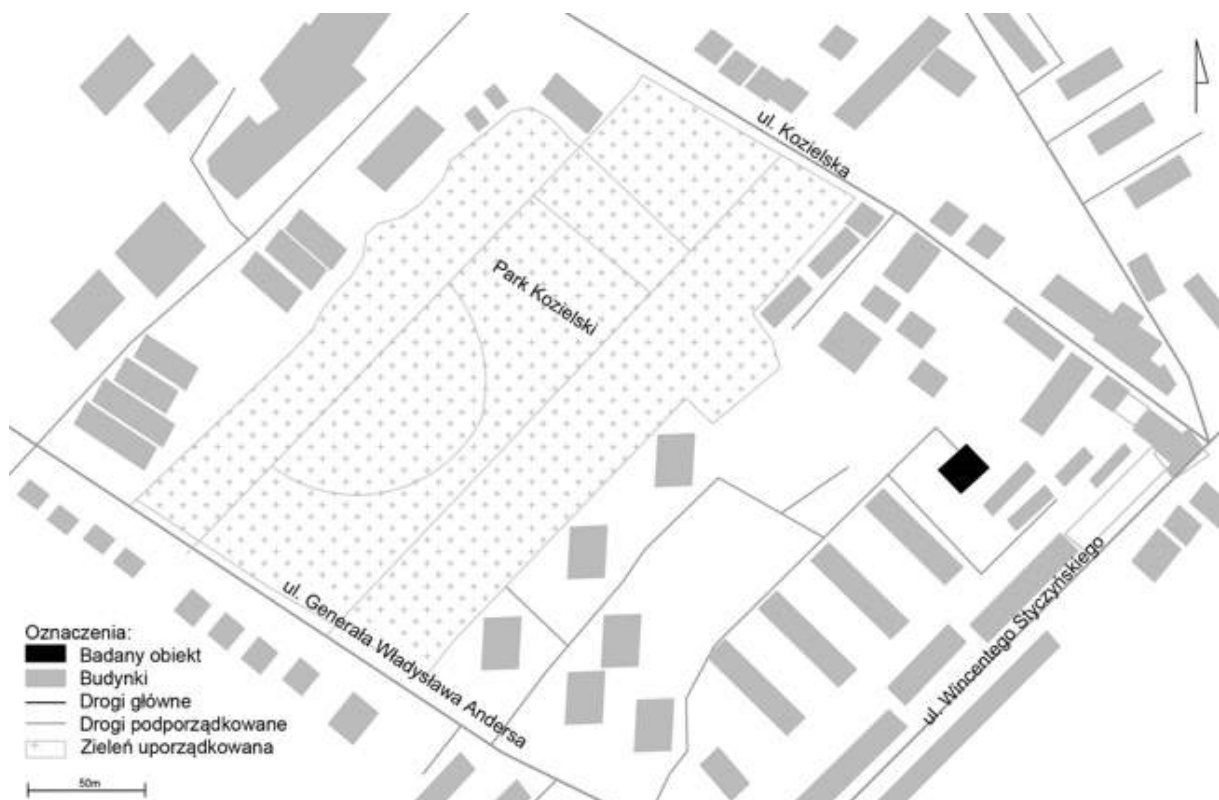
W jego najbliższym otoczeniu ulokowane są jednopiętrowe zabudowania techniczne (od strony południowej oraz zachodniej) oraz cztery 12-piętrowe budynki wielorodzinne (od strony południowo-zachodniej). W odległości około 100 metrów od niego znajduje się ponad 5-hektarowy Park Kozielski, którego założenie datuje się na lata 50. XX wieku<sup>73</sup> (il. 116).

Obiekt powstał w latach 70. XX wieku i pełnił rolę osiedlowej kotłowni. Od końca lat 90. XX kotłownia została wyłączona z użytkowania, a budynek zaczął ulegać zniszczeniu.<sup>74</sup> W latach 2004–2005, na podstawie projektu Jacka Widziszowskiego oraz Andrzeja Wolańskiego z pracowni IPR Architektura, przekształcono go na funkcję mieszkaniową. Dojazd do obiektu zrealizowano poprzez utwardzoną drogę, która stanowi kontynuację Alei Majowej. Na terenie zrealizowano 13 miejsc parkingowych, budynek gospodarczy oraz wspólny ogród dla mieszkańców obiektu (il. 117).

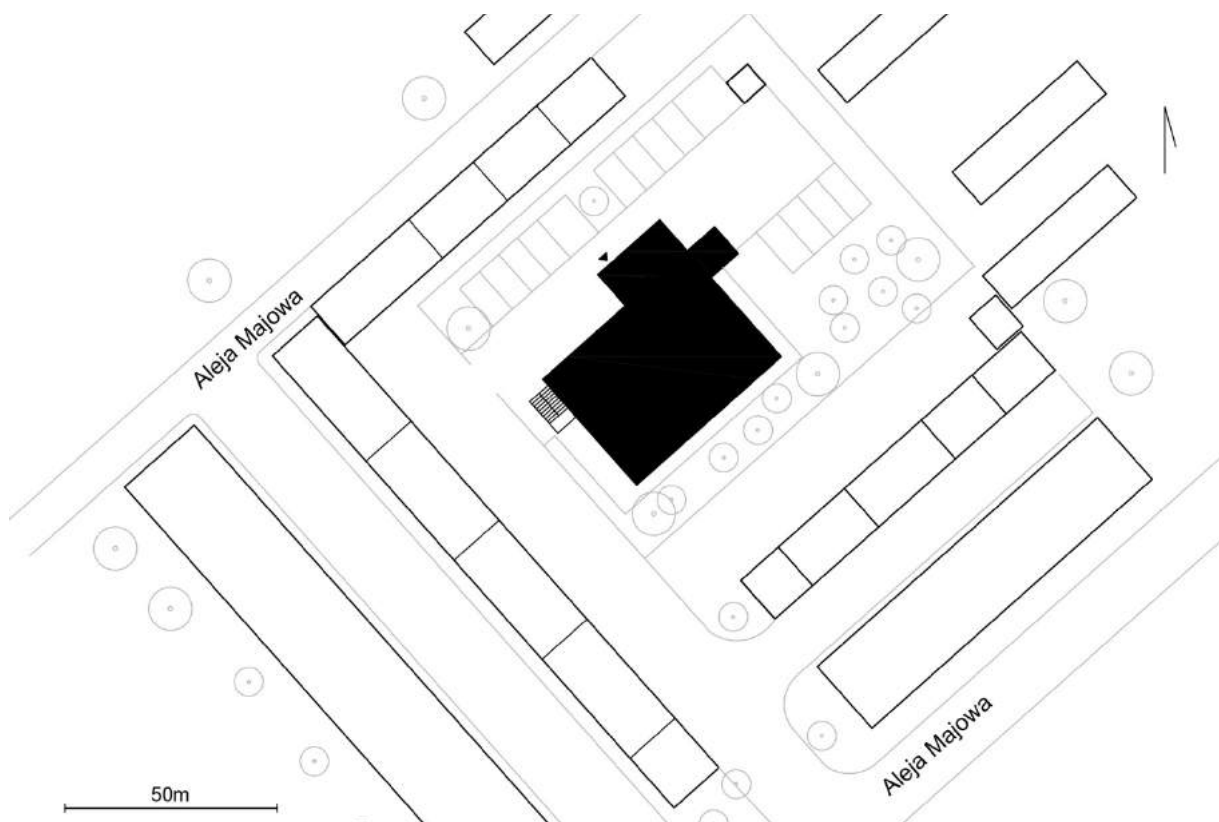
<sup>72</sup> Wyniki badań bieżących – Baza Demografia – Główny Urząd Statystyczny, [www.demografia.stat.gov.pl](http://www.demografia.stat.gov.pl) [dostęp 2020-05-20]

<sup>73</sup> <http://www.parki.org.pl/parki-miejskie/park-starokozielski-park-przyjazni-polsko-fra>

<sup>74</sup> Widzowski J. *Loft w przestrzeni współczesnego miasta na przykładzie adaptacji obiektu przemysłowego na wielorodzinny budynek mieszkaniowy – Gliwice; Al. Majowa*, Międzynarodowa Konferencja Naukowa Odnowa Krajobrazu Miejskiego ULAR, Gliwice, 2005



Il.116. Lokalizacja budynku *Starej Kotłowni* w kontekście dzielnicy



Il.117. Lokalizacja obiektu *Stara Kotłownia* w kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>STARA KOTŁOWNIA</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Budynek o rzucie zbliżonym do prostokąta, o wymiarach 23 na 14 metry, posiadał 3 kondygnacje nadziemne i liczył ponad 14 metrów wysokości w najwyższym punkcie.</li><li>• Założenie stanowiło zwartą kompozycję architektoniczną – złożoną z trzech brył: prostopadłościanu o płaskim dachu; przylegającego niższego prostopadłościanu o dachu pochyłym oraz bryły o przekroju zbliżonym do kwadratu o większej wysokości od pozostałych.</li><li>• Wysokość parteru oscylowała w granicach: 2,70 – 3,50 metra, pierwszego piętra: 4,46 – 6,86 metra oraz poddasza: 2,50 – 2,80 metra.</li><li>• Elewację południowo-wschodnią charakteryzowała kompozycyjna regularność. Ściana ta została podzielona pionowymi ciągami otworów okiennych: niskie okna parteru (wysokość około 80 cm), okno pierwszego piętra (wysokość około 2,70 – 3,30 metra) oraz okno poddasza.</li><li>• Elewacje ścian osłonowych zostały wykonane z tynku cementowego pokrytego farbą o kolorze niebieskim lub jego pochodnym (dokumentacja fotograficzna z początku XXI wieku nie przedstawia oryginalnego koloru, który uległ zniszczeniu).</li><li>• Stolarka okienna oraz drzwiowa została wykonana ze stali w kolorze szarym.</li><li>• Bryłę uzupełniono o stalowe, ażurowe schody wraz z żelbetowym spocznikiem, łączące poziom II z poddaszem, co stanowiło dodatkowy trakt komunikacyjny (il. 119 i 120).</li></ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zewnętrzne wymiary budynku nie uległy zmianie.</li><li>• Wyrównano proporcje pomiędzy trzema głównymi bryłami budynku.</li><li>• Rozbudowano bryłę na poziomie trzeciej kondygnacji oraz dodano taras rekreacyjny.</li><li>• Wprowadzono dodatkowy strop na wysokości 5,70 metra, przez co drugą kondygnację podzielono na dwie o mniejszych wysokościach.</li><li>• Bryłę uzupełniono o dodatkową, ażurową klatkę schodową o lekkiej, stalowo-drewnianej konstrukcji, która prowadzi do dwóch mieszkań oraz wiatę.</li><li>• Wymiary otworów zmodyfikowano nieznacznie, co pozwoliło na zastosowanie dużych przeszkleń oraz osiągnięcie wysokiego współczynnika doświetlenia mieszkań światłem naturalnym.</li><li>• Ciężką formę budynku złagodzano wprowadzeniem jasnych powłok tynkarskich na elewacjach oraz poprzez montaż okładzin drewnianych ściany północnej pionu windy oraz ścian czwartego poziomu.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zainstalowano stolarkę okienną oraz drzwiową, wzmocnienia podcieni oraz dodatkowe elementy dekoracyjne z lekkich stopów, jak aluminium w kolorze ciemno-szarym.</li> <li>• Budynek został obsadzony niską oraz wysoką roślinnością, wymieniono nawierzchnię wewnętrznych dróg i parkingu (il.: 121, 122, 131).</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	<b>E</b>
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	<b>5</b>

Tab.40. Architektura obiektu *Stara Kotłownia*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>STARA KOTŁOWNIA</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kotłownia osiedlowa, działająca do końca lat 90. XX wieku.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmieniono funkcję budynku na mieszkaniową.</li> <li>• W ramach programu funkcjonalnego zaprojektowano siedem mieszkań o wielkościach: 43 m<sup>2</sup> do 136 m<sup>2</sup>, z czego trzy mieszkania to mieszkania dwukondygnacyjne.</li> <li>• Zachowano główny układ komunikacyjny wewnętrzny budynku, który obsługuje 5 mieszkań - 2 pozostałe obsługiwane są przez dodatkową zewnętrzną klatkę schodową.</li> <li>• Mieszkania dostępne z parteru zostały połączone ze strefą ogrodu (il. 118).</li> </ul> <p>Charakterystyka grup mieszkań:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieszkania małe: w inwestycji zrealizowano jedno mieszkanie o powierzchni użytkowej 41,6 m<sup>2</sup>; w skład mieszkania wchodzi: pokój dzienny z kuchnią, łazienka, korytarz oraz niewielka sypialnia. Mieszkanie zlokalizowane jest na parterze.</li> <li>• Mieszkania średnie: w budynku zaprojektowano trzy mieszkania o metrażach: 63,1 m<sup>2</sup>, 66,7 m<sup>2</sup>, 75,5 m<sup>2</sup>. Każde z nich wyposażone jest w kuchnię, pokój dzienny, jedną łazienkę oraz dwie sypialnie. Dwa mieszkania tego typu znajdują się na wysokim parterze, trzecie na czwartej kondygnacji – do tego mieszkania przynależy taras o powierzchni ponad 37 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Mieszkania duże: trzy mieszkania tego typu o powierzchniach: 112 m<sup>2</sup>, 122 m<sup>2</sup>, 136 m<sup>2</sup> zlokalizowano na 2 i 3 kondygnacji budynku. Każde mieszkanie dwupoziomowe zostało podzielone na dwie strefy: strefę dzienną (niższa kondygnacja): obszerny hall, kuchnię z jadalnią oraz pokój dzienny z ażurowymi schodami prowadzącymi na piętro; strefa prywatna (wyższa kondygnacja):</li> </ul>



	trzy sypialnie o różnych powierzchniach, łazienkę oraz korytarz (il. 119).
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	<b>Brak</b>

Tab.41. Funkcja obiektu *Stara Kotłownia*

## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

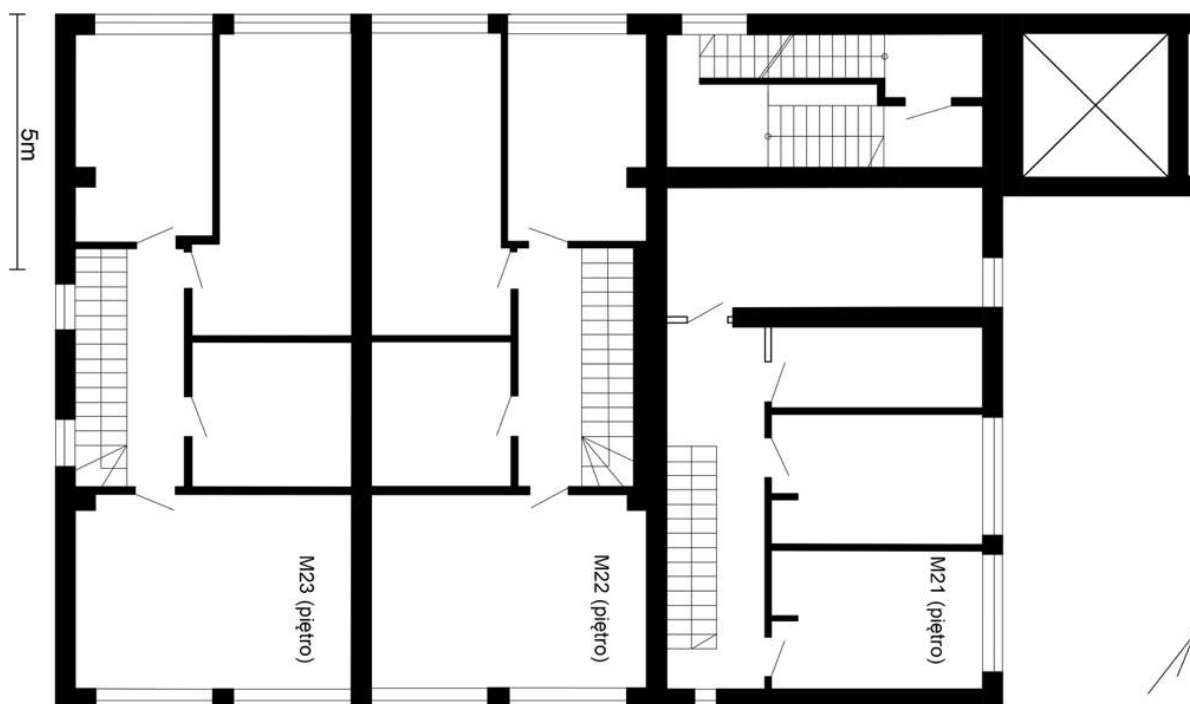
Nazwa obiektu: <b>STARA KOTŁOWNIA</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W ramach założenia powstały następujące rodzaje mieszkań [ilość pokoi/ ilość mieszkań]: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkania 2-pokojowe/ 1,</li> <li>- mieszkania 3-pokojowe/ 3,</li> <li>- mieszkania 4-pokojowe (dwukondygnacyjne)/ 3,</li> </ul> </li> <li>Razem: 7</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w Polsce, na podstawie danych GUS w roku 2005, wynosiła (w zależności od kwartału): 2336- 2505 zł.<sup>75</sup></li> <li>Uśredniona cena sprzedaży m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej opisywanej inwestycji w roku 2005: 1800 zł.<sup>76</sup></li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchowo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obiekt nie jest dostępny dla osób z niepełnosprawnością ruchową.</li> <li>Projekt nie uwzględniał potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo.</li> <li>Architekt zaproponował wykorzystanie istniejącego szybu dawnej windy towarowej na szyb windy osobowej, co nie zostało zrealizowane.</li> <li>Mieszkania parteru oraz poddasza nie posiadają wewnętrznych barier architektonicznych. Mieszkania drugiego piętra wyposażone są w wewnętrzne schody.</li> <li>Szerokości otworów drzwi wewnętrznych (zwłaszcza do łazienek) oraz układy funkcjonalne łazienek nie zostały zaprojektowane z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo.</li> <li>Aranżacja terenu wokół budynku nie spełnia potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim. Teren posiada wielostopniowy układ oraz kilkunasto-centymetrowe krawężniki.</li> </ul>
<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obiekt jest niedostępny dla seniorów z racji na: <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak windy osobowej w obiekcie,</li> </ul> </li> </ul>

<sup>75</sup> <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodk-trwale/budownictwo/cena-1-m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-oddanego-do-uzytkowania,8,1.html>

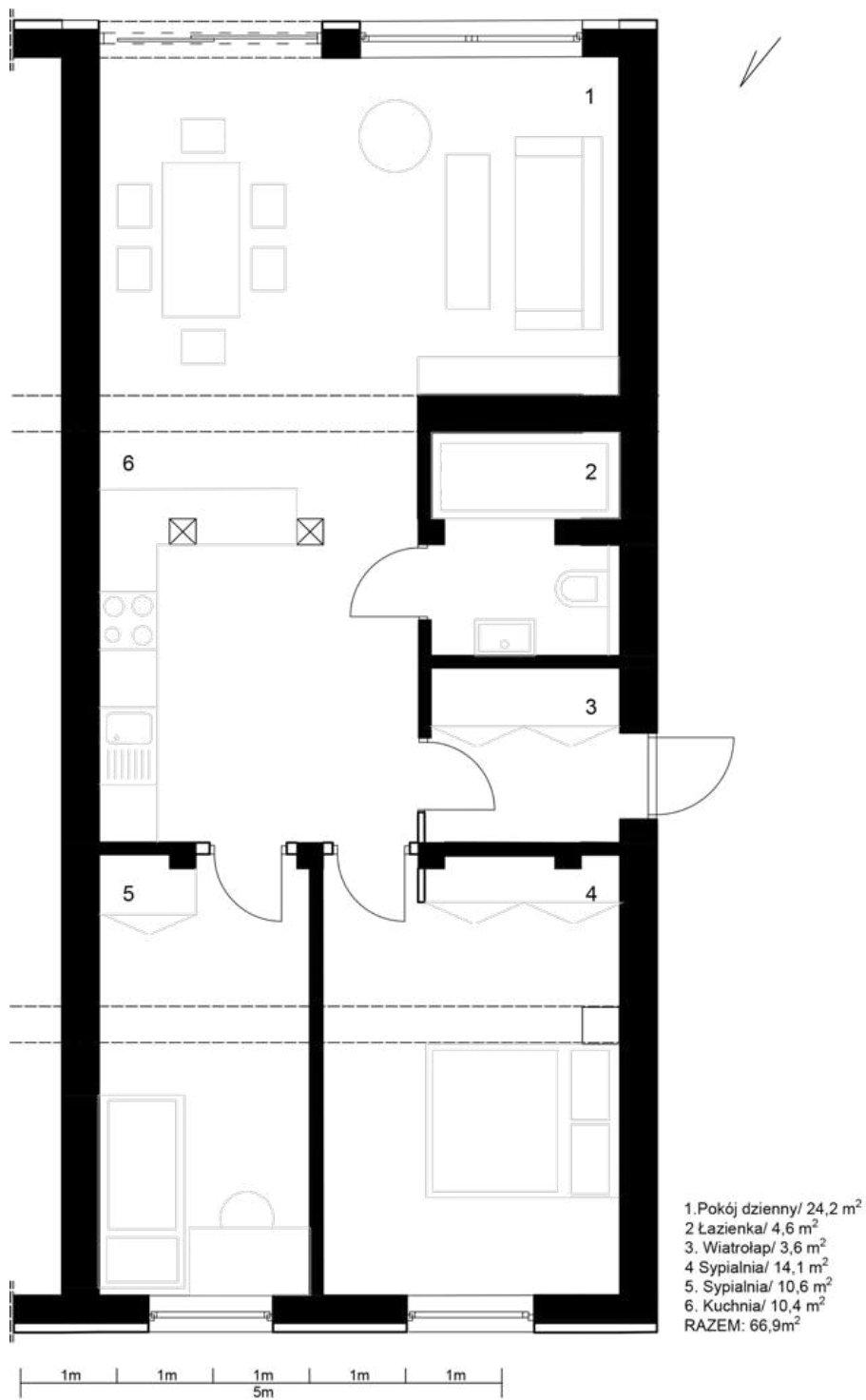
<sup>76</sup> Malinowski T., *Mieszkają zgodnie w... byłej kotłowni* „Gazeta Wyborcza Katowice”, 2008, nr. 44

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- występowanie wewnętrznych klatek schodowych w niektórych mieszkaniach,</li> <li>- niewielkie wymiary łazienek (brak możliwości zastosowania urządzeń wspomagających dla osób z niepełnosprawnością ruchową),</li> <li>- szerokości drzwi w świetle futryn 80cm.</li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt spełnia Kategorię.</li> </ul> <p>DZIAŁKA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Za miejsce o takich cechach uznaje się zamknięty ogród (il. 122). Wspólny teren wygrodzono od sąsiadujących posesji, zasadzono wysoką oraz niską zieleń, umieszczono tam także stolik z krzesłami i parasolem letnim oraz sezonowy basen dla dzieci.</li> <li>• Teren ten dostępny jest bezpośrednio dla mieszkańców parteru – ta grupa mieszkańców korzysta z niego najczęściej.</li> </ul> <p>BUDYNEK:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• W samym budynku nie przewidziano wspólnych, dostępnych przestrzeni dla jego mieszkańców.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt nie jest dostępny dla tej grupy użytkowników.</li> <li>• Teren jest w całości ogrodzony, a wejście do niego możliwe jest tylko po otwarciu bramy przez mieszkańców.</li> </ul>

Tab.42. Dostępność obiektu *Stara Kotłownia*



Il.118. Rzut pierwszego piętra budynku *Starej Kotłowni* po adaptacji



II.119. Rzut mieszkania trzypokojowego budynku *Starej Kotłowni* po adaptacji



II.120. Widok na budynek *Starej Kotłowni* od strony parkingu, zdjęcie wykonane przed adaptacją  
II.121. Wnętrze budynku *Starej Kotłowni* z detalem architektonicznym, zdjęcie wykonane przed adaptacją



II.122. Widok na *Starą Kotłownię* od wspólnego ogrodu  
II.123. Widok na wspólny ogródek budynku *Stara Kotłownia*



### 3.3 *Bolko Loft* w Bytomiu

#### INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa obiektu	<i>Bolko Loft</i>
Lokalizacja	Polska, Bytom, ul. Kruszcowa 24
Autor projektu przekształcenia	Medusa Group Architects, Przemo Łukasik
Czas realizacji	2002–2003
Powierzchnia działki	324 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy	198 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	178m <sup>2</sup>
Liczba mieszkań	1

Tab.43. Podstawowe informacje o obiekcie *Bolko Loft*



Il.124. Widok na *Bolko Loft* od drogi dojazdowej

## KONTEKST GEOGRAFICZNO–HISTORYCZNY

Obiekt zlokalizowany jest w Bytomiu, w przemysłowej dzielnicy Rozbark, na terenie województwa Śląskiego. Zakłady Górnicze im. Juliana Marchlewskiego w Bytomiu (niem. *Deutsch-Bleischarleygrube*), do których należał obiekt, powstały w latach 20. XX wieku na terenach, które ówczesnie należały częściowo do Polski, a częściowo do Niemiec i zajmowały się głównie wydobywaniem rudy cynku i ołowiu. W latach: 30. do 50. XX wieku zakład rozwijał się, wydobywanie rosło, a infrastruktura techniczna była rozbudowywana. W 1961 roku Zakłady Górnicze Marchlewski zostały włączone do Zakładów Górniczo-Hutniczych Orzeł Biały (il. 124 i 125)<sup>77</sup>.



Il.125. Lokalizacja Bytomia na mapie Polski



Il.126. Lokalizacja budynku *Bolko Loft* na mapie Bytomia

W latach 70. XX wieku, na skutek stopniowego wyczerpania złóż, zaczęła spadać wielkość wydobywania w kopalniach kombinatu Orzeł Biały. Źródła podają rozbieżne daty zaprzestania eksploatacji górniczej, które oscylują w granicach: 1981 – 1985.<sup>78</sup> Teren zakładu, w roku 2016, zajmował areał 70 hektarów, co stanowi 1,01% powierzchni miasta Bytom, z czego 17,7 ha to hałdy<sup>79</sup>. Około 2010 roku wyremontowano budynek dawnej cechowni kopalni przy ulicy Siemianowickiej, w którym obecnie znajdują się lokale użytkowe, w tym sklep. Tereny w najbliższym otoczeniu zostały w części sprzedane, pozostałe pozostają do dzisiaj niezagospodarowane.

Omawiany budynek został wybudowany najprawdopodobniej w latach 30. XX wieku. Pełnił funkcję lampiarni i markowni do lat 80. XX wieku, kiedy zdecydowano o zamknięciu kopalni.<sup>80</sup> W kolejnych latach, aż do czasu zakupu przez nowego

<sup>77</sup> J. Kropka, *Zmiany w dopływie wody do centralnej pompowni Bolko w Bytomiu*, Biuletyn Państwowego Instytutu Geologicznego, 336 (9/2), 2009

<sup>78</sup> [https://pl.wikipedia.org/wiki/Zak%C5%82ady\\_G%C3%B3rnicze\\_im.\\_Juliana\\_Marchlewskiego](https://pl.wikipedia.org/wiki/Zak%C5%82ady_G%C3%B3rnicze_im._Juliana_Marchlewskiego)

<sup>79</sup> W. Jarczewski, A. Gajda, A. Matuszko, D. Mikołajczyk, *Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Bytomiu*, Instytut Rozwoju Miasta, 2016, s.25

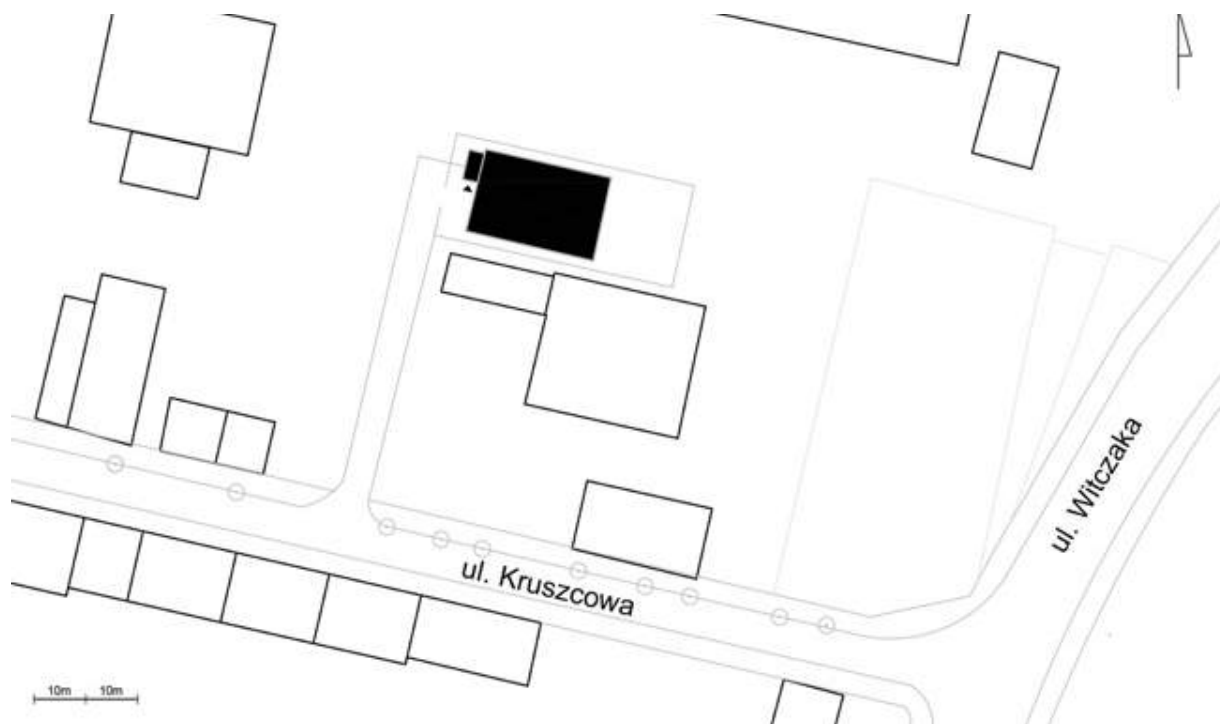
<sup>80</sup> Turek A., *Rewitalizacja obszarów przemysłowych na cele mieszkaniowe*, P. Warszawska, 2016



właściciela, budynek nie był wykorzystywany, co wpłynęło negatywnie na jego stan techniczny i wizualny. W latach 2002-2003 zrealizowano przekształcenie budynku zgodnie z projektem autorstwa biura Medusa Group Architects, którego celem była zmiana funkcji na mieszkaniową (il. 126 i 127).



Il.127. Lokalizacja budynku *Bolko Loft* w kontekście dzielnicy



Il.128. Lokalizacja obiektu *Bolko Loft* w kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>BOLKO LOFT</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek o rzucie zbliżonym do prostokąta, o wymiarach 12 na 18 metrów, posiadał 1 kondygnację nadziemną i liczył 390 cm wysokości w najwyższym punkcie.</li> <li>• Bryła została umieszczona na systemie ośmiu żelbetowych słupów o prostokątnych przekrojach, na wysokości 780 cm, połączonych ze sobą pociągami.</li> <li>• Płyta dolna budynku została wykonana w technologii żelbetowej, budynek posiadał stalową konstrukcję wypełnioną bloczkami z gazobetonu.</li> <li>• Stropodach dachu stanowiła płyta betonowa oparta na belkach stalowych, ukształtowana z dwoma spadkami wzdłuż dłuższych boków<sup>81</sup>.</li> <li>• Bryła została uzupełniona o stalowe, ażurowe schody łączące poziom terenu z poziomem „0” budynku.</li> </ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bryła budynku nie uległa zmianie.</li> <li>• Dobudowano zewnętrzną stalową klatkę schodową (il.129).</li> <li>• Otwory okienne zachowano (kilka mniejszych odwrotów zamurowano).</li> <li>• Wymieniono stolarkę okienną i drzwiową na aluminiową w kolorze antracytowym. Na fasadzie południowej dawne otwory okienne zostały powiększone i wypełnione półprzeźroczystym Vitrolitem – materiałem charakterystycznym dla rozwiązań przemysłowych (il. 123 i 130).</li> <li>• Jediną ingerencją w zewnętrzną elewację było wypuszczenie stalowych dwuetapowych wsporników, które posłużyły podczas remontu elewacji za pomost techniczny; kraty obecnie służą jako balkon, a docelowo mają zostać połączone z tarasem na dachu, który do tej pory nie został wykonany.</li> <li>• Zewnętrzne ściany budynku zostały ocieplone i przykryte tynkiem w jasnych kolorach<sup>82</sup>.</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	<b>E</b>
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	<b>5</b>

Tab.44. Architektura obiektu *Bolko Loft*

<sup>81</sup> Zagada Ł., *Adaptacja obiektów poprzemysłowych na nowe funkcje jako istotny nurt w architekturze współczesnej*, praca doktorska, Politechnika Śląska, 2004 Gliwice, s. 105

<sup>82</sup> ibidem

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>BOLKO LOFT</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budynek przemysłowy, pełniący funkcję lampiarni i markowni, działający do lat 80. XX wieku. W kolejnych latach do roku 2002 nie był użytkowany.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W latach 2002 – 2003 budynek został przekształcony w całości na funkcje mieszkaniową (il.: 128, 131 – 132).</li> <li>Powstało jedno przestronne mieszkanie o powierzchni użytkowej 176 m<sup>2</sup>.</li> <li>Na całość składają się trzy główne strefy: <ul style="list-style-type: none"> <li>- strefa dzienna [około 115 m<sup>2</sup>]: otwarta kuchnia z jadalnią, pokój dzienny, WC, łazienka, pomieszczenie techniczne, komunikacja.</li> <li>- strefa nocna [44 m<sup>2</sup>]; dwie sypialnie, w tym jedna z garderobą,</li> <li>- pracownia architektoniczna/ gabinet do pracy w domu [17 m<sup>2</sup>].</li> </ul> </li> <li>Kolejne etapy projektu zakładają: instalację tarasu na dachu budynku oraz realizację częściowej zabudowy otwartego parteru na wiatę garażową i funkcje rekreacyjne<sup>83</sup>.</li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	<b>Brak</b>

Tab.45. Funkcja obiektu *Bolko Loft*

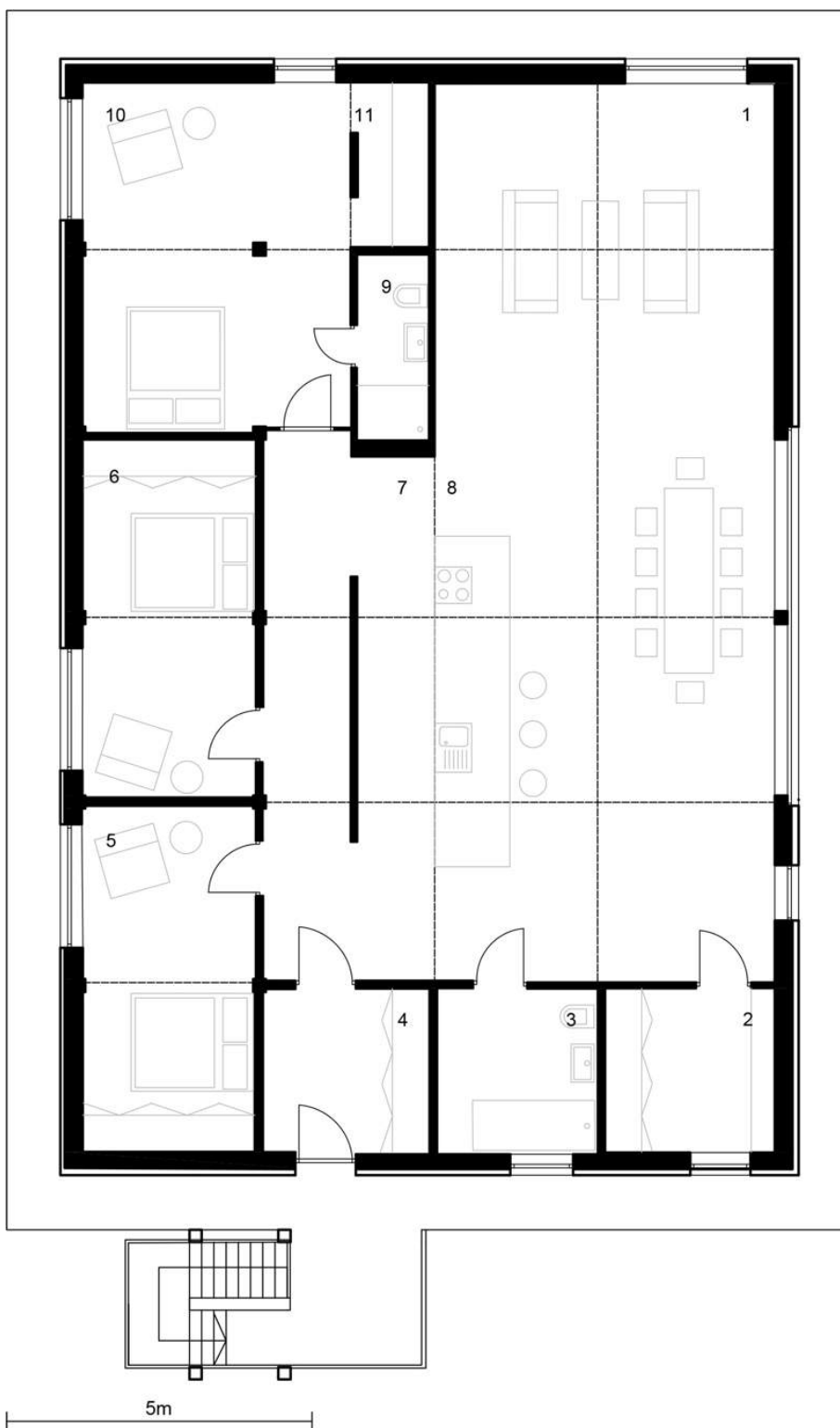
## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>BOLKO LOFT</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nie dotyczy. W skład założenia wchodzi tylko jedno mieszkanie.</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koszt adaptacji budynku i wyposażenia to 120 000 złotych. Wartość zakupu działki nie jest znana.</li> <li>Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w Polsce, na podstawie danych GUS w roku 2003, wynosiła (w zależności od kwartału): 2330-2400zł<sup>84</sup></li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obiekt nie jest dostępny dla osób z tej grupy odbiorców.</li> <li>Jedyny sposób komunikacji pionowej pomiędzy poziomem terenu a obiektem to schody, co stanowi główną barierę.</li> </ul>

<sup>83</sup> Zagada Ł., *Adaptacji obiektów przemysłowych na nowe funkcje jako istotny nurt w architekturze współczesnej*, praca doktorska, Politechnika Śląska, 2004 Gliwice, s. 104

<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek nie jest dostępny dla seniorów, z racji na fakt, iż dostęp do niego możliwy jest tylko poprzez zewnętrzną klatkę schodową.</li> <li>• Mieszkanie projektowane było dla konkretnej rodziny (małżeństwa i dwójki dzieci), a jego cechy funkcjonalne są odpowiedzią na potrzeby mieszkańców.</li> <li>• Zastosowano rozwiązania, odpowiadające potrzebom osób starszych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- umieszczenie wszystkich pomieszczeń na jednym poziomie, brak wewnętrznej klatki schodowej w mieszkaniu,</li> <li>- szerokie otwory drzwiowe min. 90 cm (w świetle futryny),</li> <li>- brak progów w drzwiach wewnętrznych,</li> <li>- znaczne powierzchnie sypialni oraz możliwość zastosowania mebli z udogodnieniami dla seniorów.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nie dotyczy. W skład założenia wchodzi tylko jedno mieszkanie.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teren oraz budynek uznaje się za niedostępny dla osób niezamieszkałych w nim.</li> <li>• Teren jest w całości ogrodzony, a wejście do niego możliwe jest tylko po otwarciu bramy przez mieszkańców.</li> </ul>

Tab. 46. Dostępność obiektu *Bolko Loft*



- 1. Pokój dzienny/ 31,5 m<sup>2</sup>
- 2. Pomieszczenie techniczne/ 7,1 m<sup>2</sup>
- 3. Łazienka/ 7,1 m<sup>2</sup>
- 4. Sieni/ 7,1 m<sup>2</sup>
- 5. Sypialnia/ 16,2 m<sup>2</sup>
- 6. Sypialnia/ 16,2 m<sup>2</sup>
- 7. Korytarz/ 16,2 m<sup>2</sup>
- 8. Kuchnia/ 60,5 m<sup>2</sup>
- 9. Łazienka/ 4,3 m<sup>2</sup>
- 10. Sypialnia/ 24,2 m<sup>2</sup>
- 11. Garderoba/ 3,2 m<sup>2</sup>
- RAZEM: 178,0 m<sup>2</sup>**

II.129. Rzut *Bolko Loft* po adaptacji



Il.130. Widok na *Bolko Loft*  
Il.131. Podcień pod *Bolko Loft*



Il.132, il.133 Wnętrze *Bolko Loft*





### 3.4 Spichlerz w Gliwicach

#### INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	<i>Spichlerz</i>
<b>Lokalizacja</b>	Polska, Gliwice, ul. Zygmunta Starego 24
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	Medusa Group Architects Przemo Łukasik
<b>Czas realizacji</b>	2007 - 2008
<b>Powierzchnia działki</b>	14941 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	1216 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	5000 m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	30

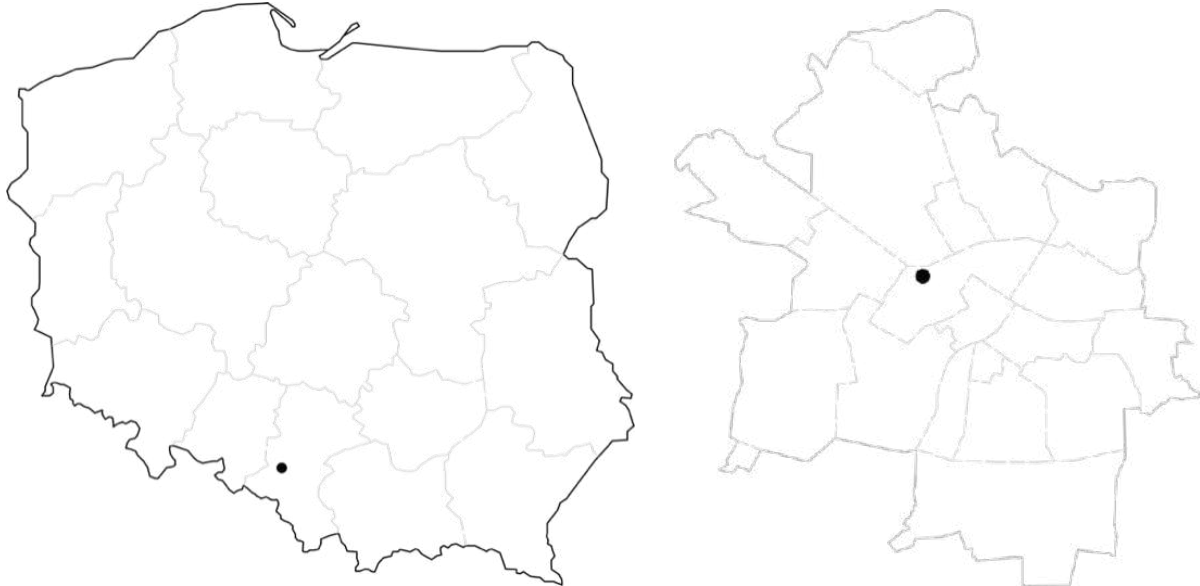
Tab.47. Podstawowe informacje o obiekcie *Spichlerz*



Il.134. Widok na *Spichlerz* od strony południowej

## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

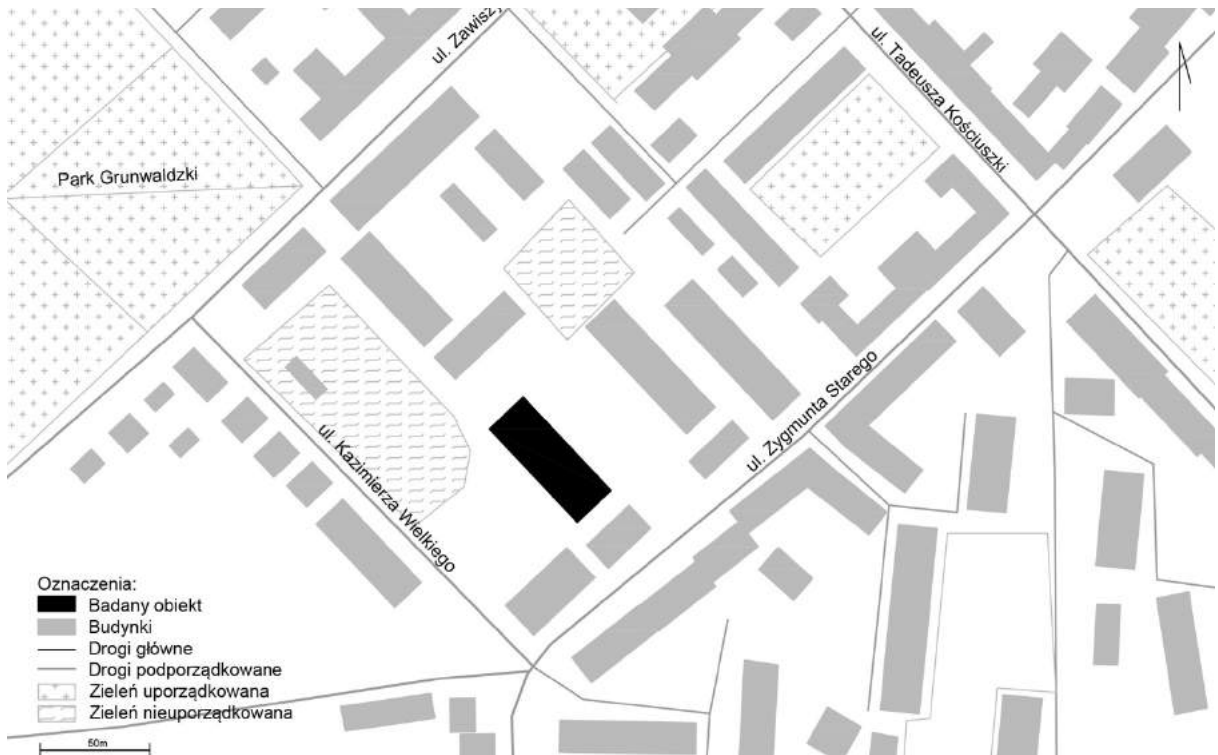
Budynek zlokalizowany jest w Gliwicach. Obiekt położony jest w jednej z najstarszych dzielnic miasta, nazwanej dzisiaj Stare Gliwice. *Spichlerz* stanowi część zespołu budynków koszarowych dawnego pruskiego Urzędu Apropowizacji. Obiekt powstał w roku 1895 podczas pierwszej fazy zabudowy terenu i był dwukrotnie rozbudowywany: w latach 1902 – 1914 oraz 1940 – 1944 (il. 134 i 135).



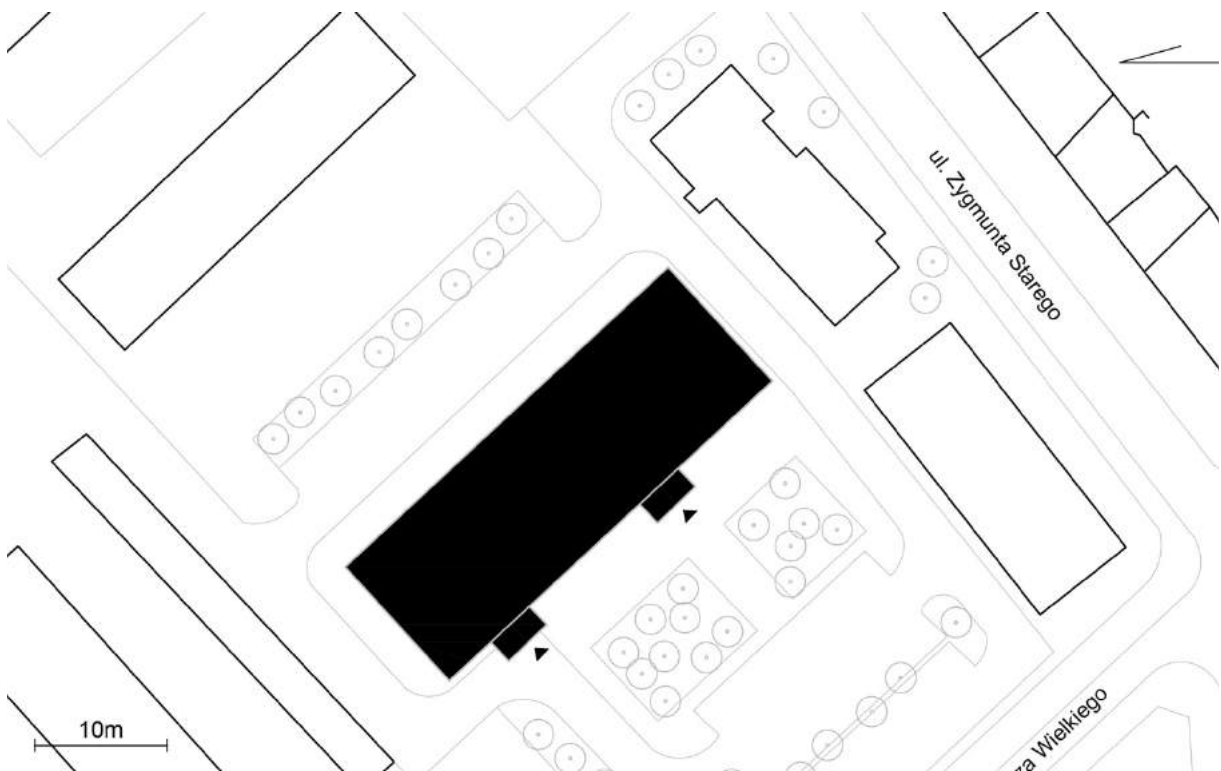
Il.135. Lokalizacja Gliwic na mapie Polski

Il.136. Lokalizacja budynku *Spichlerz* na mapie Gliwic

W czasie II wojny światowej na terenie jednostki stacjonowali żołnierze niemieccy, później wojska polskie i radzieckie. W wyniku adaptacji pobliskiego Prezydium Policji na Szpital Wojskowy, *Spichlerz* zmienił funkcję i służył jako magazyn przyszpitalny. W latach 2007 - 2009 budynek przekształcono na mieszkalny. Projekt adaptacji został zrealizowany przez biuro Medusa Group Architects, a architektem prowadzącym był Przemek Łukasik (il. 136 i 137).



II.137. Lokalizacja budynku *Spichlerz* w kontekście dzielnicy



II.138. Lokalizacja obiektu *Spichlerz* w kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>SPICHLERZ</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek o rzucie zbliżonym do prostokąta, o wymiarach 58 na 19 metrów, posiadał 5 kondygnacji nadziemnych i liczył ponad 15 metrów wysokości w najwyższym punkcie.</li> <li>• Bryła zbliżona była do prostopadłościanu i posiadała dwuspadowy dach o niewielkich spadkach.</li> <li>• Elewacje posiadały regularne podziały stolarką okienną, o formach prostokątnych zakończonych spłaszczonymi łukami. Zostały wykonane z czerwonej cegły o zabarwieniu, charakterystycznym dla cegielni terenów Śląska.</li> <li>• Artykulację ścian fasad tworzyły gzymsy nad parterem, czwartym piętrem oraz cofnięcie linii okien, w stosunku do czoła ściany od strony zewnętrznej.</li> <li>• Stolarka okienna oraz drzwiowa została wykonana z czarnego żeliwa.</li> <li>• Zastosowano stropy z drewna i podparto je systemem belek poziomych oraz słupami.</li> </ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Główna bryła budynku nie uległa zmianie i została uzupełniona.</li> <li>• Dobudowano dwa ryzality – zewnętrzne klatki schodowe wraz z szybami windowymi, które obłożono płytami ze stali Cor-Ten, a od frontu doświetlono pasami z Vitrolitu (il. 133 i 141).</li> <li>• Wymieniono pokrycie dachu oraz więźbę dachową.</li> <li>• Cegły elewacyjne zostały oczyszczone i zaimpregnowane.</li> <li>• Odnowiono zewnętrzną warstwę licową cegieł ścian zewnętrznych. Z powodów konserwatorskich zdecydowano się nie stosować termoizolacji ścian zewnętrznych.</li> <li>• Pozostawiono drewniane stropy, które oczyszczono i zaimpregnowano (il. 142).</li> <li>• W budynku zachowano drewniany zsyp na zboże, który w formie spirali przechodzi przez kolejne piętra. Jego fragmenty we wnętrzach loftów przypominają współczesną rzeźbę (il. 143).</li> <li>• W całym budynku zastosowano drewnianą stolarkę okienną. Ciemnoszary kolor i układ szprosów nawiązują do oryginalnych żeliwnych ram. Na parterze okna zastąpiono witrynami.</li> <li>• <i>Wszystkim współczesnym dodatkom starano się nadać użytkowy charakter, co różni gliwickie lofy od wyestetyzowanych, komercyjnych adaptacji przemysłowych budynków w innych miastach.</i><sup>85</sup></li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	<b>E</b>

<sup>85</sup> Tak o inwestycji wypowiada się Tomasz Markowicz – architekt z Medusa Group Architects  
[źródło: <https://www.medusagroup.pl/press-room-2/>]

<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	<b>4</b>

Tab.48. Architektura obiektu *Spichlerz*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>SPICHLERZ</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Magazyn na zboże.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nowy program funkcjonalny zakładał, że parter zostanie przeznaczony na usługi, a cztery kolejne kondygnacje na mieszkania. W wyniku adaptacji budynku otrzymano około 5 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 30 mieszkań typu loft.</li> <li>Poniżej opisano główne założenia funkcjonalne poszczególnych kondygnacji budynku.</li> </ul> <p><b>PIWNICA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oryginalny budynek posiadał piwnicę o metrażu około 50 m<sup>2</sup>, która została włączona do lokalu gastronomicznego parteru.</li> <li>Piwnica nie została powiększona.</li> </ul> <p><b>PARTER:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kondygnacja została podzielona na 3 lokale użytkowe o powierzchniach: 225 m<sup>2</sup> – 575 m<sup>2</sup>, każdy z wejściami od strony północno-wschodniej oraz południowo-zachodniej budynku. Lokale wyposażono w zaplecza sanitarne.</li> <li>Układ funkcjonalny parteru wynika z układu konstrukcji, który wpisuje się w formę kwadratowej siatki o boku 500 cm w osiach.</li> <li>Obecnie na kondygnacji tej znajdują się: restauracja, salon SPA oraz lokal biurowy.<sup>86</sup></li> </ul> <p><b>PIĘTRA 1-3 (il. 138):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Trzy piętra tworzą powtarzalny układ kondygnacji.</li> <li>Schemat funkcjonalny pięter wynika z układu konstrukcji, który wpisany jest w formę kwadratowej siatki o boku 500 cm w osiach.</li> <li>Na każdym piętrze zaprojektowano po osiem mieszkań o metrażach: od około 80 m<sup>2</sup> do około 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>Każde z mieszkań posiada otwartą strefę dzienną: jadalnię z aneksem kuchennym oraz pokój dzienny, hol (w niektórych mieszkaniach z otwartą sypialnią). W zależności od metrażu</li> </ul>

<sup>86</sup> Obecnie [tutaj] – tj. 06.03.2021 r.

	<p>mieszkania zostały wyposażone w jedną lub dwie sypialnie – o minimalnych powierzchniach 20 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>PIĘTRO 4:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Na czwartym piętrze zaprojektowano sześć apartamentów o powierzchniach od 80 m<sup>2</sup> do około 320 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Każde z mieszkań posiada otwartą strefę dzienną: jadalnię z aneksem kuchennym oraz pokój dzienny, hol. W zależności od metrażu mieszkania zostały wyposażone w jedną (w tym przypadku otwartą) lub dwie sypialnie – o minimalnych powierzchniach 20 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>TEREN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teren przynależący do budynku został przeprojektowany i uporządkowany.</li> <li>• Wybudowano niski, wydłużony budynek, gdzie zlokalizowano garaże dla mieszkańców.</li> <li>• Na terenie zrealizowano ciągi piesze, wewnętrzne drogi dla pojazdów oraz parkingi.</li> <li>• Teren uzupełniono trawiastymi rabatami, roślinnością niską średniowysoką.</li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	<b>HU</b>

Tab.49. Funkcja obiektu *Spichlerz*

## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>SPICHLERZ</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W ramach założenia powstały następujące rodzaje mieszkań [rodzaj mieszkania/ ilość]: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkanie ze strefą dzienną i jednym pokojem/ 4 (il. 139),</li> <li>- mieszkanie ze strefą dzienną i dwoma pokojami/ 25,</li> <li>- mieszkanie ze strefą dzienną i trzema pokojami/ 1,</li> </ul> Razem: 30.</li> <li>• Powierzchnie mieszkań oscylują pomiędzy: 82 m<sup>2</sup> a 318 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w Polsce, na podstawie danych GUS, w roku 2009, wynosiła (w zależności od kwartału): 3895 – 3964 zł.<sup>87</sup></li> </ul>

<sup>87</sup> <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/cena-1-m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-oddanego-do-uzytkowania,8,1.html>



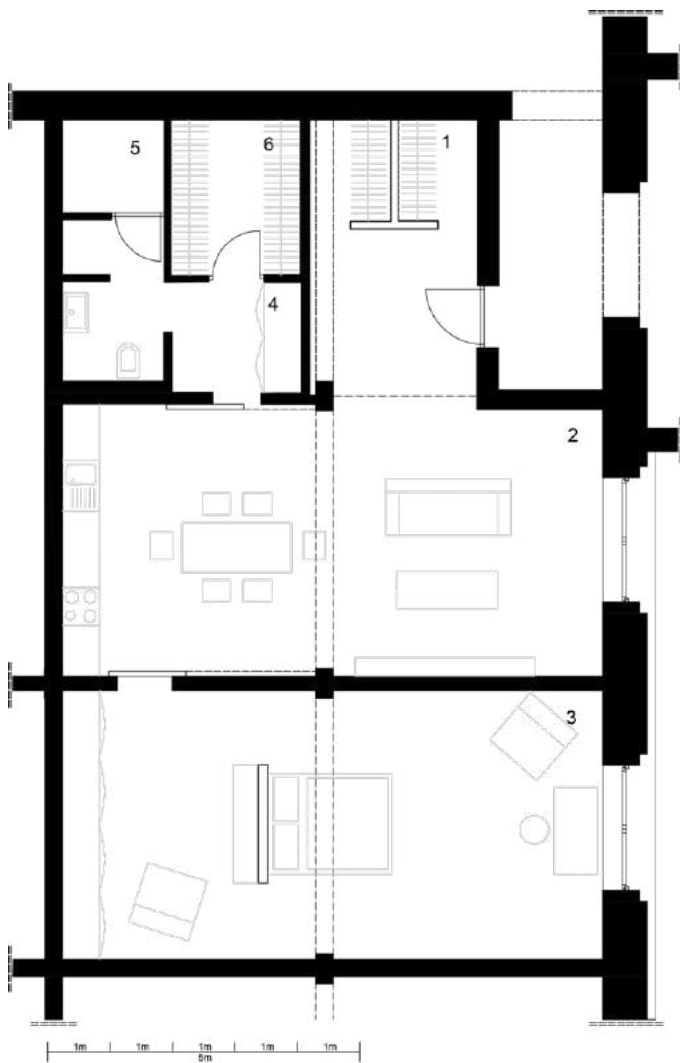
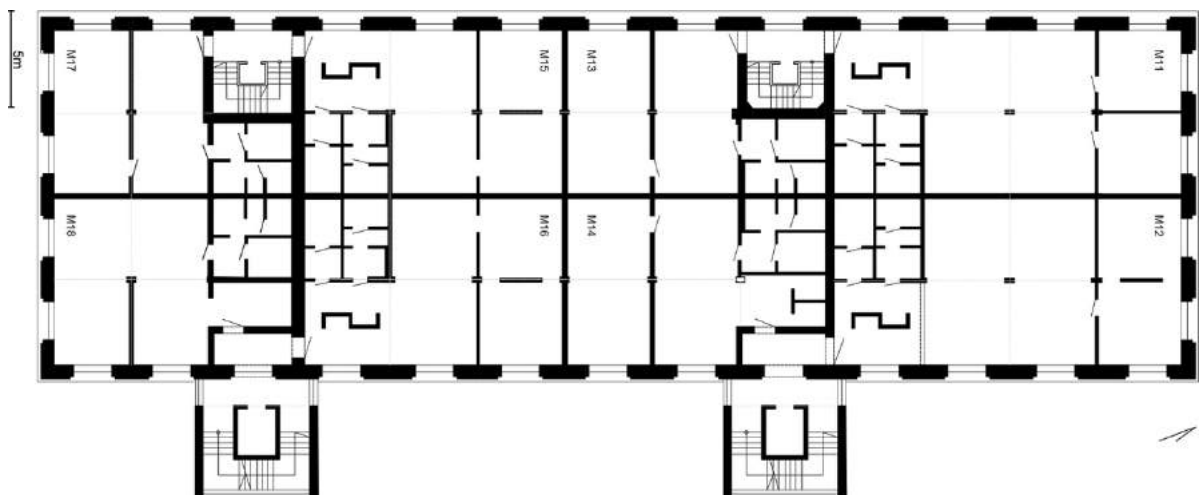
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cena sprzedaży mieszkania w stanie deweloperskim <i>Spichlerz</i>, w latach 2009- 2010, oscylowała w przedziale 6000 – 8000 zł/m<sup>2</sup>.<sup>88</sup></li> <li>• Ogłoszenie z marca 2021 przedstawia ofertę sprzedaży 100 – metrowego mieszkania za cenę 690 000 złotych, co daje 6900 zł/m<sup>2</sup>.<sup>89</sup></li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Spichlerz</i> jest częściowo dostosowany dla tej grupy użytkowników.</li> <li>• Części wspólne obiektu zostały częściowo przystosowane dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Budynek wyposażono w windę osobową, jednak przed jednym wejściem do budynku znajdują się schody.</li> <li>• Lokale parteru uznaje się za częściowo dostępne dla osób o trudnościach w poruszaniu się. Lokale północny oraz środkowy posiadają schody z każdego wejścia. Do lokalu południowego możliwe jest wejście dla osoby z niepełnosprawnością tylko od strony parkingu.</li> <li>• Mieszkania co do zasady, nie zostały przystosowane dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Jedno z nich posiada wewnętrzne schody. Zaprojektowane strefy dzienne posiadają optymalnie wymiary, co pozwala na korzystanie z nich przez osoby chodzące o kulach, czy jeżdżące na wózku inwalidzkim. Podział łazienek na strefy (łazienka, strefa prysznicowa, sauna) nie pozwala na korzystanie z nich przez tego typu użytkowników. Przeprojektowanie łazienek jest możliwe.</li> <li>• Aranżacja terenu wokół budynku została dostosowana dla osób z niepełnosprawnością ruchową.</li> </ul>
<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt jest częściowo dostosowany dla tej grupy użytkowników.</li> <li>• Seniorzy nie stanowili grupy docelowej projektu, choć większość mieszkań (przede wszystkim dzięki znacznym powierzchniom) są dostosowane dla tej grupy.</li> <li>• Poniższe rozwiązania odpowiadają potrzebom osób starszych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- umieszczenie wszystkich pomieszczeń danego mieszkania na jednym poziomie, brak schodów w mieszkaniu (poza jednym),</li> <li>- szerokie otwory drzwiowe (min. 90 cm w świetle),</li> <li>- brak progów w drzwiach wewnętrznych,</li> <li>- znaczne powierzchnie pomieszczeń, w tym: kuchnie, łazienki, sypialnie, możliwość zastosowania mebli/ sprzętów z udogodnieniami dla seniorów,</li> <li>- w znacznej części mieszkań do głównych sypialni przynależy bezpośrednio łazienka.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt częściowo spełnia kategorię.</li> </ul>

<sup>88</sup> <https://www.medusagroup.pl/wp-content/uploads/2017/11/2007-01-26-pb-z-licha-fasada.pdf>

<sup>89</sup> [https://mieszkania.trovit.pl/listing/gliwice-centrum-plac-grunwaldzki-lux-10013-m2.K1H1QB1\\_1Y1T17](https://mieszkania.trovit.pl/listing/gliwice-centrum-plac-grunwaldzki-lux-10013-m2.K1H1QB1_1Y1T17)

<b>budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W budynku oraz w jego otoczeniu nie zaprojektowano miejsc dedykowanych wyłącznie dla jego mieszkańców, które przyczyniłoby się do budowania i pielęgnowania relacji społecznych.</li> <li>• Za takie miejsce, można jednak uznać zlokalizowaną na parterze restaurację „Wine bar loft”. Organizowane są w niej otwarte wydarzenia np. festiwale kuchni danego regionu, czy degustacje win.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt uznaje się za dostępny dla osób niezamieszkałych w nim.</li> <li>• Teren przynależny do obiektu połączony jest z sąsiadującymi działkami, nie jest całkowicie ogrodzony i jest ogólnie dostępny.</li> <li>• Za dostępny uznaje się parter budynku – gdzie zlokalizowane są lokale usługowe.</li> <li>• Wejście do części wspólnych mieszkalnych pięter budynku jest możliwe po uzyskaniu zgody mieszkańców lub komercyjnych podnajemców.</li> </ul>

Tab.50. Dostępność obiektu *Spichlerz*



- 1. Przedpokój/ 11,8 m<sup>2</sup>
- 2. Pokój dzienny i kuchnia/ 37,4 m<sup>2</sup>
- 3. Sypialnia/ 37,3 m<sup>2</sup>
- 4. Łazienka/ 8,1 m<sup>2</sup>
- 5. Sauna/ 2,5 m<sup>2</sup>
- 6. Garderoba/ 3,2 m<sup>2</sup>
- RAZEM: 100,3 m<sup>2</sup>

II.139. Rzut pięter 1-3 obiektu *Spichlerz* po adaptacji

II.140. Rzut przykładowego mieszkania obiektu *Spichlerz* po adaptacji



Il.141. Widok na *Spichlerz* od strony północnej



Il.142. Widok na *Spichlerz* od strony południowej



Il.143. Wnętrze budynku *Spichlerz* po adaptacji. Detal stropu



Il.144. Wnętrze budynku *Spichlerz* po adaptacji. Historyczny zsypanie zboża



### 3.5 *Lofty Platinum* we Wrocławiu

#### INFORMACJA OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	<i>Lofty Platinum</i>
<b>Lokalizacja</b>	Polska, Wrocław, ul. Inowrocławska 19a – 21a
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	Archicom sp. z o.o.
<b>Czas realizacji</b>	2010 – 2012
<b>Powierzchnia działki</b>	2741 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	1250 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	6973,2 m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	58

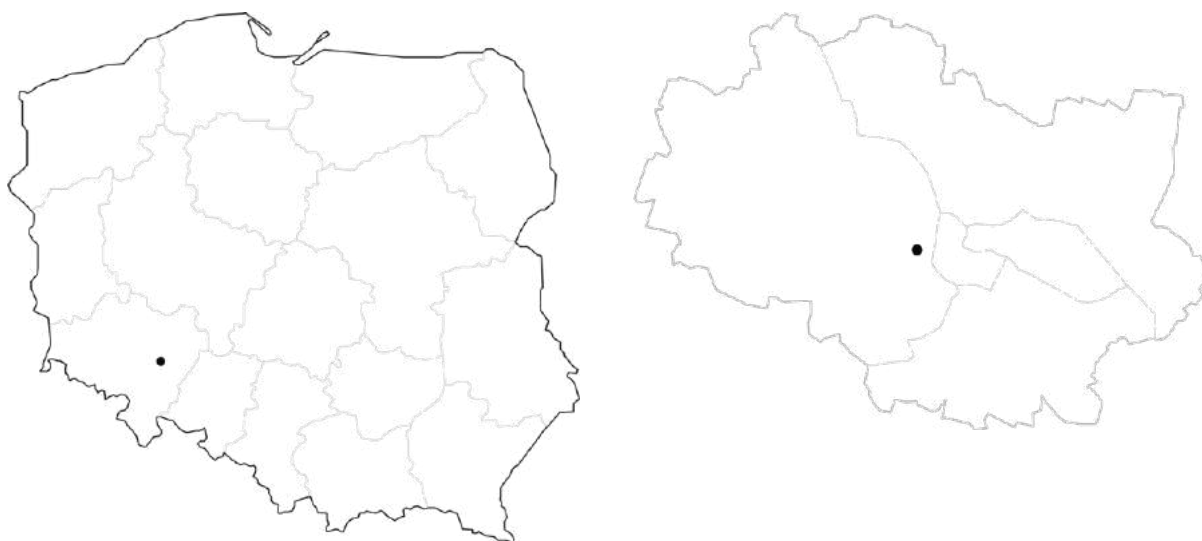
Tab.51 Podstawowe informacje o obiekcie *Lofty Platinum*



Il.145. Widok na budynek A obiektu *Lofty Platinum* od strony południowej

## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

*Lofty Platinum* to zespół budynków wielorodzinnych, zlokalizowanych w dzielnicy Fabryczna we Wrocławiu na terenie województwa dolnośląskiego. Obiekt jest częścią zabudowy w nieregularnym kwartale ulic: Legnicka, Inowrocławska, Zachodnia oraz Kazimierza Wielkiego. Dojazd do budynku zapewniony został drogami wewnętrznymi od strony północnej oraz południowej. W jego najbliższym otoczeniu znajduje się budynek Szkoły Podstawowej nr 14 wraz z infrastrukturą sportową, wielorodzinne budynki mieszkalne oraz Kościół pod wezwaniem Św. Krzyża. Odległość do nadbrzeża Odry to około 500 metrów (il. 145 - 147).



Il.146. Lokalizacja Wrocławia na mapie Polski

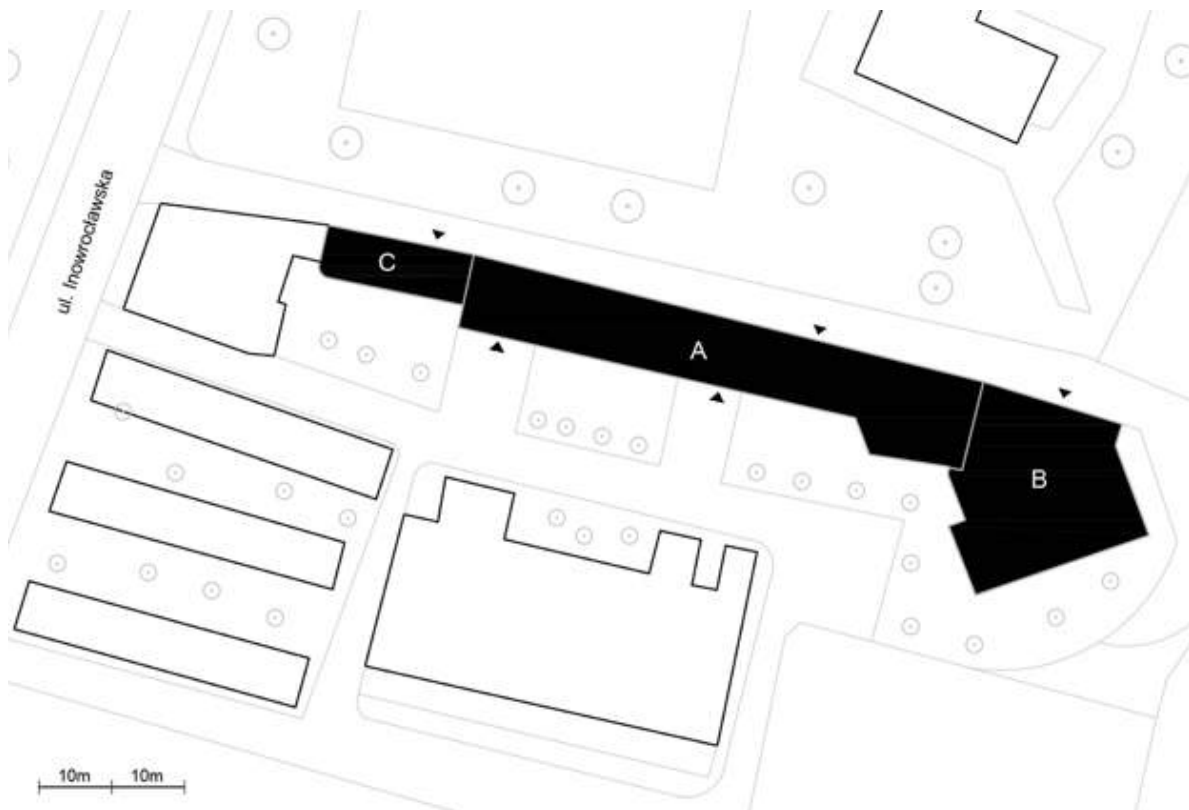
Il.147. Lokalizacja budynku *Lofty Platinum* na mapie Wrocławia

Budowa założenia zakończyła się w 1896 roku. W pierwszej połowie XX wieku budynki stanowiły część kompleksu fabrycznego braci Wolff i służyły jako destylarnia oraz magazyny win. Adaptacja zrealizowana w latach 2010 – 2012 zakładała utworzenie kompleksu mieszkalnego złożonego z 58 mieszkań wraz z częścią usługową oraz garażem podziemnym (il. 148).





II.148. Lokalizacja obiektu *Lofty Platinum* w kontekście dzielnicy



II.149. Lokalizacja obiektu *Lofty Platinum* w kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>LOFTY PLATINUM</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<p>Na całość założenia składają się dwa budynki istniejące: A i C oraz nowy budynek B (il. 148).</p> <p><b>BUDYNEK A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Budynek posiadał pięć kondygnacji nadziemnych, podpiwniczenie i charakteryzował się jednospadowym dachem o niewielkim nachyleniu. Wysokość gzymsu nad ostatnią kondygnacją wynosiła 17,20 metra.</li><li>• Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonano w technologii murowanej z cegły pełnej, zastosowano stropy żelbetowe i płytowo-żebrowe.</li><li>• Elewacje od strony wschodniej, południowej i zachodniej wykończone były cegłą klinkierową w kolorze czerwonym i żółtym oraz częściowo otynkowane. Elewacja północna w całości otynkowana w kolorze żółtym. Reprezentacyjna elewacja południowa zawierała pionowe pilastry międzyokienne w kolorze czerwonym oraz bogato zdobione gzymsy z cegły klinkierowej szklawionej. Przestrzeń pomiędzy pilastrami wypełnia cegła klinkierowa żółta.</li><li>• Historyczna stolarka okienna i drzwiowa wykonana została z drewna i stali; okna od strony południowej charakteryzowały się podziałami wewnętrznymi zrealizowanymi za pomocą szprosów.</li></ul> <p><b>BUDYNEK C:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Obiekt o bryle prostopadłościanu, posiadał trzy kondygnacje nadziemne oraz częściowe podpiwniczenie. Wysokość mierzona na poziomie zwieńczenia ściany kolankowej dachu to 12,30 metra.</li><li>• Zastosowano technologię tradycyjną murowaną oraz stropy żelbetowe i płytowo-żebrowe.</li><li>• Budynek przylegał bezpośrednio do budynku A od strony zachodniej.</li></ul> <p>Budynki A i C znajdują się w wykazie Zabytków Wojewody Dolnośląskiego i są przykładem architektury przemysłowej XIX wieku, charakterystycznej dla tego regionu.</p>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<p><b>BUDYNEK A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zrealizowano nadbudowę budynku o dwie kondygnacje nadziemne (kondygnacja wyższa zajmuje tylko jego wschodnią część). Wysokość budynku po adaptacji to 24,45 metra.</li><li>• Dobudowane ściany konstrukcyjne wykonano jako żelbetowe monolity o grubościach 20 – 30 cm. Stropy dodanych kondygnacji wykonano w technologii żelbetowej. Nad ostatnią (siódmą) kondygnacją zastosowano stropodach z użytkowym tarasem.</li></ul>

Dodano balkony i wykusze jako monolityczne płyty żelbetowe o grubości 18 cm.

- Zachowano stylistykę elewacji budynku od strony południowej – cegłę klinkierową w kolorze czerwonym i żółtym oraz odrestaurowano pionowe pilastry. Elewację budynku od strony północnej wykonano z tynku w dwóch odcieniach szarości (części historyczne). Część nowej elewacji zrealizowano jako systemowe ściany osłonowe, które uzupełniono szkłem oraz pełnymi panelami wykończeniowymi.
- Od strony południowej zastosowano stolarkę okienną i drzwiową aluminiową w kolorze czarnym z podziałami nawiązującymi do stolarki zastanej. Od strony północnej wybrano kolor antracytowy i zrezygnowano z podziałów okien (il. 144 i 151).

#### BUDYNEK B:

- Budynek B stanowi rozbudowę budynku A w kierunku wschodnim.
- Obiekt posiada siedem kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną. Wysokość budynku mierzona na poziomie gzymsu ściany kolankowej stropodachu wynosi 24,50 metra.
- Wszystkie stropy budynku B zrealizowano jako żelbetowe monolityczne. Ściany klatek schodowych i szybów windowych, szachtów instalacyjnych i fragmenty ścian zewnętrznych zaprojektowano jako ściany monolityczne żelbetowe z betonu C30/25 zbrojonego stalą AIIIIN. Zgodnie z projektem, ściany te przejęły obciążenia i łącznie ze stropami oraz z układami ramowymi zapewniają sztywność przestrzenną budynku. Ściany osłonowe zaprojektowano z pustaków ceramicznych klasy 15.
- Całość zwieńczono stropodachem.
- Elewację wykonano z tynku strukturalnego w kolorach: jasno- i ciemnoszarym oraz ceglany, co stanowi nawiązanie do elewacji budynku A.
- Proporcje oraz układ otworów okiennych i drzwiowych na elewacji nie nawiązują do historycznego budynku A, co pozwala na rozróżnienie tkanki nowej od historycznej. Zastosowano aluminiową stolarkę okienną i drzwiową w kolorze antracytowym z podziałami analogicznymi dla nowych inwestycji deweloperskich (il. 153 i 154).

#### BUDNEK C:

- Bryła budynku nie została zmieniona.
- W obiekcie zachowano historyczne stropy, wszystkie ściany konstrukcyjne oraz część ścian działowych.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zrealizowano nową żelbetową monolityczną klatkę schodową wraz z windą. Dodano balkony i wykusze jako monolityczne płyty żelbetowe o grubości 18 cm.</li> <li>• Nad ostatnią kondygnacją zastosowano stropodach odwrócony, a na nim użytkowy taras. Elewację obłożono klinkierem w kolorze czerwonym. Zachowano otwory okienne, w których zamontowano aluminiową stolarkę okienną z industrialną stylistyką.</li> <li>• Budynek wyposażono w nowe wejście od strony północnej.</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	<b>E</b>
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	<b>1, 3, 4</b>

Tab.52. Architektura obiektu *Lofty Platinum*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>LOFTY PLATINUM</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Od ukończenia budowy (tj. od 1896) budynki służyły jako destylarnia oraz magazyny na wino i wchodził w skład kompleksu fabrycznego Braci Wolff.</li> <li>• W latach 90. XX wieku oraz w pierwszej dekadzie XXI wieku budynki (A i C) pełniły funkcję biurowo-usługową.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W połączonych budynkach A i B zrealizowano łącznie 58 mieszkań o różnych powierzchniach oraz 48 miejsc parkingowych w garażu podziemnym. W budynku C stworzono 3 lokale usługowe.</li> <li>• Proporcje pomiędzy poszczególnymi funkcjami analizowanego obiektu przedstawiono poniżej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia mieszkań – 3802,8 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnia komunikacji – 1291,7 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnia usług – 154 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnia pomieszczeń technicznych i administracyjnych – 425,2 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnia garażu podziemnego – 1619 m<sup>2</sup>,</li> </ul> Razem (netto): 7262,70 m<sup>2</sup>. </li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	<b>HU</b>

Tab.53. Funkcja obiektu *Lofty Platinum*

## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>LOFTY PLATINUM</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Podział mieszkań, ze względu na liczbę pokoi wraz z przedziałami powierzchni użytkowych, przedstawiono poniżej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkania 1-pokojowe (30,7 m<sup>2</sup> – 53 m<sup>2</sup>): 10,</li> <li>- mieszkania 2-pokojowe (50 m<sup>2</sup> – 60 m<sup>2</sup>): 24,</li> <li>- mieszkania 3-pokojowe (63 m<sup>2</sup> – 83 m<sup>2</sup>): 19,</li> <li>- mieszkania 4-pokojowe (brak danych <sup>90</sup>): 5,</li> </ul> </li> <li>Razem: 58 (il. 149 i 150).</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, oddanego do użytkowania w Polsce, na podstawie danych GUS, w roku 2010 wynosiła (w zależności od kwartału): 3979 - 4657 zł<sup>91</sup>.</li> <li>Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania z rynku pierwotnego we Wrocławiu w roku 2010 wynosiła 5938 złotych<sup>92</sup>.</li> <li>Cena sprzedaży 59 metrowego mieszkania w sierpniu 2010 wynosiła 520 000 złotych, co przekłada się na koszt zakupu 1 m<sup>2</sup> w wysokości 8724 zł za 1 m<sup>93</sup>.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budynek uznaje się za częściowo dostępny dla osób z niepełnosprawnością ruchową.</li> <li>Wejście do budynków A i B (budynki mieszkalne) dla osoby z trudnościami w poruszaniu się możliwe jest tylko w strefie B. Wewnętrzna komunikacja pozwala na przemieszczenie do strefy A.</li> <li>Mieszkania nie zostały przystosowane dla osób z niepełnosprawnością ruchową, choć w niektórych z nich możliwa jest celowa adaptacja. Wszystkie mieszkania charakteryzują wąskie otwory drzwiowe do łazienki (szerokość w świetle 80 cm).</li> <li>Niewielkie metrażowo łazienki (części mieszkań) posiadają prostokątny rzut o krótszym boku mniejszym niż 200 cm, co nie pozwala na odpowiednie rozmieszczenie sprzętów sanitarnych dla osób z trudnościami ruchowymi. Często dostęp do łazienki zaprojektowano z wąskiego korytarza (ok. 110 – 120 cm), co uniemożliwia manewr osobie korzystającej z wózka inwalidzkiego.</li> <li>Budynek usługowy C został wyposażony w windę osobową. Szerokości korytarzy (min. 200 cm.) pozwalają na swobodne przemieszczenia się osób poruszających się na wózkach</li> </ul>

<sup>90</sup> Przekazana dokumentacja projektowa obiektu nie zawierała rzuty 5-7 kondygnacji, gdzie zlokalizowane są mieszkania tego typu.

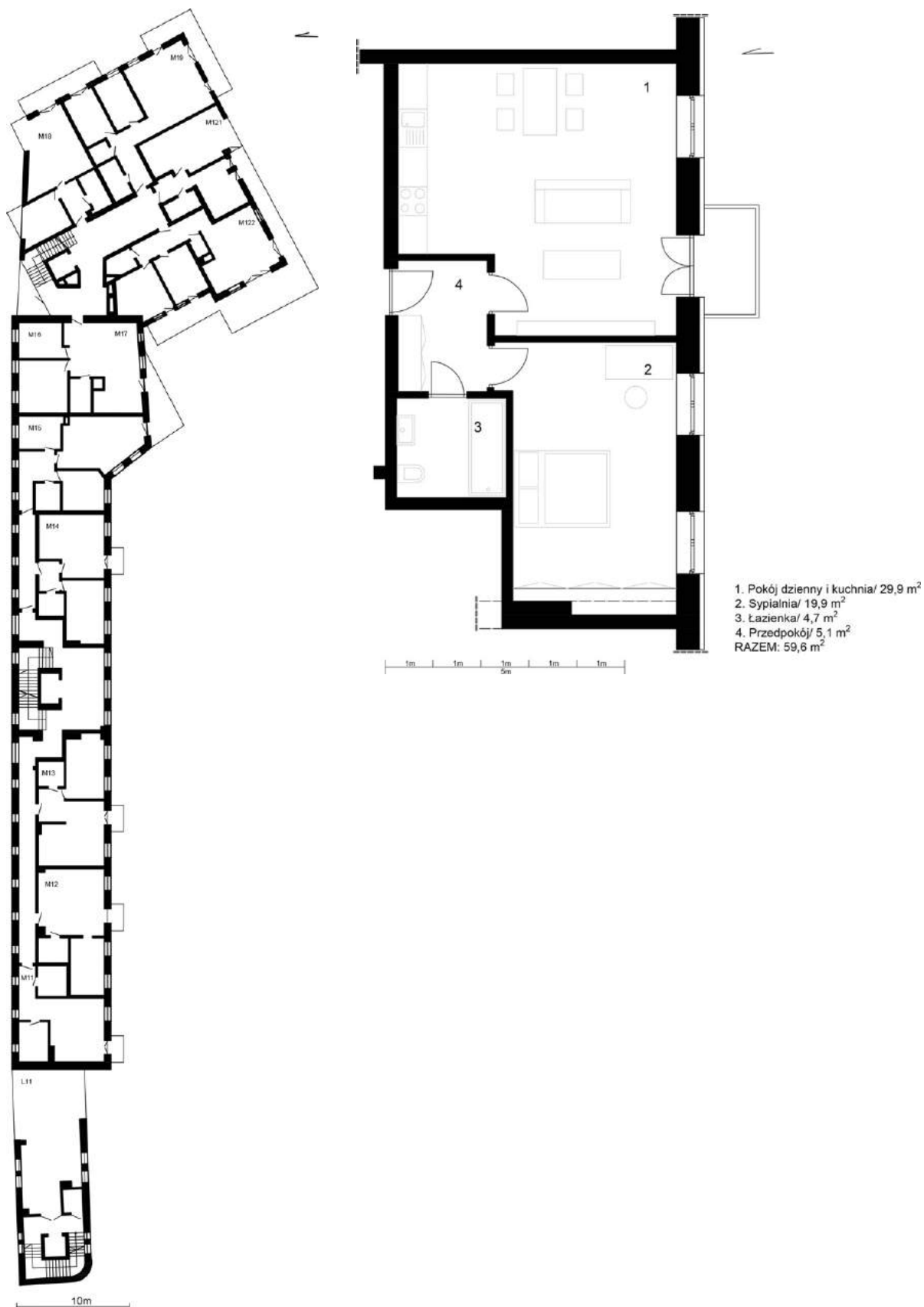
<sup>92</sup> <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Tak-zmienialy-sie-ceny-mieszkan-po-2008-roku-10-wykresow-ktore-warto-zobaczyc-7902631.html>

<sup>93</sup> <https://wroclaw.nieruchomosci-online.pl/mieszkanie-w-apartamentowcu,luksusowy/1864607.html>

	<p>inwalidzkich. Lokal na parterze posiada dwuskrzydłowe drzwi wejściowe (o szerokości w świetle 180 cm), nie został wyposażony w WC, jednak jest możliwość jego adaptacji, co pozwoli na przystosowanie go dla osoby z niepełnosprawnością. Pozostałe lokale usługowe w budynku (piętro I i II) nie zostały przystosowane dla omawianej grupy – zaprojektowane w nich sanitariaty charakteryzują się niewystarczającymi wymiarami.</p>
<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt jest częściowo dostępny dla tej grupy użytkowników.</li> <li>• Seniorzy nie stanowili grupy docelowej analizowanej inwestycji.</li> <li>• Zastosowane rozwiązania, które odpowiadają tej grupie to: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dostępność mieszkań z zewnątrz dla osób z trudnościami w poruszaniu się (opisane powyżej).</li> <li>- umieszczenie wszystkich pomieszczeń danego mieszkania na jednym poziomie, brak schodów w mieszkaniu,</li> <li>- otwarcie kuchni na pokój dzienny,</li> <li>- brak progów w drzwiach wewnętrznych,</li> <li>- umieszczenie parapetów okien na wysokości ok 65 cm (w zależności od rodzaju warstwy wykończeniowej podłogi).</li> </ul> </li> <li>• Rozwiązania, które utrudniają korzystanie z mieszkań dla tej grupy to: <ul style="list-style-type: none"> <li>- niewielkie metraże łazienek, sypialni oraz przedpokojów,</li> <li>- brak dostępu do światła dziennego w przedpokojach części mieszkań,</li> <li>- brak łazienek przynależnych bezpośrednio do sypialni w większości mieszkań.</li> </ul> </li> <li>• Zrealizowany program funkcjonalny założenia nie zakładał usług dedykowanych dla seniorów, np. usług medycznych, co w przypadku tak dużego założenia byłoby pożądane.</li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt spełnia kategorię.</li> <li>• W częściach wspólnych budynków A i B nie zaprojektowano dostępnych dla mieszkańców przestrzeni wspólnych.</li> <li>• Na dziedzińcu (południowa strona założenia) zrealizowano pas zieleni niskiej wraz z rabatami, stojakiem na rowery oraz kilka ławkami.</li> <li>• Obiekt bezpośrednio sąsiaduje z placem zabaw (il. 152).</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lofty Platinum uznaje się za dostępne dla osób niezamieszkałych w nich.</li> <li>• Teren przynależny do obiektu jest ogrodzony. Wjazd samochodem wymaga zgody portiera. Możliwe jest jednak wejście.</li> <li>• Za dostępny uznaje się parter budynku, gdzie zlokalizowane są lokale usługowe oraz portiernia.</li> <li>• Wejście do części wspólnych mieszkalnych pięter budynku jest możliwe po uzyskaniu zgody portiera.</li> </ul>

Tab.54. Dostępność obiektu *Lofty Platinum*





II.150. Rzut pierwszego piętra obiektu *Lofty Platinum*

II.151. Rzut mieszkania dwupokojowego obiektu *Lofty Platinum*



Il.152. Widok na budynek A obiektu *Lofty Platinum* od strony północnej



Il.153. Widok na obiekt *Lofty Platinum* od strony sąsiadującego placu zabaw



Il.154, Il.155. Widoki na budynek B obiektu *Lofty Platinum* od strony południowej

### 3.6 *Tkalnia 14* w Zielonej Górze

#### INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	<i>Tkalnia 14</i>
<b>Lokalizacja</b>	Polska, Zielona Góra, ul. Fabryczna 14
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	Pracownia Architektoniczna PAF Paweł Kochański
<b>Czas realizacji</b>	2007–2008
<b>Powierzchnia działki</b>	Brak danych
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	2741,00 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	5242,60 m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	36

Tab.55. Podstawowe informacje o obiekcie *Tkalnia 14*

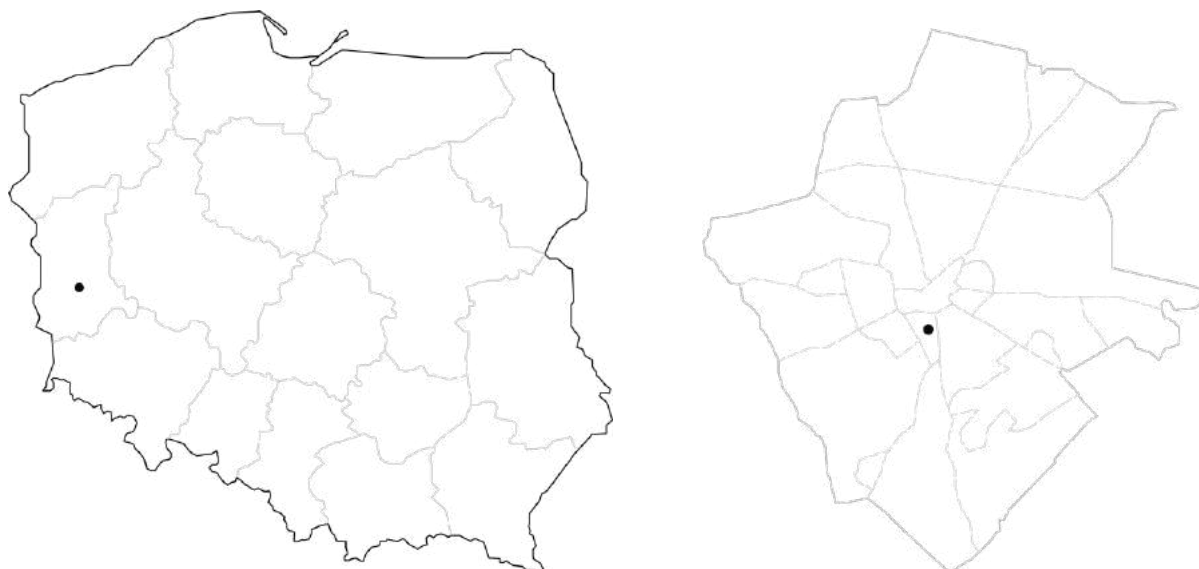


Il.156. Widok na obiekt *Tkalnia 14* od strony południowej



## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

Kompleks przemysłowy zlokalizowany jest w Zielonej Górze – największym mieście województwa lubuskiego. Miasto liczy 141 892 mieszkańców<sup>94</sup>. Powierzchnia miasta wynosi 278,32 km<sup>95</sup>. Wschodnią część miasta przecina krajowa droga szybkiego ruchu S3 (il. 156 i 157).



Il.157. Lokalizacja Zielonej Góry na mapie Polski

Il.158. Lokalizacja obiektu *Tkalnia 14* na mapie Zielonej Góry

*Tkalnia 14* mieści się przy ulicy Fabrycznej 14, położonej w przemysłowej części miasta. Budynek znajduje się w kwartale ulic: Fabryczna, Przemysłowa, Sikorskiego i Ogrodowa. W jego najbliższym otoczeniu zlokalizowane są inne budynki przemysłowe (głównie parterowe), które zostały przekształcone na lokale usługowe i handlowe (il. 158).

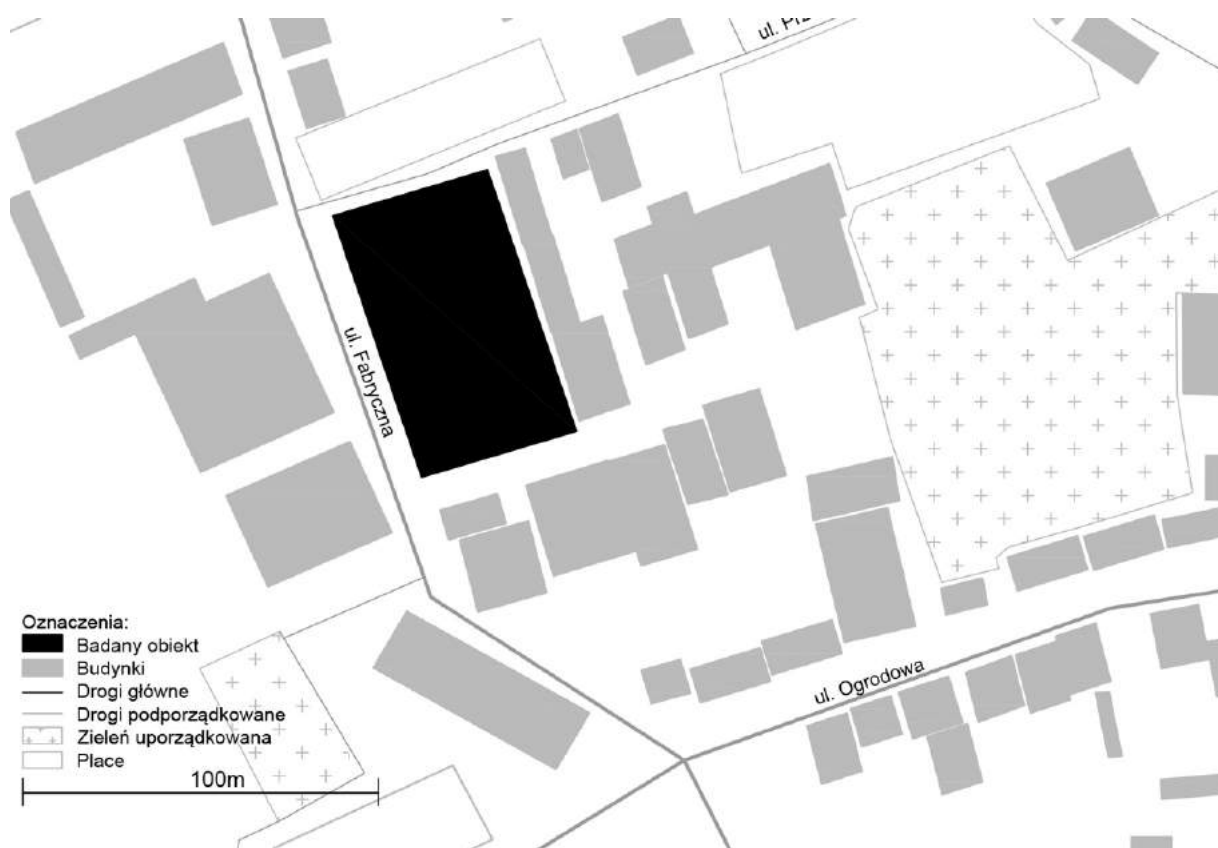
Obiekt powstał w 1864 roku jako zakład tkacki<sup>96</sup>. Budynki po II wojnie światowej zostały upaństwowione i mieściły się w nich Zakłady Aparatury Jądrowej POLON<sup>97</sup>. Na początku XXI wieku zostały zakupione przez komercyjnego inwestora – firmę DA-SA s.c. W latach 2007 – 2008 zrealizowano adaptację dwóch budynków na podstawie projektu Pawła Kochańskiego z pracowni architektonicznej PAF. Główny budynek (tj. budynek A) przekształcono na funkcję mieszkaniową, natomiast halę magazynową na garaż wielostanowiskowy wraz z usługami. W wyniku przekształceń powstało 36 mieszkań o powierzchniach: 37 m<sup>2</sup> – 154 m<sup>2</sup> (il. 159).

<sup>94</sup> Wyniki badań bieżących – Baza Demografia – Główny Urząd Statystyczny, [www.demografia.stat.gov.pl](http://www.demografia.stat.gov.pl) [dostęp 2020-07-19]

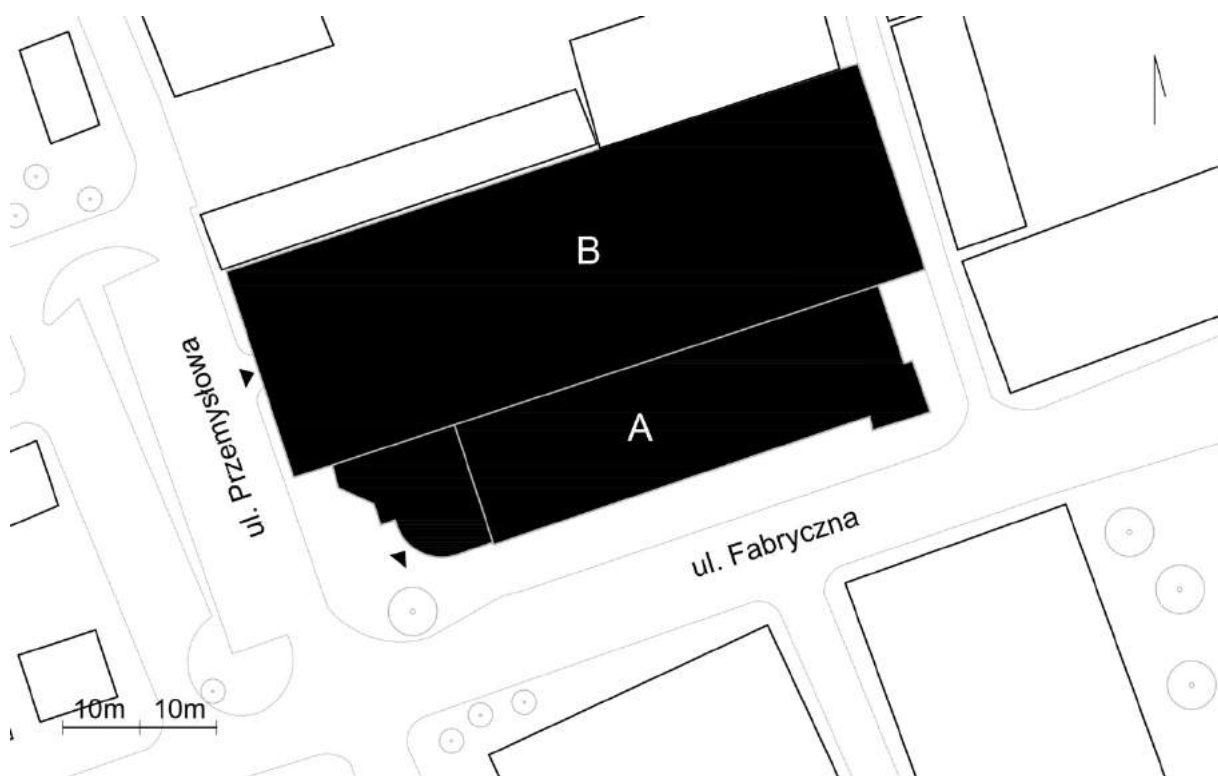
<sup>95</sup> <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/powierzchnia-i-ludnosc-w-przekroju-terytorialnym-w-2015-r-,7,12.html> [dostęp: 30.05.2021]

<sup>96</sup> <https://www.urbanity.pl/lubuskie/zielona-gora/tkalnia-14,b2456> [dostęp: 30.05.2021]

<sup>97</sup> <http://www.polskaniezwykla.pl/web/place/29495,zielona-gora-tkalnia-zakladow-janke-i-co.html> [dostęp: 30.05.2021]



II.159. Lokalizacja obiektu *Tkalnia 14* w kontekście dzielnicy



II.160. Lokalizacja obiektu *Tkalnia 14* w kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>TKALNIA 14</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<p>Na całość założenia składały się dwa budynki: czterokondygnacyjny budynek frontowy o funkcji usługowej (A) oraz hala magazynowa (B).</p> <p><b>BUDYNEK A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Budynek posiadał 4 kondygnacje nadziemne. Jego wysokość mierzona na szczycie kalenicy to 16,95 m. Obiekt nie posiadał podpiwniczenia.</li><li>• Na jego południowo-zachodnim narożu znajdowała się wieża o rzucie zbliżonym do kwadratu. Bryła ta charakteryzuje się wysokością wyższą o jedną kondygnację w stosunku do pozostałej części budynku.</li><li>• Ściany zewnętrzne, o grubościach 65 – 85 cm, zostały wykonane z cegły pełnej. Stropy budynku zrealizowano jako żelbetowe monolityczne. Drewniana konstrukcja więźby dachowej została przykryta blachą.</li><li>• Elewacje wykonano z cegły w kolorze czerwonym. Otwory okienne zwieńczone spłaszczonymi łukami zostały uzupełnione o stolarkę okienną i drzwiową z podziałami charakterystycznymi dla obiektów przemysłowych końca XIX i początku XX wieku. Elewacje budynku bogato zdobiono gzymsami, pilastrami (il. 155 i 164).</li><li>• Obiekt został wpisany do rejestru zabytków.</li></ul> <p><b>BUDYNEK B:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Budynek posiadał jedną kondygnację nadziemną. Obiekt nie posiadał podpiwniczenia.</li><li>• Obiekt przylegał bezpośrednio do budynku A wzdłuż ściany południowo-zachodniej.</li><li>• Informacja dotycząca konstrukcji oraz zastosowanych rozwiązań materiałowych nie jest znana<sup>98</sup>.</li></ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<p><b>BUDYNEK A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bryła budynku została zachowana i uzupełniona o nowe elementy.</li><li>• Od strony północno-wschodniej dodano nową kubaturę, która pełni funkcję komunikacyjną (hol wejściowy, klatka schodowa, szyby windowy) (il. 155),</li><li>• Konstrukcję budynku założono na siatce słupów wraz z podciągami. Zachowano elementy konstrukcji budynku oraz wszystkie istniejące stropy.</li><li>• Zrealizowano nową warstwę wykończeniową dachu z blachy trapezowej w jasnoszarym kolorze na istniejącej konstrukcji.</li></ul>

<sup>98</sup> W dokumentacji projektowej adaptacji budynków z 2007 roku nie znaleziono tego typu danych.



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zachowano wszystkie otwory okienne, poszerzono lub dodano otwory drzwiowe na parterze budynku.</li> <li>• Zewnętrzną warstwę cegieł poddano restauracji: cegłę wypiaszkowano, uzupełniono brakujące spoiny (il. 164).</li> <li>• Wymieniono stolarkę okienną i drzwiową w kolorze ciemnoantracytowym.</li> <li>• Elewację nowej części zrealizowano jako szklaną ścianę osłonową (il. 163).</li> </ul> <p>BUDYNEK B:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zrealizowano nowy, jednokondygnacyjny budynek na rzucie poprzedniego.</li> <li>• Wymiary zewnętrzne obiektu to: 55 na 24 metry. Wysokość budynku w najwyższym punkcie (kalenica świetlika) to 647 cm.</li> <li>• Konstrukcję zrealizowano jako system słupów wzmocniony ramami.</li> <li>• Nad garażem zastosowano stropodach w systemie ICOPAL FIRE PROTECTION, częściowo użytkowy (fragment od strony budynku A). W stropodachu dodano osiem świetlików, co pozwoliło na dostęp światła dziennego do niżej zaprojektowanego garażu (il. 162).</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	<b>E</b>
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	<b>1, 3, 4</b>

Tab.56. Architektura obiektu *Tkalnia 14*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>TKALNIA 14</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Od roku 1864 zespół budynków pełnił funkcję zakładu tkackiego.</li> <li>• Po II wojnie światowej zakłady zostały upaństwowione i mieściły się w nich Zakłady Aparatury Jądrowej POLON.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zrealizowana w latach 2007–2008 adaptacja zakładała stworzenie 36 komfortowych mieszkań w stylu <i>loft</i> wraz z funkcjami uzupełniającymi tj. garaż, basen i klub fitness, komunikacja, pomieszczenia techniczne oraz powierzchnie usługowe.</li> <li>• Zestawienie powierzchni z podziałem na grupy funkcji pomieszczeń przedstawiono poniżej: - powierzchnia całkowita użytkowa mieszkalna: 2177,90 m<sup>2</sup>,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia całkowita użytkowa usługowa: 512,10 m<sup>2</sup> (w tym basen i klub fitness),</li> <li>- powierzchnia garażu wielostanowiskowego: 1020,70 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnia pomieszczeń technicznych: 94,10 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnia komunikacji: 1437,80 m<sup>2</sup>,</li> </ul> <p>Powierzchnia całkowita: 5242,60 m<sup>2</sup> (il. 160).</p>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	<b>HU + S</b>

Tab.57. Funkcja obiektu *Tkalia 14*

## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>TKALNIA 14</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zrealizowano 36 mieszkań o powierzchniach: 37 m<sup>2</sup> – 154 m<sup>2</sup> (il. 162).</li> <li>• Poniżej przedstawiono zestawienie mieszkań dla trzech kondygnacji: Parter: - mieszkania 1-pokojowe (60,7 m<sup>2</sup> – 61,8 m<sup>2</sup>) – 5, - mieszkania 2-pokojowe (105,9 m<sup>2</sup>) – 1, 1 piętro: - mieszkania 1-pokojowe (44,1 m<sup>2</sup>) – 1, - mieszkania 2-pokojowe (49 – 94,8 m<sup>2</sup>) – 3, - mieszkania 3-pokojowe (98,4 m<sup>2</sup>) – 1, - mieszkania 4-pokojowe (111,7 m<sup>2</sup> – 126 m<sup>2</sup>) – 2, 2 piętro: - mieszkania 1-pokojowe (35 m<sup>2</sup> – 43,3 m<sup>2</sup>) – 2, -mieszkania 2-pokojowe (48,2 m<sup>2</sup> – 61,9 m<sup>2</sup>) – 3, - mieszkania 3-pokojowe (94,4 m<sup>2</sup>) – 1, -mieszkania 4-pokojowe (110,4 m<sup>2</sup> – 148,9 m<sup>2</sup>) – 2, 3 piętro – brak danych 4 piętro – brak danych RAZEM: 36.</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w Polsce na podstawie danych GUS, w roku 2010 wynosiła (w zależności od kwartału): 3979 – 4657 zł<sup>99</sup>.</li> <li>• Cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania w Zielonej Górze w roku 2009 mieściła się w przedziale: 2500 – 4000 zł<sup>100</sup>.</li> </ul>

<sup>99</sup> <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/cena-1-m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-oddanego-do-uzytkowania,8,1.html>

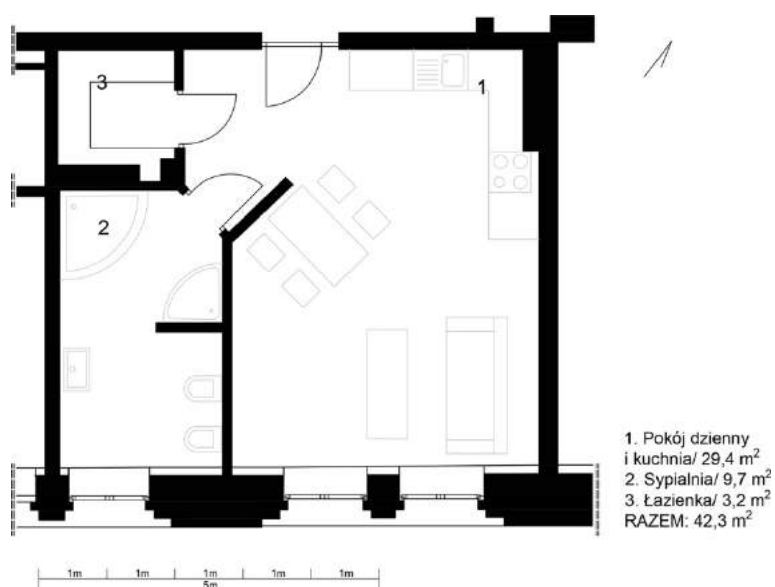
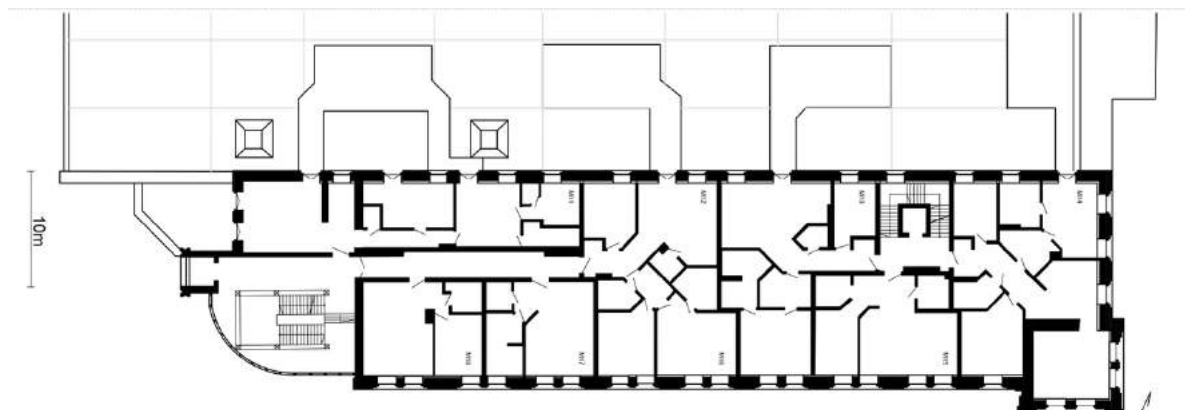
<sup>100</sup> <https://gazetalubuska.pl/czy-w-zielonej-gorze-mozna-kupic-mieszkanie-za-rozsadna-cene/ar/7827921>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania inwestycji w roku 2009 oscylowała w granicach 4200 – 4600 złotych<sup>101</sup>.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt został przystosowany dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Każde z 36 mieszkań dostępne jest dla przedstawicieli tej grupy.</li> <li>• Wejście do budynku od strony północnej nie posiada barier architektonicznych, a system komunikacji pozwala dojść bezkolizyjnie do każdego z mieszkań. W nowopowstałym holu wejściowym zastosowano windę osobową.</li> <li>• Wymiary drzwi wewnętrznych we wspólnych holach (w świetle min. 120 cm) oraz ich układy i szerokości (min. 150 cm) gwarantują dostęp do mieszkań dla tej grupy.</li> <li>• Projektowane mieszkania posiadają ułatwienia dedykowane dla osób z trudnościami w poruszaniu się, tj.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość drzwi wejściowych w świetle – 120 cm,</li> <li>- szerokość drzwi wewnętrznych w świetle – 90cm,</li> <li>- brak progów w drzwiach wejściowych oraz wewnętrznych.</li> </ul> </li> <li>• Tylko wybrane mieszkania można uznać za w pełni dostosowane, z racji na wymiary wewnętrzne łazienek (w niektórych to powierzchnia użytkowa łazienki to 1,8 m<sup>2</sup>),</li> <li>• Pomieszczenia wspólne (basen, klub fitness z zapleczem) również są dostępne.</li> </ul>
<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieszkania uznaje się jako dostępne dla seniorów, o czym świadczą: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dostosowania dla osób z niepełnosprawnością ruchową (opisane powyżej),</li> <li>- umieszczenie wszystkich pomieszczeń danego mieszkania na jednym poziomie, brak schodów w mieszkaniu (przeanalizowano mieszkania na parterze, 1- i 2-piętrze),</li> <li>- szerokie otwory drzwiowe (szerokość drzwi wejściowych w świetle – 120 cm, szerokość drzwi wewnętrznych w świetle – 90cm),</li> <li>- brak progów w drzwiach wewnętrznych,</li> <li>- otwarcie kuchni na pokój dzienny,</li> <li>- powierzchnie łazienek min. 7 m<sup>2</sup> (dotyczy wszystkich mieszkań parteru oraz wybranych mieszkań wyższych kondygnacji) – możliwość zastosowania urządzeń dedykowanych dla seniorów (np. siedzisko pod prysznicem).</li> </ul> </li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt posiada rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych.</li> <li>• Na parterze budynku A zrealizowano część rekreacyjną o powierzchni 248,6 m<sup>2</sup>, przeznaczoną wyłącznie dla mieszkańców kompleksu. W jej skład wchodzi: basen, klub</li> </ul>

<sup>101</sup> <https://zielonagora.wyborcza.pl/zielonagora/7,35182,21593657,perbud-robi-lofty-przy-fabrycznej-w-starej-tkalni-powstanie.html>

	<p>fitness, sauna, szatnie, sanitariaty oraz pomieszczenia techniczne.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Miejsce spotkań mieszkańców to także reprezentacyjny hol wejściowy o powierzchni ponad 130 m<sup>2</sup>, zlokalizowany na parterze budynku. Jednak brak w nim wydzielonych przestrzeni półprywatnych, siedzisk, czy innych urządzeń umożliwiających wspólne spędzanie czasu.</li> <li>• Na terenie działki nie zrealizowano programu na rzecz budowania i pielęgnowania życia społecznego mieszkańców analizowanego obiektu, z racji na jej niewielkie wymiary.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inwestycję Tkalnia 14 uznaje się za niedostępną dla osób, które w niej nie zamieszkują.</li> <li>• Wejście na teren oraz do części wspólnych budynku możliwe jest wyłącznie dla jego mieszkańców lub po kontrolowanym otwarciu bramki.</li> </ul>

Tab.58. Dostępność obiektu *Tkalnia 14*



Il.161. Rzut pierwszego piętro *Tkalnia 14*

Il.162. Rzut przykładowego mieszkania 1-pokojowe obiektu *Tkalnia 14*



Il.163. Wizualizacja przedstawiająca budynek *Tkalnia 14* po adaptacji



Il.164. Widok na budynek A obiektu *Tkalnia 14*



Il.165. Widok na odrestaurowaną elewację wschodnią budynku A obiektu *Tkalnia 14*



### 3.7 Lofty w Młynie w Krakowie

#### INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa obiektu	<i>Lofty w Młynie</i>
Lokalizacja	Polska, Kraków, ul. Zabłocie 25
Autor projektu przekształcenia	Autorska pracownia projektowa Ludomira Książka
Czas realizacji	2009–2011
Powierzchnia działki	4657,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy	1876,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	8025,31 m <sup>2</sup>
Liczba mieszkań	70

Tab.59. Podstawowe informacje o obiekcie *Lofty w Młynie*

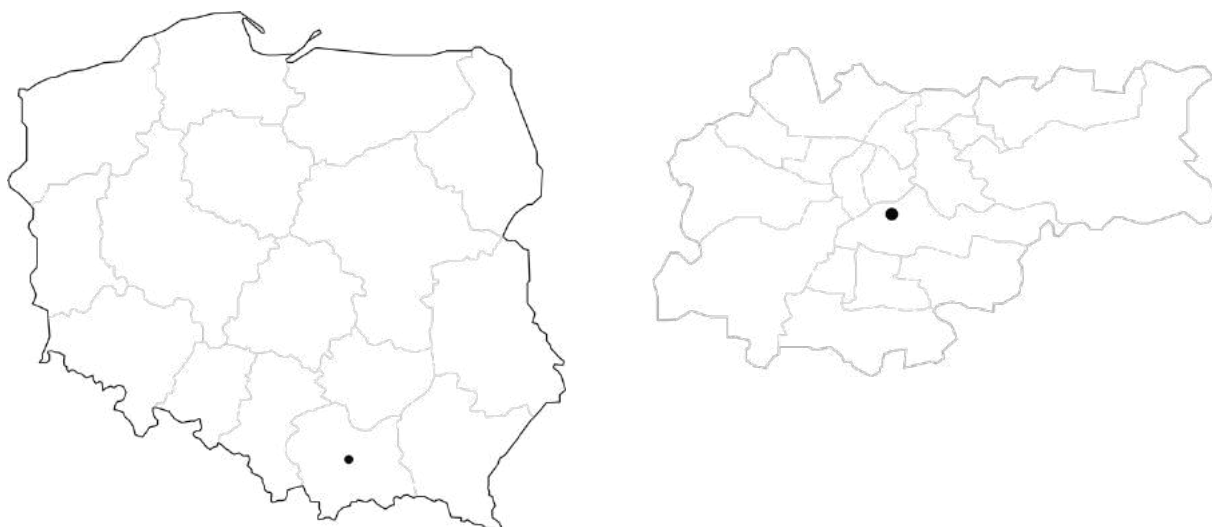


Il.166. Widok na budynek A obiektu *Lofty w Młynie* od strony parkingu



## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

Inwestycja zlokalizowana jest w Krakowie, stolicy województwa małopolskiego. Liczba mieszkańców Krakowa w roku 2019 wynosiła 779 115 osób<sup>102</sup>. Miasto jest dobrze skomunikowane z pozostałą częścią kraju – posiada dostęp do krajowej autostrady A4 oraz w jego pobliżu zlokalizowany jest Port Lotniczy Kraków Balice. Lofty w Młynie to obiekt położony w XII. dzielnicy Podgórze, w części nazywanej Zabłocie.<sup>103</sup> Historycznie Zabłocie to dawna dzielnica przemysłowa, która rozwijała się na przełomie XIX i XX wieku. Najbardziej rozpoznawalne zakłady ówczesnego Zabłocia to: Krakowska huta szkła *Wawel*, Zakłady Cynkownicze *Polcynk*, czy Fabryka Wyrobów Metalowych i Mechanizmów do Parasoli *Superior* (il. 166, 167).



Il.167. Lokalizacja Krakowa na mapie Polski

Il.168. Lokalizacja obiektu *Lofty w Młynie* mapie Krakowa

Rozwój przemysłu dzielnicy zatrzymywał się od lat 80. XX wieku. W 1989 roku wiele firm państwowych działających na terenie Zabłocia zostało zamkniętych, co doprowadziło do stagnacji całej okolicy. Na początku XXI wieku Miasto Kraków zrealizowało znaczące dla dzielnicy inwestycje, m.in. otwarcie *Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie MOCAK* (2011) oraz otwarcie *Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora CRICIOTEKA* (2014), które przyczyniły się do zmiany jej charakteru oraz zapewniły jej rozwój<sup>104</sup>. Obecnie Zabłocie to prężnie rozwijająca się dzielnica, związana z dziedzictwem kulturowym. Na jej terenie powstają kolejne inwestycje mieszkaniowe, a spora część z nich dedykowana jest zamożnej grupie nabywców.

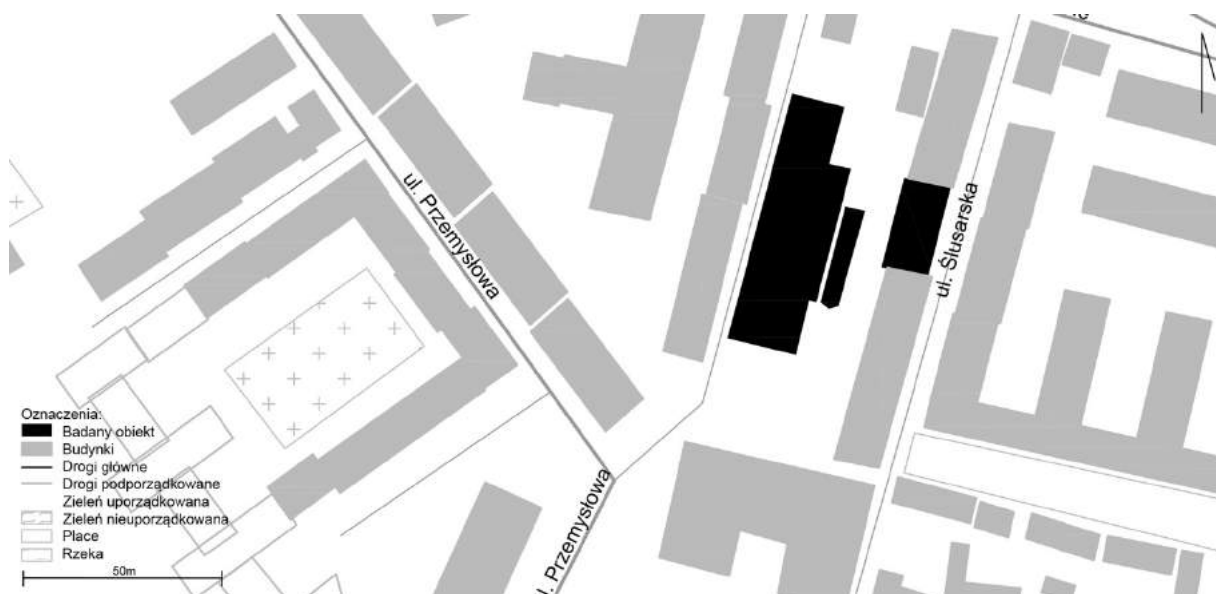
*Lofty w Młynie* to kompleks złożony z dwóch głównych budynków (stan po adaptacji), zlokalizowany przy ulicach: Przemysłowej i Ślusarskiej. W najbliższym otoczeniu znajdują się niskie obiekty poprzemysłowe (od strony południowej) oraz

<sup>102</sup> Wyniki badań bieżących – Baza Demografia – Główny Urząd Statystyczny, [www.demografia.stat.gov.pl](http://www.demografia.stat.gov.pl)[dostęp 2020-05-20]

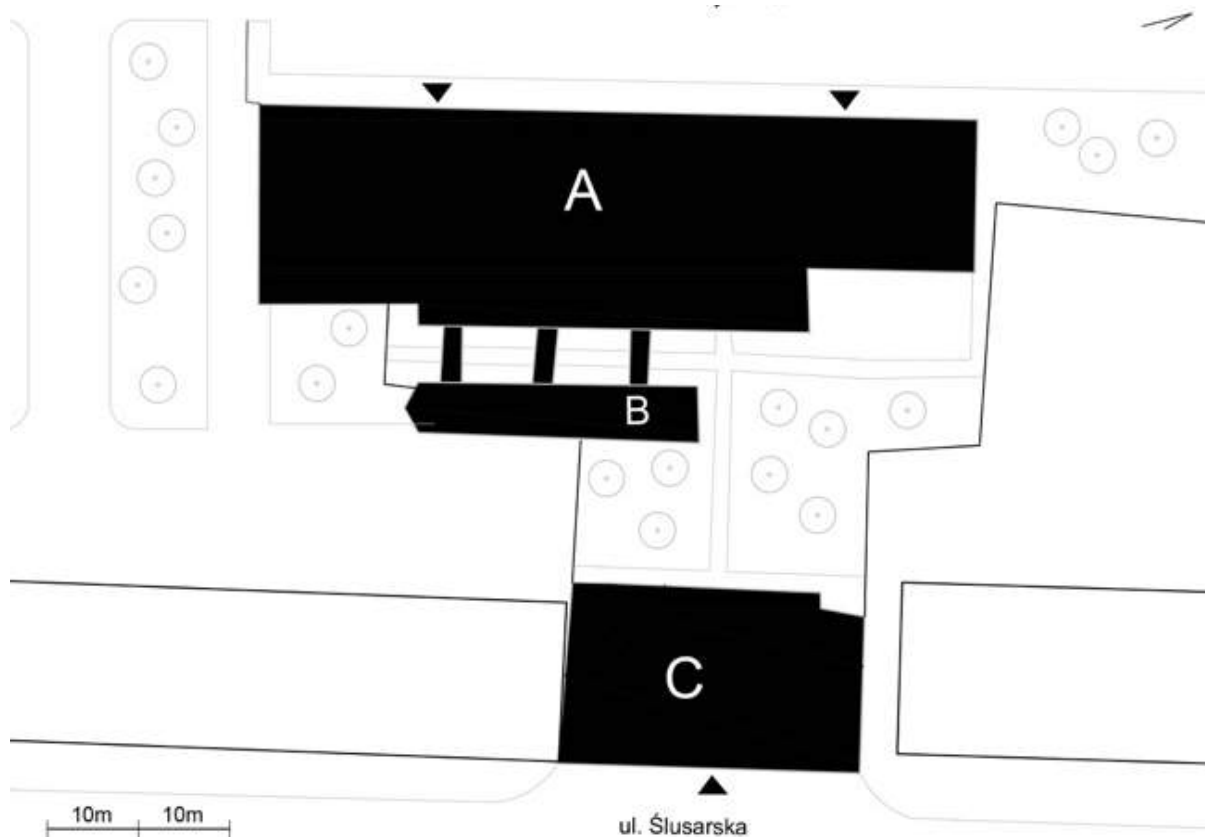
<sup>103</sup> jednak do 1991 administracyjnie przynależał do dzielnicy Zabłocie i to z tą nazwą jest kojarzony

<sup>104</sup> <http://www.herito.pl/artykuly/zablocie-modelowa-rewitalizacja--3>, [dostęp: 27.07.2021]

nowe wysokie, mieszkalne (powstały głównie w ostatnich 10 latach na dawnych terenach przemysłowych). Młyn wybudowano około 1919 roku, a przebudowano w roku 1957. Przeprowadzona w latach 2009 – 2011 adaptacja, na podstawie projektu Bogumiła Książka, zakładała zmianę bryły i funkcji istniejącego budynku młyna oraz budowę obiektu mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym (168, 169).



II.169. Lokalizacja obiektu *Lofty w Młynie* w kontekście dzielnicy



II.170. Lokalizacja obiektu *Lofty w Młynie* w kontekście najbliższego otoczenia

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

<p>Nazwa obiektu: <b>LOFTY W MŁYNI</b></p>	
<p><b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek o rzucie zbliżonym do prostokąta, o wymiarach zewnętrznych 66x20 metrów, posiadał 6 kondygnacji nadziemnych oraz częściowe podpiwniczenie.</li> <li>• Jego największa, północna, część stanowiła 15 silosów różnej wielkości i została wykonana w technologii żelbetowej. Silosy przylegały poprzez wąski szyb (o wysokości silosów) do starej części żelbetowo-ceramicznej zawierającej stare silosy zbożowe.</li> <li>• Nad silosami znajdowały się najwyższe kondygnacje (V i VI piętro), przykryte dachami żelbetowymi.</li> <li>• Pozostałe części (z wyjątkiem magazynów i klatek schodowych) wykonane zostały w technologii tradycyjnej; ceglane mury i drewniana konstrukcja stropów i dachów.</li> <li>• Najniższą, dwukondygnacyjną część (południowo-wschodnią) zajmowały pomieszczenia biurowe.</li> <li>• Konstrukcja nośna sektora magazynów w części południowej wykonana została z żelbetu. Wszystkie stropy tej sekcji (poza stropem między parterem i piętrzem wykonanym z żelbetu) jak też konstrukcja nośna III i IV piętra wykonane z drewna.</li> <li>• Część mieszkalna była podpiwniczona i posiadała odrębną klatkę schodową. Wykonana została w technologii tradycyjnej. Strop nad piwnicą był żelbetowy. Wszystkie pozostałe stropy i więźba dachowa wykonane zostały z drewna.</li> <li>• W środkowej części budynku znajdował się żelbetowy szyb windy zwieńczony maszynownią na V piętrze.</li> <li>• Od strony zachodniej znajdowały się trzy spiralne, drewniane sztolnie służące do pionowego transportu towarów z IV piętra na wagony kolejowe, podstawiane na tor przylegający do elewacji zachodniej.</li> <li>• Od strony północnej obiekt przylegał do dwukondygnacyjnego budynku przemysłowo-mieszkalnego, wykonanego również w technologii tradycyjnej.</li> </ul>
<p><b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b></p>	<p>Na całość zrealizowanego założenia składają się: zaadaptowany budynek młyna (A), nowy budynek mieszkalno-usługowy (C) oraz mniejsze, istniejące budynki gospodarcze (B, D, E) (il. 169).</p> <p><b>BUDYNEK MŁYNA (A):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bryła budynku została uzupełniona o dodatkowe kubatury na dwóch najwyższych kondygnacjach. Wysokość budynku to około 25 metrów.</li> <li>• Obiekt wykonano w technologii tradycyjnej – cegła pełna i żelbet (część adaptowana), w części nowoprojektowanej konstrukcja słupowo-tarczowo-ryglowa żelbetowa z wypełnieniem z pustaków ceramicznych.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wymieniono stropy między kondygnacyjne i zrealizowano je w technologii żelbetowej.</li> <li>• Nad ostatnią kondygnacją nadziemną zrealizowano stropodach użytkowy – dostępny dla mieszkańców inwestycji.</li> <li>• Ściany zewnętrzne wykończono tynkiem sylikatowym barwionym w masie w kolorze piaskowym oraz w systemie elewacji ceramicznej na zawiasach.</li> <li>• Zastosowano okna drewniane w kolorze szarym oraz obróbki blacharskie blacha stalowa ocynkowana (il. 165, 172, 174 i 175).</li> </ul> <p><b>BUDYNEK (C):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek mieszkalny, orientowany dłuższymi bokami wzdłuż osi północ – południe, VI-kondygnacyjny z garażem podziemnym.</li> <li>• Zewnętrzne wymiary budynku: rzut: 27,5x17 m; wysokość: około 22 metry.</li> <li>• Obiekt zrealizowano w technologii żelbetowej ścianowo-płytowej z wypełnieniem z elementów ceramicznych. Ławy fundamentowe żelbetowe monolityczne. Ściany fundamentowe do wysokości cokołów parteru żelbetowe monolityczne.</li> <li>• Ściany zewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych Porotherm gr. 25 cm, ocieplone metodą lekką mokrą, tynk systemowy, strukturalny silikonowy barwiony w masie na warstwie wełny mineralnej (12cm). Ściany wewnętrzne wykonano z pustaków ceramicznych Porotherm gr. 8,0 cm z wypełnieniem z Aku Płyty firmy Isover gr. 7,5 cm. Ściany działowe z pustaków szczelinowych, ceramicznych np. Porotherm gr. 12 i 8 cm.</li> <li>• Zastosowano obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej.</li> <li>• Zamontowano okna drewniane, profil trójkomorowy, w kolorze jasnoszarym.</li> <li>• Budynek połączony jest z historycznym młynem i wspólnym dziedzińcem, przylegającym do niego od strony północno-zachodniej (il.173).</li> </ul> <p><b>HISTORYCZNE BUDYNKI GOSPODARCZE (B, D, E):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek starej ślusarni (B) poddano rekonstrukcji, zmieniono funkcję na usługową. Bryła nie została zmieniona. Ostatnie poziomy zaadaptowano na tarasy widokowe. Technologia – żelbet + ceramika.</li> <li>• Istniejący budynek stacji trafo (D) został wyburzony.</li> <li>• Magazyn (E) został wyburzony.</li> </ul>
<p><b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b></p>	<p><b>E</b></p>

Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji	1, 3, 4
---	---------

Tab.60. Architektura obiektu *Lofty w Młynie*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>LOFTY W MŁYNIE</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<p><b>BUDYNEK MŁYNU (A):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Od roku 1919 pełnił funkcję młyna; ówczesne główne funkcje to: produkcja, magazynowanie i dystrybucja mąki, chleba oraz innych wyrobów piekarniczych.</li> </ul> <p><b>HISTORYCZNE BUDYNKI GOSPODARCZE (B, D, E*):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek B – kuźnia,</li> <li>• Budynek D – stacja trafo,</li> <li>• Budynek E – magazyn</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptacja budynków historycznych (A,B ) oraz budowa nowego budynku (C) zakłada stworzenie kompleksu mieszkalnego, uzupełnionego o funkcje usługowe oraz rekreacyjne.</li> <li>• Projekt został zrealizowany w latach: 2009 – 2011.</li> <li>• W ramach inwestycji powstało 70 mieszkań o zróżnicowanych metrażach, 7 lokali użytkowych oraz garaż podziemny z 42 miejscami parkingowymi.</li> <li>• Zestawienie powierzchni budynków A i C wraz z podziałem na grupy funkcji: <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia całkowita mieszkalna: 4 893,21 m<sup>2</sup> (A) + 1 777,18 m<sup>2</sup> (C) = 6 663,39 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnia całkowita usługowa: 863,17 m<sup>2</sup> (A) + 231,13 m<sup>2</sup> (C) = 1 092,3 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnia pomieszczeń technicznych: 444,65 m<sup>2</sup> (A) + 199,37 m<sup>2</sup> (C) = 644,02 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnia komunikacji: 705,43 m<sup>2</sup> (A) + 283,74 m<sup>2</sup> (C) = 989,17 m<sup>2</sup></li> <li>- powierzchnia garażu podziemnego: 1 006,54 m<sup>2</sup> (C)</li> </ul> </li> </ul> <p>Powierzchnia całkowita: 6 906,46 m<sup>2</sup> (A) + 3 491,66 m<sup>2</sup> (C) = 10 398,42 m<sup>2</sup>.</p> <p>Powierzchnia użytkowa: 6 017,17 m<sup>2</sup> (A) + 2 008,14 m<sup>2</sup> (C) = 8 025,31 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	<b>HU</b>

Tab.61. Funkcja obiektu *Lofty w Młynie*

## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>LOFTY W MŁYNI</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podział mieszkań ze względu na liczbę pokoi wraz z przedziałami powierzchni użytkowych budynków A i B przedstawiono poniżej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieszkania 1-pokojowe (44,46 m<sup>2</sup> – 62,40 m<sup>2</sup>): 17,</li> <li>- Mieszkania 2-pokojowe (58,3 m<sup>2</sup> – 103,42 m<sup>2</sup>): 47 (il. 171),</li> <li>- Mieszkania 3-pokojowe (101,4 m<sup>2</sup> – 137,91 m<sup>2</sup>): 10,</li> <li>- Mieszkania 4-pokojowe (106,82 m<sup>2</sup> – 184,16 m<sup>2</sup>): 3</li> </ul> </li> <li>Razem: 70</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w Polsce, na podstawie danych GUS, w roku 2011 wynosiła (w zależności od kwartału): 3797 – 3988 zł<sup>105</sup>.</li> <li>• Ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania w Krakowie w roku 2011 mieściły się w przedziale: 7000 – 7500 zł<sup>106</sup>.</li> <li>• Cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania w analizowanej inwestycji w roku 2011 oscylowała w granicach: 12 700 – 24 000 złotych<sup>107</sup>.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową</b>	<p>Obiekt jest przystosowany dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Każde z 70 mieszkań dostępne jest dla osób z trudnościami w poruszaniu się.</p> <p><b>BUDYNEK MŁYNU (A):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wejścia do budynku z poziomu terenu zostały zaprojektowane bez barier architektonicznych.</li> <li>• Obiekt został wyposażony w windę osobową.</li> <li>• Wymiary korytarzy wspólnych (min. 150 cm) pozwalają na optymalne poruszanie się osób z niepełnosprawnością.</li> <li>• Drzwi wejściowe mieszkań charakteryzują się szerokością otworu w świetle ościeżnic większą niż 90 cm.</li> <li>• Mieszkania w budynku A, na etapie projektu, nie zostały przystosowane dla osób z niepełnosprawnością ruchową, choć w niektórych z nich możliwa jest celowa adaptacja. Wszystkie mieszkania charakteryzują zbyt wąskie drzwi do łazienki (szerokość w świetle 80 cm). Niewielkie metrażowo łazienki części mieszkań posiadają prostokątny rzut o krótszym boku mniejszym niż 200 cm, co nie pozwala na odpowiednie</li> </ul>

<sup>105</sup> <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodk-trwale/budownictwo/cena-1-m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-oddanego-do-uzytkowania,8,1.html>

<sup>106</sup> <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Tak-zmieniały-sie-ceny-mieszkan-po-2008-roku-10-wykresow-ktore-warto-zobaczyc-7902631.html>

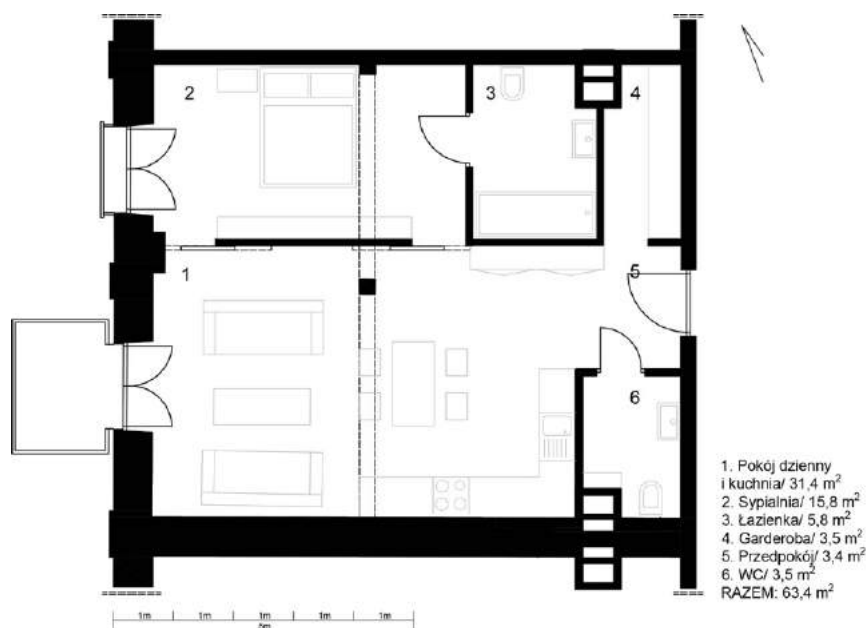
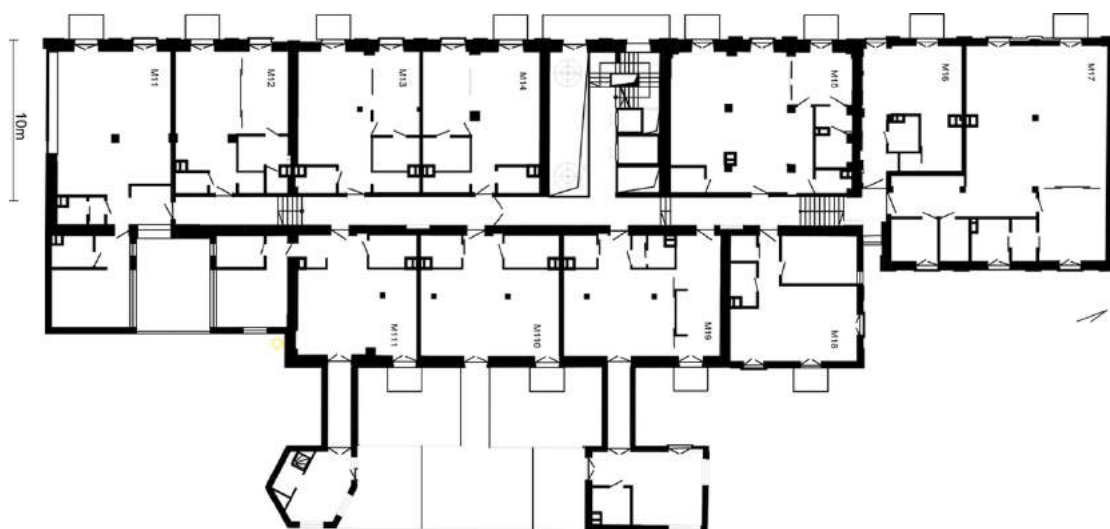
<sup>107</sup> <https://krakow.naszemiasto.pl/w-krakowie-powstaly-pierwsze-lofty/ar/c3-394938>



	<p>rozmieszczenie sprzętów sanitarnych dla osób z trudnościami ruchowymi. Często dostęp do łazienki zaprojektowano z wąskiego (ok. 110- 120 cm) korytarza, co uniemożliwia manewr osobie korzystającej z wózka inwalidzkiego.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokale użytkowe zlokalizowane na parterze budynku są dostosowane dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Wejście do nich pozbawione jest barier architektonicznych, a szerokości wybranych drzwi wejściowych w świetle futryny są większe niż 90 cm.</li> </ul> <p><b>NOWY BUDYNEK (C):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wejścia do budynku C z poziomu terenu zostały zaprojektowane bez barier architektonicznych.</li> <li>• Obiekt został wyposażony w windę osobową. Wymiary korytarzy wspólnych (min. 150 cm) pozwalają na optymalne poruszanie się osób z niepełnosprawnością.</li> <li>• Drzwi wejściowe mieszkań charakteryzują się szerokością otworu w świetle ościeżnic większą niż 90 cm.</li> <li>• Mieszkania w budynku C – podobnie jak w budynku A – nie zostały przystosowane dla osób z niepełnosprawnością ruchową, choć w niektórych z nich możliwa jest celowa adaptacja.</li> </ul>
<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt jest częściowo dostępny dla seniorów.</li> <li>• Wybrane mieszkania można uznać za dostępne dla seniorów. Zastosowane rozwiązania to: <ul style="list-style-type: none"> <li>- umieszczenie wszystkich pomieszczeń danego mieszkania na jednym poziomie, brak schodów w mieszkaniu,</li> <li>- otwarcie kuchni na pokój dzienny,</li> <li>- brak progów w drzwiach wewnętrznych,</li> <li>- znaczne szerokości korytarzy (min. 100 cm) oraz otworów w ścianach wewnętrznych,</li> <li>- wymiary sypialni pozwalające na wyposażenie w meble oraz łóżka dla osób z trudnościami w poruszaniu się,</li> <li>- wymiary łazienek, pozwalające na zastosowanie ułatwień dla seniorów (np. siedzisko pod prysznicem),</li> <li>- umieszczenie łazienek bezpośrednio przy sypialniach.</li> </ul> </li> <li>• Zrealizowany program funkcjonalny założenia nie zakładał usług dedykowanych dla seniorów, np. medycznych.</li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt spełnia kategorię.</li> <li>• Układ funkcjonalny założenia zawiera wspólne przestrzenie, które służyć mogą budowaniu i pielęgnowaniu życia społecznego jego mieszkańców. Należą do nich: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tarasy na VI i VII piętrze budynku A dostępne z klatek schodowych oraz windy osobowej (tylko część tarasu z VI piętra),</li> <li>- wewnątrz dziedziniec, utworzony pomiędzy budynkami A i C, dostępny tylko dla mieszkańców osiedla.</li> </ul> </li> </ul>

	- wewnętrzna alejka usytuowana wzdłuż południowej ściany budynku A obsadzona niskimi drzewami, wyposażona w małą architekturę (il. 169).
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inwestycja jest częściowo dostępna dla osób, które nie zamieszkują w niej.</li> <li>• Za ogólnodostępny uznaje się teren (parking) przed budynkami A i C; wewnętrzny dziedziniec dostępny jest tylko dla mieszkańców.</li> <li>• Dostępnym określa się parter budynku, gdzie zlokalizowano usługi.</li> </ul>

Tab.62. Dostępność obiektu *Lofty w Młynie*



II.171. Rzut pierwszego piętra budynku A obiektu *Lofty w Młynie*

II.172. Rzut mieszkania 2-pokojowego w budynku A obiektu *Lofty w Młynie*



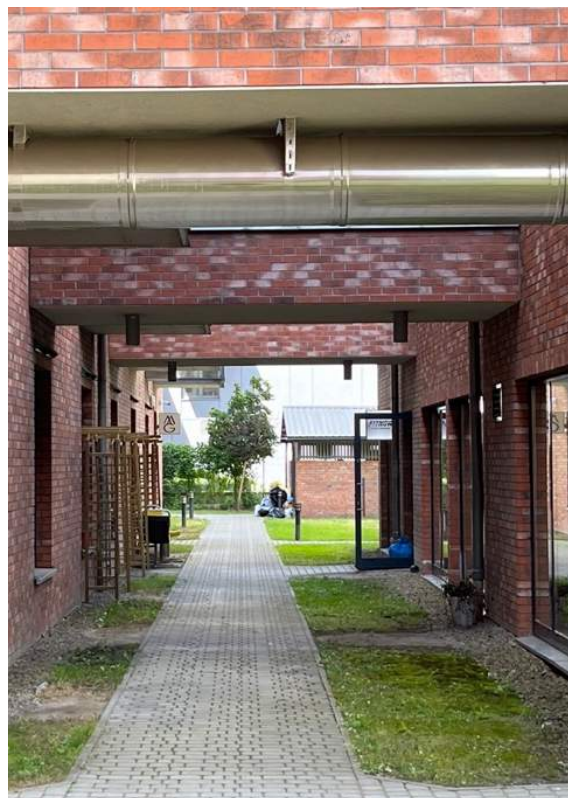
II.173. Widok na budynek A obiektu *Lofty w Młynie* od strony wspólnego dziedzińca



II.174. Widok na budynek C obiektu *Lofty w Młynie* od strony wspólnego dziedzińca



II.175. Elewacja budynku A obiektu *Lofty w Młynie* od strony parkingu



II.176. Detal budynku A obiektu *Lofty w Młynie*



### 3.8 *Lofty De Girarda* w Żyrardowie

#### INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa obiektu	<i>Lofty De Girarda</i>
Lokalizacja	Polska, Żyrardów ul. Hiellego 3
Autor projektu przekształcenia	GREEN DESIGN Sp. z o.o.
Czas realizacji	2007–2015
Powierzchnia działki	Brak danych
Powierzchnia zabudowy	2105 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	14586,2 m <sup>2</sup>
Liczba mieszkań	

Tab.63. Podstawowe informacje o obiekcie *Lofty De Girarda*



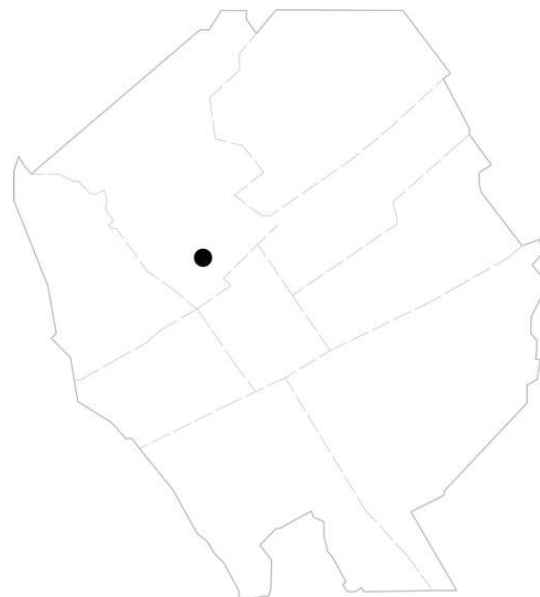
Il.177. Historyczne wejście przed budynkiem *Lofty De Girarda* w Żyrardowie

## KONTEKST GEOGRAFICZNO-HISTORYCZNY

Żyrardów to miasto położone w zachodniej części Mazowsza, w odległości 45 km od Warszawy, skomunikowane ze stolicą: autostradą A2, trasą S8, a także linią Kolei Mazowieckich. Żyrardów zajmuje obszar o powierzchni ok. 14 km<sup>2</sup> i jest miejscem zamieszkania dla ponad 41 tys. osób<sup>108</sup>. Centralną część miasta stanowi zabytkowa osada fabryczna z XIX wieku, a w niej doskonale zachowane obiekty postindustrialne – pozostałości zakładów lniarskich, budynki mieszkalne robotników, osiedle willowe oraz budynki użyteczności publicznej (il. 177 i 178).



Il.178. Lokalizacja Krakowa na mapie Polski



Il.179. Lokalizacja obiektu Lofty De Girarda na mapie Żyrardowa

W roku 1900, podczas Światowej Wystawy w Paryżu, przedstawiono Żyrardów jako wzorzec miasta przemysłowego. Jest to jedyny w Europie zachowany w całości tego typu zespół urbanistyczny z przełomu XIX i XX wieku. Obszar ten, liczący 70 hektarów oraz 170 budynków, został wpisany na listę dziedzictwa kulturowego UNESCO.

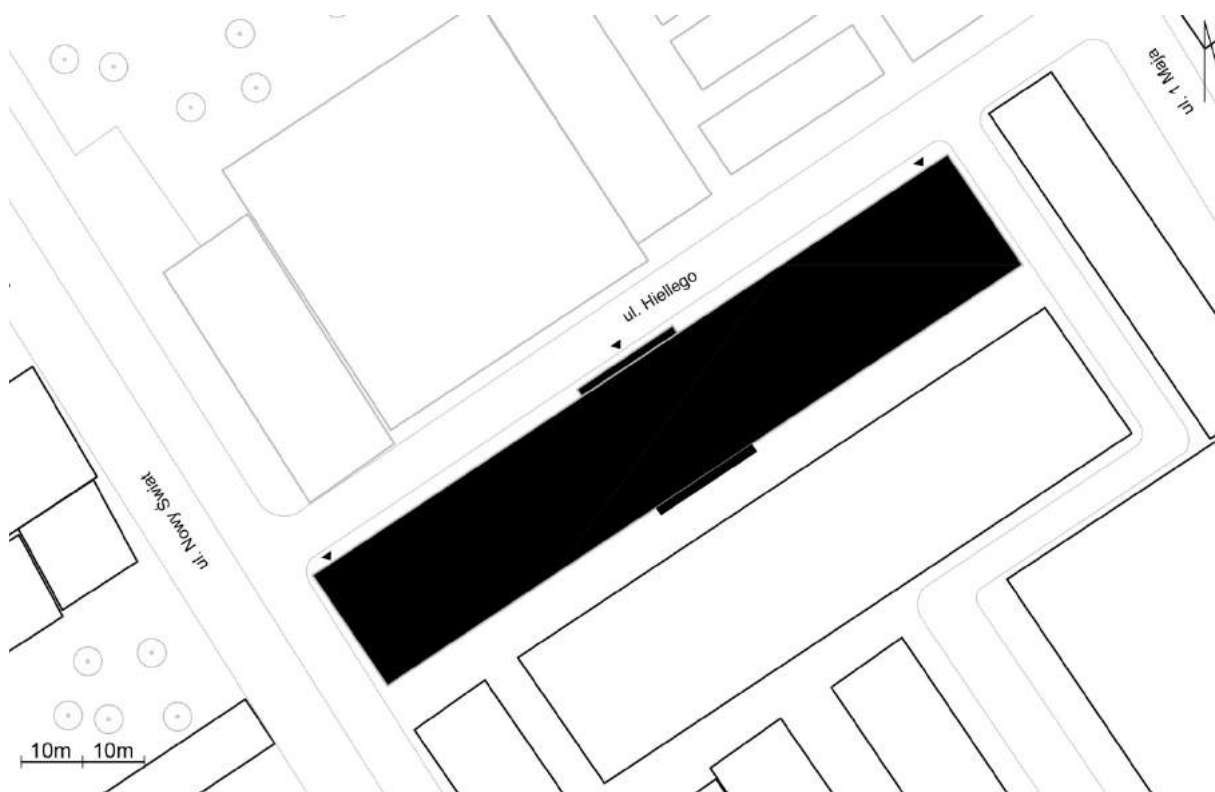
Budynek został wybudowany w roku 1913 jako przędzalnia lnu. Był to jeden z najnowocześniejszych obiektów Zakładów Lniarskich i jednym z pierwszych na świecie wykonanych w konstrukcji żelbetowej. Produkcja lnu trwała w nim, z krótkimi przerwami, do końca lat 90. XX wieku. W roku 2007 rozpoczęła się przebudowa budynku Nowej Przędzalni na budynek mieszkalno-usługowy, w którym miały znaleźć się 173 lofty, 28 lokali typu *penthouse* (w nadbudowie) oraz powierzchnie handlowo-usługowe (w przyziemiu). Inwestycję *Lofty de Girarda* miał zrealizować deweloper Green Development sp. z o.o. W 2012 r. warszawski sąd upadłościowy ogłosił upadłość likwidacyjną spółki. W latach 2014 – 2015 trwały liczne procesy sądowe oraz

<sup>108</sup> Wyniki badań bieżących – Baza Demografia – Główny Urząd Statystyczny, [www.demografia.stat.gov.pl](http://www.demografia.stat.gov.pl)[dostęp 2020-05-20]

próby porozumienia pomiędzy syndykiem, wierzycielami a właścicielami lokali. Na mocy porozumienia z września 2015 spółka Green Development Sp. z o.o. z nowym kierownictwem wznowiła prace budowlane, kończąc rozpoczęte etapy inwestycji (il. 179 i 180).



Il.180. Lokalizacja obiektu *Lofty De Girarda* w kontekście dzielnicy



Il.181. Lokalizacja obiektu *Lofty De Girarda* w kontekście najbliższego otoczenia



## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>LOFTY DE GIRARDA</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek posiadał trzynawowy układ z reprezentacyjną centralną klatką schodową oraz dwoma klatkami skrajnymi.</li> <li>• Posiadał 6 kondygnacji nadziemnych oraz częściowe podpiwniczenie, a jego zewnętrzne wymiary wynosiły: 128,3 m x 22,8 m w rzucie oraz około 30 metrów wysokości.</li> <li>• Budowla została wykonana z trwałych materiałów (żelbet, cegła, wzmocnienia stalowe) i wytrzymywała obciążenia wytwarzane przez tysiące pracujących wrzecion.</li> <li>• Na dachu znajdował się zbiornik przeciwpożarowy, na piętrze pod dachem znajdowały się dwa kolejne zbiorniki służące magazynowaniu wody, wykorzystywanej do obróbki lnu.</li> <li>• Elewacja wykonana została z cegły i żelbetu z bogatym detalem.</li> </ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projekt zakładał restaurację istniejących elementów budynków oraz nadbudowę dwóch kondygnacji cofniętych od elewacji o 3 metry.</li> <li>• Wymiary rzutu budynku nie zmieniły się. Budynek po nadbudowie liczył prawie 40 metrów wysokości.</li> <li>• Zachowano elementy konstrukcyjne oraz stropy między kondygnacjami.</li> <li>• Konstrukcja oraz materiały wykończeniowe nowych brył różnią się od tych z budynku historycznego. Zastosowano szkło, metal, aluminium.</li> <li>• Elewacja budynku została poddana restauracji, cegły oczyszczono, spoiny uzupełniono.</li> <li>• W sąsiednim budynku zrealizowano wielopoziomowy garaż wraz z garażem na dachu (il. 176, 183 – 185).</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	<b>E</b>
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	<b>3, 4</b>

Tab.64. Architektura obiektu *Lofty De Girarda*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>LOFTY DE GIRARDA</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek został wybudowany w roku 1913 i służył jako przedsiębiorstwo wykorzystywane w procesach produkcyjnych zakładów Lniarskich w Żyrardowie,</li> <li>• Produkcja w tym budynku trwała do końca lat 90. XX w.</li> </ul>

<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptacja badanego budynku zakładała jego przebudowę, nadbudowę oraz zmianę jego funkcji.</li> <li>Powierzchnia całkowita budynku Lofty De Girarda to: 18 101,24 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>PARTER:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parter budynku został przeznaczony na cele handlowo-usługowe z następującymi funkcjami: restauracja, kawiarnia, fitness, lokale użytkowe.</li> </ul> <p>PIĘTRA 1-7 (il. 181):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zrealizowano mieszkania w stylu <i>loft</i> o powierzchniach od 35 m<sup>2</sup> do 100m<sup>2</sup> i wysokości: 4,7 m.</li> <li>W każdym z mieszkań na piętrach 1-5 zastosowano antresolę o powierzchni około 1/3 powierzchni podłogi (jej powierzchnia nie została dodana do kosztu mieszkań).</li> <li>Łączna ilość mieszkań: 197.</li> <li>Średnia wielkość mieszkania (wliczono antresole): 67,77 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	<b>HU</b>

Tab.65. Funkcja obiektu *Lofty De Girarda*

## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

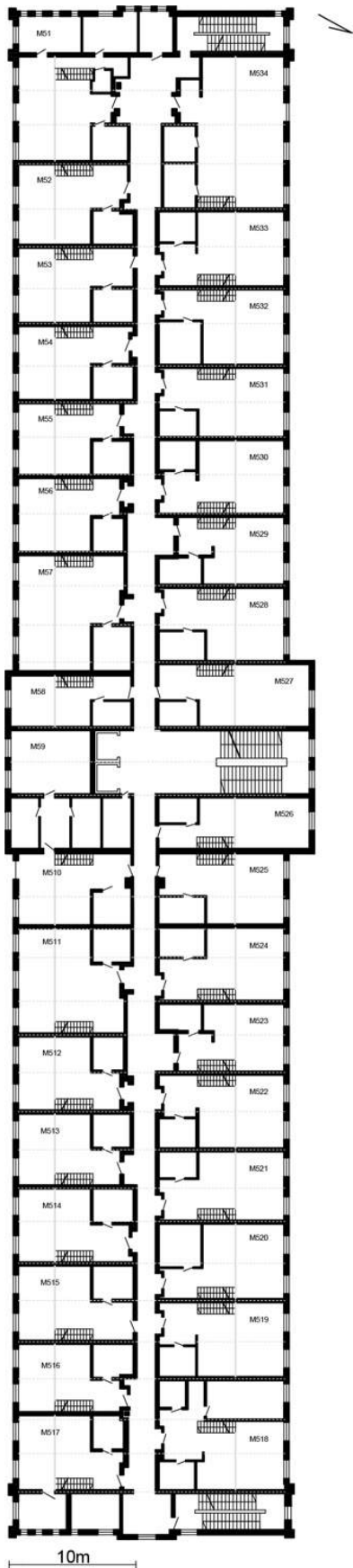
Nazwa obiektu: <b>LOFTY DE GIRARDA</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Określenie typu mieszkań ze względu na liczbę pokoi oraz powierzchni użytkowych nie jest możliwe ze względu na brak materiałów źródłowych.</li> </ul>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w Polsce, na podstawie danych GUS, w roku 2010 wynosiła (w zależności od kwartału): 3979 – 4657 zł<sup>109</sup>.</li> <li>Ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkań w inwestycji Lofty De Girarda kształtowały się w roku 2010 następująco: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) mieszkania: 6200 zł – 7300 zł/m<sup>2</sup> (powierzchnia antresol nie była wliczana do metraży mieszkań),</li> <li>b) mieszkania typu <i>penthouse</i>: 10 900 zł/ m<sup>2</sup><sup>110</sup>.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełno-</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obiekt nie jest dostępny dla przedstawicieli tej grupy.</li> </ul>

<sup>109</sup> <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/cena-1-m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-oddanego-do-uzytkowania,8,1.html>

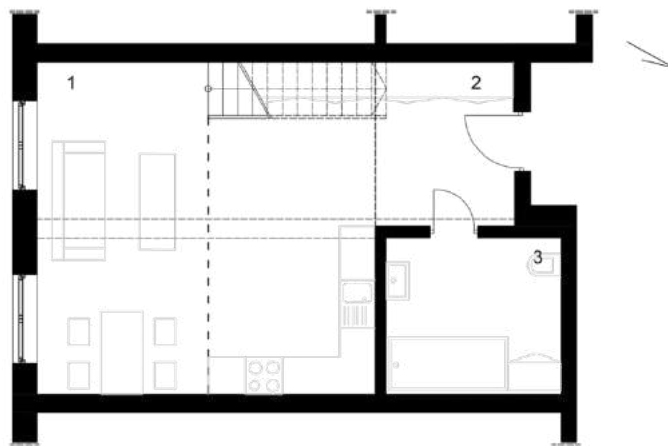
<sup>110</sup> Matysiak M., „*Lofty de Girarda*” jako przykład rewitalizacji dawnych zakład w przemysłowych w Żyrardowie., Rocznik Żyrardowski, Tom III, Żyrardów 2010

<p><b>sprawnością ruchową</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek <i>Lofty De Girarda</i> jest dostępny dla osób z niepełnosprawnością, dzięki zastosowaniu następujących rozwiązań: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wejścia od strony frontowej pozbawione są barier architektonicznych, a szerokości drzwi wejściowych w świetle wynoszą min. 90 cm,</li> <li>- obiekt został wyposażony w windy osobowe, które pozwalają na komunikację bez barier na jego wszystkie poziomy,</li> <li>- zaprojektowano odpowiednio szerokie (min. 120 cm) korytarze oraz występujące na nich drzwi wewnętrzne przeciwpożarowe (szerokość w świetle ościeżnicy 90 cm).</li> </ul> </li> <li>• Mieszkania w inwestycji <i>Lofty De Girarda</i>, co do zasady, uznaje się za nieprzystosowane dla osób z niepełnosprawnością, ponieważ: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zdecydowana większość mieszkań (195 na 197 – na podstawie niepełnej dokumentacji projektowej) posiada antresole, gdzie znajduje się strefa nocna mieszkań. Przestrzeń ta nie jest dostępna dla osób z trudnościami w poruszaniu się,</li> <li>- na podstawie zdobytej dokumentacji projektowej stwierdza się, iż dwa mieszkania typu <i>penthouse</i>: 609 oraz 629 są przystosowane dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Jednak ich liczba w stosunku do wielkość inwestycji jest marginalna.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Dostępność dla seniorów</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inwestycję <i>Lofty De Girarda</i> uznaje się za niedostępną dla seniorów, o czym świadczy: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zastosowanie schodów wewnątrz praktycznie wszystkich mieszkań,</li> <li>- niewystarczające powierzchnie łazienek oraz ich nieregularne kształty,</li> <li>- lokalizacja łazienek na innym poziomie niż sypialnie (w części mieszkań).</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Rozwiązania sprzyjające budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt nie spełnia kategorii</li> <li>• W budynku sąsiednim (należącym do kompleksu) zrealizowano garaż z tarasem użytkowym.</li> </ul>
<p><b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek uznaje się za dostępny dla osób niezamieszkałych w nim.</li> <li>• Teren wokół niego (aleja przed nim oraz fragment działki za nim) jest nieogrodzony i ogólnie dostępny.</li> <li>• Za dostępny uznaje się parter, gdzie zlokalizowano usługi.</li> <li>• Wejście do części wspólnych mieszkalnych pięter budynku jest możliwe po uzyskaniu zgody mieszkańców lub komercyjnych podnajemców.</li> </ul>

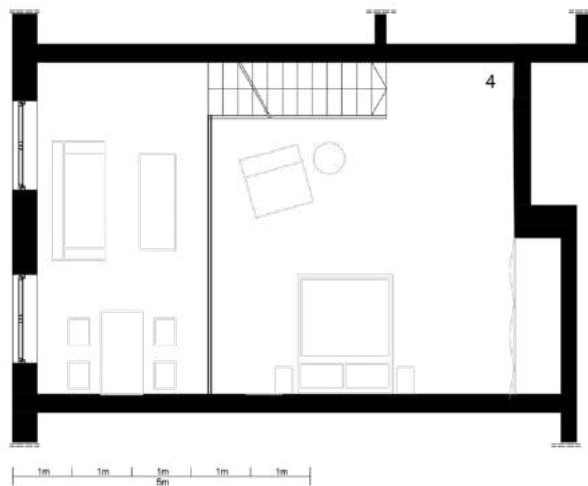
Tab.66. Dostępność obiektu *Lofty De Girarda*



POZIOM 0 MIESZKANIA



ANTRESOLA MIESZKANIA



- 1. Pokój dzienny i kuchnia/ 31,9 m<sup>2</sup>
  - 2. Przedpokój/ 3,2 m<sup>2</sup>
  - 3. Łazienka/ 7,7 m<sup>2</sup>
  - 4. Sypialnia/ 27,9 m<sup>2</sup>
- RAZEM: 70,7 m<sup>2</sup>

Il.182. Rzut piątego piętra obiektu *Lofty De Girarda*

Il.183. Rzut mieszkania 2-pokojowego (z antresolą) inwestycji *Lofty De Girarda*



Il.184. Elewacja północna budynku *Lofty De Girarda* w Żyrardowie



Il.185. Narożnik południowo-zachodni budynku *Lofty De Girarda* w Żyrardowie



Il.186. Elewacja zachodnia budynku *Lofty De Girarda* w Żyrardowie



### 3.9 *Lofty na Pompach* w Lesznie

#### INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa obiektu</b>	<i>Lofty na Pompach</i> , budynek <i>Lofty Słowackiego</i>
<b>Lokalizacja</b>	Polska, Leszno, ul. Narutowicza 36
<b>Autor projektu przekształcenia</b>	ArchiTeka Mariusz Popiołek
<b>Czas realizacji</b>	2020–2022
<b>Powierzchnia działki</b>	Nie dotyczy <sup>111</sup>
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	527,8 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	1032,2 m <sup>2</sup>
<b>Liczba mieszkań</b>	12

Tab.67. Podstawowe informacje o obiekcie *Lofty na Pompach*



Il.187. Wizualizacja przedstawiająca elewację budynku *Lofty Słowackiego* inwestycji *Lofty na Pompach*

<sup>111</sup> Opracowanie obejmuje jeden z budynków kompleksu *Lofty na Pompach*



## KONTEKST GEOGRAFICZNO–HISTORYCZNY

Lofty *na Pompach* to inwestycja zlokalizowana w Lesznie – mieście na prawach powiatu, które położone jest w województwie wielkopolskim, pomiędzy dwoma centrami gospodarczymi, tj. Poznaniem i Wrocławiem. Przyjmuje się, iż prawa miejskie Leszno otrzymało w 1547 roku. Liczba ludności miasta w roku 2019 wynosiła 63 505 mieszkańców<sup>112</sup>. Miejscowość jest dobrze skomunikowana z pozostałą częścią kraju – na zachód od miasta znajduje się węzeł Leszno Zachód, łączący drogę ekspresową S5 z drogą krajową nr 12. Obiekt zlokalizowany jest w centrum miasta, w bliskiej lokalizacji rynku, na styku dzielnic Śródmieście oraz Podwale. Znajduje się on w pasie zabudowy pomiędzy ulicami Gabriela Narutowicza oraz Adama Mickiewicza, przy Parku Miejskim oraz w pobliżu placu Kościuszki (il. 187 i 188).



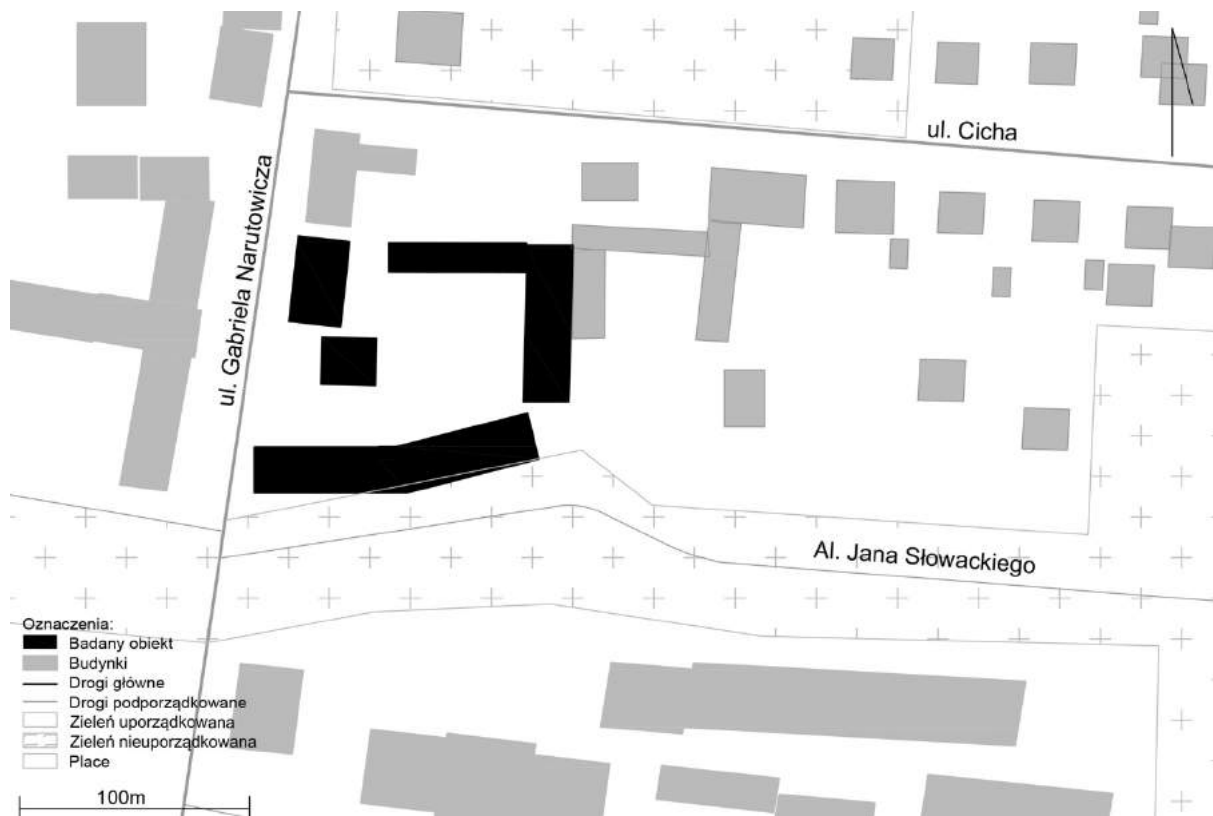
Il.188. Lokalizacja Leszna na mapie Polski



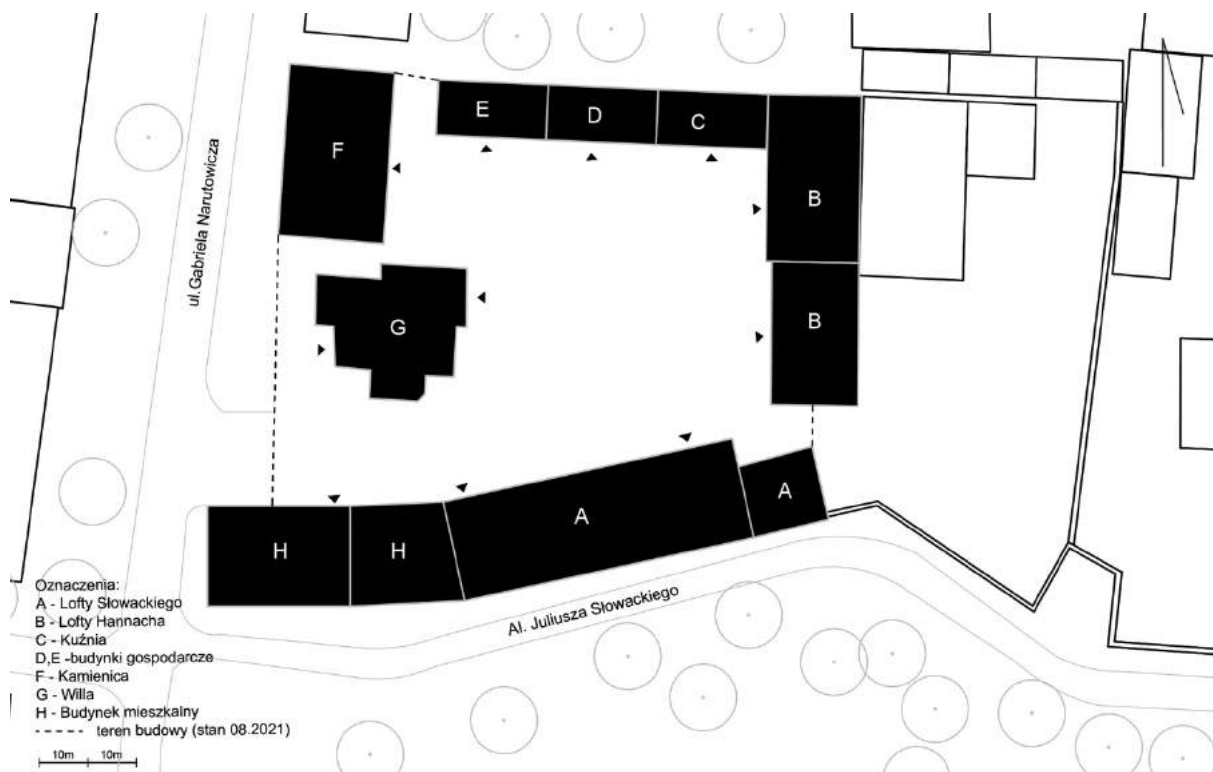
Il.189. Lokalizacja obiektu *Lofty na Pompach*

Fabryka Philippa Hannacha została wybudowana w drugiej połowie XIX wieku i była jednym z najnowocześniejszych zakładów tego typu w całym zaborze pruskim. Budynki były kolejno własnością: polskiego inwestora – Wincenta Krauppe (1923), okupanta niemieckiego (1939) i Państwa Polskiego (1950). W II połowie XX wieku kompleks rozrastał się, wybudowano odlewnię żelaza, wydział obróbki i montażu oraz nowy biurowiec. Po transformacji ustrojowej (1992) zakład przekształcił się w Spółkę Pracowniczą – Leszczyńska Fabryka Pomp Sp. z o.o. (pod tą nazwą działa do dzisiaj). Podmiot ten przejął nowe budynki a historyczne zostały oddane spadkobiercom W. Kraupe. W pierwszej dekadzie XXI wieku zabudowania zostały sprzedane spółce ICC REAL ESTATE Sp. z o.o, która realizuje (rok 2021) inwestycję mieszkaniową. Całość zostanie oddana do użytku w 2023 roku (il. 189, 190).

<sup>112</sup> Wyniki badań bieżących – Baza Demografia – Główny Urząd Statystyczny, [www.demografia.stat.gov.pl](http://www.demografia.stat.gov.pl)[dostęp 2020-05-20]



II.190. Lokalizacja obiektu *Lofty na Pompach* w kontekście dzielnicy



II.191. Lokalizacja obiektu *Lofty na Pompach* w kontekście najbliższego otoczenia (stan na 08.2021)

Dalsza część analiz dotyczy wyłącznie jednego z obiektów kompleksu, tj. budynku *Lofty Słowackiego* (nazwa własna inwestora), oznaczonego literą „A”.

## ARCHITEKTURA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>LOFTY NA POMPACH, BUDYNEK LOFTY SŁOWACKIEGO (A)</b>	
<b>Opis architektury budynku w stanie pierwotnym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek o wymiarach zewnętrznych 49,5 m x 11,5 m, charakteryzuje się wysokością w najwyższym punkcie: 8,49 metra.</li> <li>• Budynek posiadał jedną kondygnację nadziemną oraz brak podpiwniczenia.</li> <li>• Konstrukcja budynku składała się z: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ścian zewnętrznych murowanych (cegła ceramiczna),</li> <li>- wewnętrznej konstrukcji szkieletowej, składającej się ze słupów żeliwnych oraz stropów gęsto-żebrowych (na parterze stropu o grubości 29 cm)</li> <li>- siatki 6 słupów drewnianych, na 1 piętrze, o przekrojach 18x18cm, 9x19cm, 20x20cm podpierających strop.</li> </ul> </li> <li>• Konstrukcja dachu dwuspadowego została oparta na belkach stalowych, podpartych trzema dwurdzeniowymi słupami C 120 (12x5.5).</li> <li>• Ceglaną elewację budynku wypełniał rytmiczny układ otworów okiennych, rozmieszczonych po obu stronach fasady.</li> </ul>
<b>Opis architektury budynku po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptacja budynku zakładała nadbudowę jednego piętra, dodanie dodatkowej bryły od strony południowej, gdzie zlokalizowano szyb windy</li> <li>• Budynek mieszkalny nie zmienił wymiarów rzutu w stosunku do wymiarów budynku istniejącego. Jego maksymalne wymiary zewnętrzne wynoszą: 11,34x39,25 m, wysokość 12,39 m (do najwyższego punktu attyki).</li> <li>• Posiada jedno wejście główne na klatkę schodową – od strony dziedzińca (od północny) oraz drugie z tej samej strony do dwukondygnacyjnego mieszkania z antresolą.</li> <li>• Ściany zewnętrzne zachowano z cegły, zrealizowano ocieplenie od wewnątrz systemem Multipur MR gr. 18 cm i 20 cm, wykonano ściany ceramiczne na nowo powstałym drugim piętrze.</li> <li>• Ściany konstrukcyjne wewnętrzne wykonano z pustaków ceramicznych np. Porotherm o grubości 25 cm (RE180); ściany okalające szyb windy z pustaków ceramicznych np. Porotherm o grubości 18,8 cm, ściany działowe: szkieletowe gipsowo-kartonowe 12,5, ściany pomiędzy lokalami usługowymi gr. 15 cm, ściany obejmujące szachty z bloczków sylikatowych Silka o gr. 12 cm, ściany szybu windy z bloczków sylikatowych Silka o gr. 24 cm.</li> <li>• Stropy wykonano z płyt żelbetowych.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stropodach wykonano częściowo jako monolit żelbetowy, częściowo jako stropodach odwrócony z tarasem użytkowym.</li> <li>• Drzwi zewnętrzne zaprojektowano z profili PVC w kolorze RAL 7016, stolarkę okienną zaprojektowano z profili PVC w kolorze RAL 7016 (il. 183, 193 – 196).</li> </ul>
<b>Rodzaj ingerencji przekształcanego obiektu</b>	<b>E</b>
<b>Szczegółowe oznaczenia rodzaju ingerencji</b>	<b>3 + 4</b>

Tab.68. Architektura budynku *Lofty Słowackiego*, należącego do kompleksu *Lofty na Pompach*

## FUNKCJA OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>LOFTY NA POMPACH, BUDYNEK LOFTY SŁOWACKIEGO</b>	
<b>Pierwotna funkcja obiektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budynek stanowił część kompleksu fabryki pomp ciepłych Philippa Hannaha, posiadał 497,9 m<sup>2</sup> zabudowy oraz 934,4 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.</li> <li>• Główne elementy programu funkcjonalnego to: hala składu wyrobów gotowych, hala produkcyjna, magazyn części, część mieszkalna.</li> </ul>
<b>Funkcja obiektu po przekształceniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptacja obiektu zakładała zmianę jego funkcji na mieszkaniową. Zaprojektowano w nim 12 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni, pomieszczenia techniczne na parterze oraz taras nad trzecią kondygnacją (il. 191).</li> <li>• Zestawienia powierzchni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy: 527,8 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnia użytkowa: 1032,2 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnie mieszkalne: <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia mieszkalna parter = 360,3 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnia mieszkalna I piętro = 314,2 m<sup>2</sup>,</li> <li>- powierzchnia mieszkalna II piętro = 326,7 m<sup>2</sup>,</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<b>Funkcja dominująca</b>	<b>M</b>
<b>Funkcje dodatkowe</b>	-

Tab.69. Funkcja budynku *Lofty Słowackiego*, należącego do kompleksu *Lofty na Pompach*

## DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

Nazwa obiektu: <b>LOFTY NA POMPACH, BUDYNEK LOFTY SŁOWACKIEGO</b>	
<b>Różnorodność oferty mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podział mieszkań ze względu na liczbę pokoi wraz z przedziałami powierzchni użytkowych budynku <i>Lofty Słowackiego</i> (il.192): <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkania 1-pokojowe (32,10 m<sup>2</sup>, 32,40 m<sup>2</sup>): 2,</li> <li>- mieszkania 2-pokojowe (46,50 m<sup>2</sup>, 47m<sup>2</sup>, 70,50 m<sup>2</sup>): 3,</li> </ul> </li> </ul>

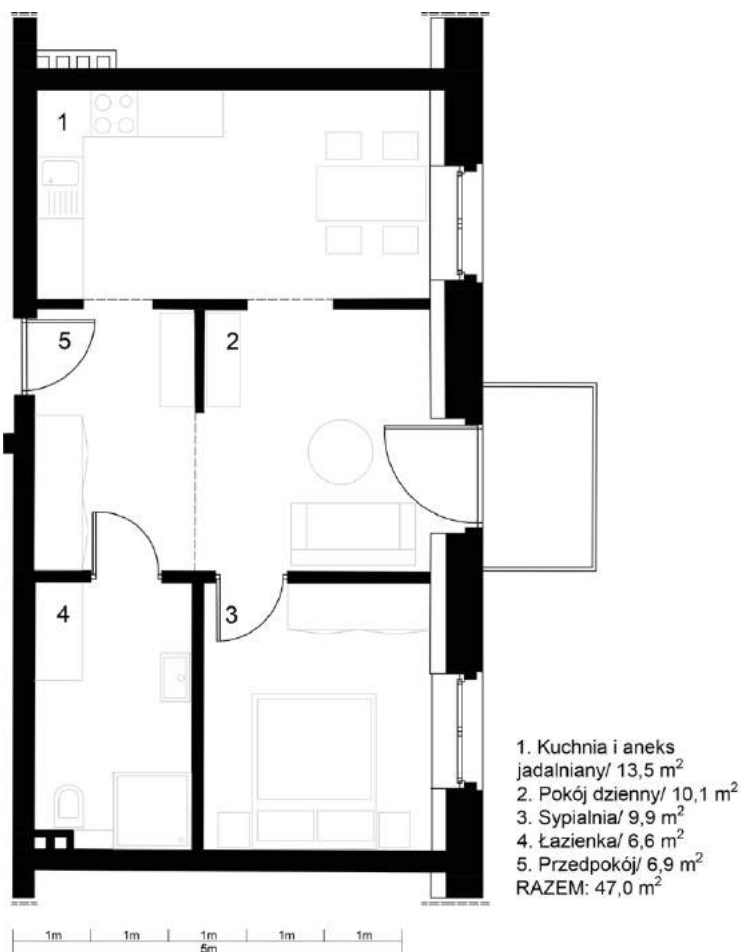
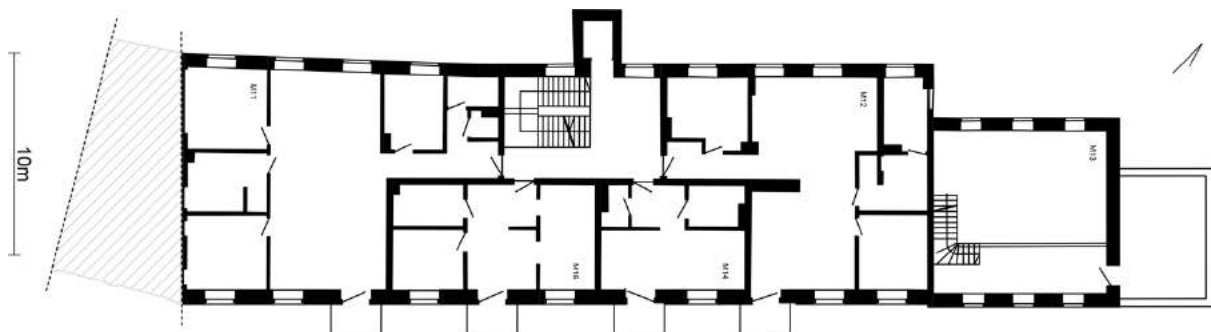
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkania 3-pokojowe (89,2 m<sup>2</sup>, 99,3 m<sup>2</sup>, 99,9 m<sup>2</sup>): 3,</li> <li>- mieszkania 4-pokojowe (108,8 m<sup>2</sup>, 120,3 m<sup>2</sup>, 121,3 m<sup>2</sup>), 133,2m<sup>2</sup>): 4.</li> </ul> <p>Razem: 12</p>
<b>Dostępność ekonomiczna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkań w budynku <i>Lofty Słowackiego</i> inwestycji <i>Lofty na Pompach</i> wynoszą od 14 600 do 14 900 złotych.<sup>113</sup></li> <li>• Cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania w Lesznie w roku 2021 wynosi 5228 złotych<sup>114</sup>.</li> </ul>
<b>Dostępność dla osób z niepełnosprawnością ruchową</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt nie jest dostosowany dla tej grupy użytkowników.</li> <li>• Części wspólne posiadają następujące rozwiązania dedykowane tej grupie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wejście do budynku od strony południowej nie posiada barier architektonicznych (brak schodów na zewnątrz, progów w drzwiach), a szerokości drzwi zewnętrznych w świetle wynoszą min. 90 cm),</li> <li>- budynek został wyposażony w windę osobową,</li> <li>- zaprojektowano odpowiednio szerokie (min. 120 cm) korytarze oraz występujące na nich drzwi wewnętrzne przeciwpożarowe (szerokość w świetle ościeżnicy 90 cm).</li> <li>- zaprojektowano drzwi wejściowe do mieszkań o wymiarze w świetle ościeżnic 90 cm.</li> </ul> </li> <li>• Mieszkania w budynku <i>Lofty Słowackiego</i> uznaje się za niedostępne dla osób z niepełnosprawnością ruchową, o czym świadczą: <ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość drzwi wewnętrznych w świetle ościeżnicy 80 cm,</li> <li>- niewystarczające wymiary WC i łazienek (zwłaszcza w mieszkaniach, gdzie zaprojektowano oba pomieszczenia),</li> <li>- wymiary części sypialni ograniczają swobodne poruszanie się osób na wózku inwalidzkim.</li> </ul> </li> <li>• Przystosowanie wybranych lokali (np. 36A1., 36A.4, 36A.10) dla tej grupy docelowej jest możliwe i wymaga niewielkich modyfikacji.</li> </ul>
<b>Dostępność dla seniorów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiekt nie jest dostępny dla seniorów.</li> <li>• Mieszkania w analizowanym budynku, co do zasady, uznaje się jako niedostępne dla seniorów, o czym świadczą: <ul style="list-style-type: none"> <li>- niewielkie powierzchnie łazienek,</li> <li>- niewielkie powierzchnie kuchni i aneksu jadalnianego w części mieszkań,</li> </ul> </li> <li>• Możliwe jest dostosowanie części mieszkań dla osób starszych, np. 36A1., 36A.4, 36A.10.</li> </ul>
<b>Rozwiązania sprzyjające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nie dotyczy. Analizie został podany jeden budynek, a nie cała inwestycja.</li> </ul>

<sup>113</sup> Na podstawie oferty handlowej z dn. 22.05.2021

<sup>114</sup> <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Tak-zmieniały-sie-ceny-mieszkan-po-2008-roku-10-wykresow-ktore-warto-zobaczyc-7902631.html> [dostęp: 14.05.2021]

<b>budowaniu i pielęgnowaniu relacji społecznych</b>	
<b>Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nie dotyczy. Analizie został podany jeden budynek, a nie cała inwestycja.</li> </ul>

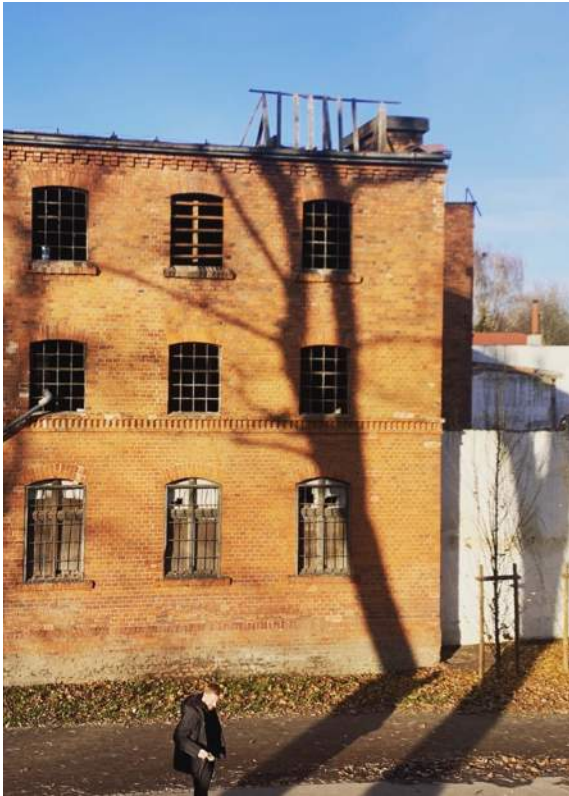
Tab.70. Dostępność obiektu *Lofty na Pompach*



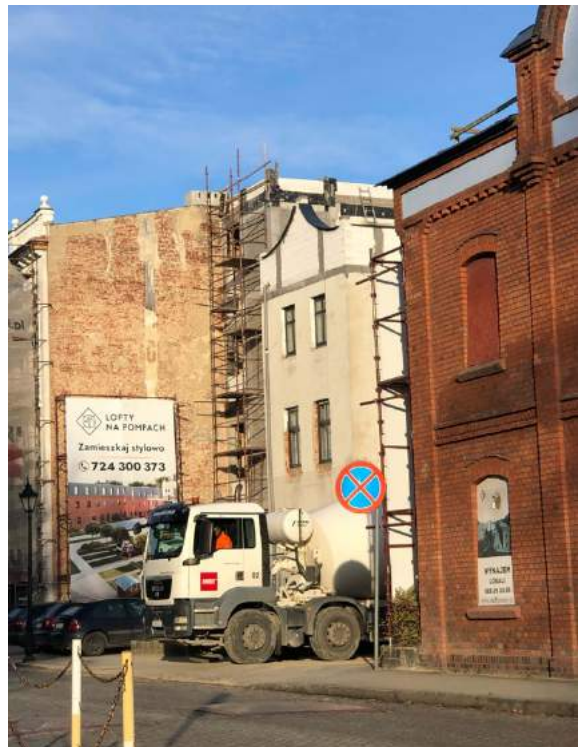
II.192. Rzut parteru 1. piętra budynku *Lofty Słowackiego* obiektu *Lofty na Pompach*

II.193. Rzut mieszkania 2-pokojowego budynku *Lofty Słowackiego* obiektu *Lofty na Pompach*





Il. 194. i Il. 195. Widok na poprzemysłowy budynek obiektu *Lofty na Pompach* w trakcie adaptacji na docelowy budynek *Lofty Słowackiego*



Il. 196. Widok na poprzemysłowy budynek obiektu *Lofty na Pompach* w trakcie adaptacji na docelowy budynek mieszkalny

Il. 197. Widok na poprzemysłowy budynek obiektu *Lofty na Pompach* w trakcie adaptacji na docelowy budynek mieszkalny *Willa*

## PODSUMOWANIE

### I. Wyniki badań

Przedmiotowe badania zagranicznych i polskich obiektów przemysłowych przekształconych na funkcję mieszkaniową zrealizowano w okresie od maja 2020 do kwietnia 2023. Pełną redakcję przeprowadzonych analiz zawierają rozdziały 1, 2 i 3. Wybrane dane dotyczące wszystkich badanych obiektów skatalogowano według wcześniej ustalonych pól badawczych i przedstawiono w tabelach nr 71 i 72 (str. 212 i 213).

W poniższym zestawieniu porównano zebrane dane liczbowe i na ich podstawie dokonano szczegółowych bilansów porównawczych. Zastosowano następującą numerację obiektów:

1. *Standregal* (Niemcy, Ulm),
2. *Zuckerwarenfabrik* (Niemcy, Berlin),
3. *Postlofts* (Niemcy, Norymbergia),
4. *Gasometr* (Austria, Wiedeń),
5. *Cheese Warehouse* (Holandia, Gouda),
6. *Le Conterie* (Włochy, Murano),
7. *Prato Lofts* (Włochy, Prato),
8. *UV House* (Włochy, Busto Arsizio),
9. *Stara Kotłownia* (Polska, Gliwice),
10. *Bolko Loft* (Polska, Bytom),
11. *Spichlerz* (Polska, Gliwice),
12. *Lofty Platinum* (Polska, Wrocław),
13. *Tkalnia 14* (Polska, Zielona Góra),
14. *Lofty w Młynie* (Polska, Kraków),
15. *Lofty De Girarda* (Polska, Żyrardów),
16. *Lofty na Pompach, Budynek Lofty Słowackiego* (Polska, Leszno).

### INFORMACJE OGÓLNE

- a) Lokalizacja:
  - obiekty w Niemczech: 1-3,
  - obiekt w Austrii: 4,
  - obiekt w Holandii: 5,
  - obiekty we Włoszech: 6-8,
  - obiekty z Polski: 9-16.
- b) Czas realizacji:
  - przekształcenia zrealizowane do roku 2010: 3, 9, 10, 11, 13 i 15,
  - przekształcenia zrealizowane w latach: 2010 – 2020: 1, 2, 4-8, 12 i 14,
  - przekształcenia w trakcie realizacji: 16.
- c) Wielkość założenia (na podstawie powierzchni użytkowej):
  - obiekty małe (powierzchnia użytkowa do 1000 m<sup>2</sup>): 7, 8, 9, 10,

- obiekty średniej wielkości (1001 m<sup>2</sup> – 10 000 m<sup>2</sup>): 2- 6, 11-14 oraz 16,
- obiekty duże (powyżej 10 000 m<sup>2</sup>): 1, 4 oraz 15.

#### KSZTAŁT PRZESTRZENNY OBIEKTU

- Złożoność założenia – na podstawie ilości budynków wchodzących w jego skład:
  - w założeniu występuje jeden budynek mieszkalny z dodatkowymi budynkami o funkcji niemieszkalnej: 1–3, 7–13 oraz 15–16,
  - w założeniu występują dwa budynki mieszkalne z dodatkowymi o innej funkcji: 5, 6, 14,
  - w założeniu występują więcej niż dwa budynki mieszkalne: 4.
- Rodzaj ingerencji w tkankę przemysłową:
  - adaptacja: 1–16.
- Szczegółowy rodzaj ingerencji w tkankę przemysłową:
  - wzniesiono minimum jeden budynek: 4, 6, 12–15,
  - zachowano część ścian historycznych i zbudowano nowy układ ścian: 6,
  - nadbudowano nowe kondygnacje nad budynkiem istniejącym: 3, 5, 7, 8, 12–16,
  - rozbudowano plan budynku istniejącego: 3, 5, 7, 8, 12–16,
  - wprowadzono nieznaczne zmiany elewacji budynku istniejącego bez ingerencji w bryłę budynku: 1, 4, 9, 10.

#### FUNKCJA OBIEKTU

- Pierwotna funkcja obiektu:
  - pierwotną funkcją była funkcja produkcyjna: 1, 2, 6, 13–16,
  - pierwotną funkcją była funkcja magazynowa (np. magazyn na ser, *Spichlerz*): 3, 5, 11, 12,
  - pierwotną funkcją były funkcje wspierające produkcję (np. warsztat, lampiarnia): pięć obiektów, tj.: 4, 7, 8–10.
- Główna funkcja obiektu po przekształceniach:
  - funkcja mieszkaniowa: 1–16.
- Funkcje dodatkowe obiektu po adaptacji (na podstawie danych z ośmiu obiektów):
  - funkcja handlowo-usługowa: 1, 4–6, 11–15,
  - funkcja biurowa: 1 i 4,
  - funkcja sportowa: 4 i 13.

#### DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU

- Wielkość założenia (na podstawie ilości mieszkań):
  - pojedyncze mieszkania (1 mieszkanie): 8 i 10,
  - obiekty małe (do 12 mieszkań): 7, 11, 12,
  - obiekty średnie (13 – 50 mieszkań): 5, 6, 11, 13,
  - obiekty duże (51 i więcej mieszkań): 1–4, 12, 14, 15.

- b) Typologia mieszkań (na podstawie danych z ośmiu obiektów):
- przewaga mieszkań 1-pokojowych: 13,
  - przewaga mieszkań 2-pokojowych: 12 i 14,
  - przewaga mieszkań 3-pokojowych: 3, 5, 6 i 11.
  - przedziały powierzchni mieszkań 1-pokojowych [m<sup>2</sup>]: 30,7 – 53 (12); 35 – 61,8 (13); 44,5 – 62,4 (14); 32,1 – 32,4 (16),
  - przedziały powierzchni mieszkań 2-pokojowych [m<sup>2</sup>]: 50 – 60 (12); 48,2 – 103,4 (14), 46,5 – 70,5 (16),
  - przedziały powierzchni mieszkań 3-pokojowych [m<sup>2</sup>]: 63 – 83 (12); 94,4 – 98,4 (13), 58,3 – 103,4 (14); 89,2 – 99,99 (16).
- c) Porównanie cen sprzedaży mieszkań badanych obiektów do cen sprzedaży mieszkań rynku komercyjnego (na podstawie danych z ośmiu obiektów):
- cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> inwestycji niższa w stosunku do średniej ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> inwestycji deweloperskiej: 9,
  - cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> inwestycji wyższa w przedziale 1–50% w stosunku do ceny sprzedaży inwestycji deweloperskiej: 2, 3 i 13,
  - cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> inwestycji wyższa w przedziale 51–100% w stosunku do ceny sprzedaży inwestycji deweloperskiej: 1, 11, 15 i 16.
- d) Dostępność obiektów dla osób z niepełnosprawnością ruchową:
- w pełni dostępne: 1, 2, 5, 13, 14,
  - częściowo dostępne: 4, 11, 12,
  - niedostępne: 3, 6 – 10, 15, 16.
- e) Dostępność obiektów dla seniorów:
- w pełni dostępne: 1, 2, 5, 13,
  - częściowo dostępne: 4, 11, 12, 14,
  - niedostępne: 3, 6 - 10, 15, 16.
- f) Dostosowanie obiektów na rzecz budowania i wzmacniania relacji społecznych (na podstawie danych z trzynastu obiektów):
- w pełni dostosowane: 1 – 4, 6, 9, 12 – 14,
  - częściowo dostosowane: 8, 11,
  - niedostosowane: 5, 7 i 15.
- g) Dostępność obiektu dla osób niezamieszkałych (na podstawie danych z piętnastu obiektów):
- w pełni dostępne: 1 – 4, 6, 11, 12 i 15,
  - częściowo dostępne: 14,
  - niedostępne: 2, 5, 7 – 10 i 13.

B. Nazwa obiektu	STADREGAL	ZUCKER-WAREN-FABRIK	POSTLOFTS W NORYMBERGII	GASOMETR	CHEESE WAREHOUSE	LE CONTERIE	PRATO LOFT	UV HOUSE
C. Lokalizacja (kraj, miasto)	Niemcy, Ulm	Niemcy, Berlin	Niemcy, Norymberga	Austria, Wiedeń	Holandia, Gouda	Włochy, Murano	Włochy, Prato	Włochy, Busto Arsizio
D. Autor przekształcenia	Rapp Architekten	Horst Hellbach Arch.	GP Wirth Architekten	J. Coop Himmeblau, M. Wehdron, W.Holzbauer	Mei Architekts	Studio Macola	MDU Architetti	OASI Architects
E. Czas realizacji	2004 – 2013	2009 – 2011	2004 – 2008	1996 – 2001	2017 – 2019	1999 – 2015	2005 – 2008	2013 – 2014
F. Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	X	20000	X	X	1300	X	200	Ok. 240
G. Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Ok. 7500	1212	7500	17000	1080	2000	195	196
H. Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	29000	5000	6500	220000	8500	3950	620	215,3
<b>II. ARCHITEKTURA OBIEKTU</b>								
A. Wielkość założenia (liczba budynków)	1	1	1+	4+	2+	2	1	1
B. Rodzaj ingerencji w tkankę przemysłową	E	E	E	E + H	E	B + E	E	E
C. Szczegółowe oznaczenie rodzaju zrealizowanego działania	5	3	3, 4	1, 5	3, 4	1, 2	3	3, 4
<b>III. FUNKCJA OBIEKTU</b>								
A. Pierwotna funkcja	Hala produkcyjna	Fabryka czekolady	Hala garażowa	Zbiorniki na gaz ziemny	Magazyn na ser	Fabryka tekstylna	Warsztat maszyn	Zakład obróbki metali lekkich
B1. Nowa funkcja dominująca	M	M	M	M	M	M	M	M
B2. Nowe funkcje dodatkowe	HU + B	X	X	HU, B, S	HU	HU	X	X
<b>IV. DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU</b>								
A1. Liczba mieszkań	69	70	63	X	50	36	5	1
A2. Typologia mieszkań Liczba mieszkań/ zakres powierzchni [m <sup>2</sup> ]								
A3. Mieszkania 1-pokojowe	X	X	X	X	0	0	0	0
A4. Mieszkania 2-pokojowe	X	X	X	X	13	2	0	0
A5. Mieszkania 3-pokojowe	X	X	43	X	32	28	5	3
A6. Mieszkania 4-pokojowe (i większe)	X	X	20	X	5	6	0	0
B1. Cena sprzedaży 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danym kraju (dla danego roku)	1704 E	1550 E	1750 E	X	X	X	X	X
B2. Cena sprzedaży 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej inwestycji (dla analogicznego roku co w B1) [zł]	1900 – 3000 E	2550 E	2400 – 2600 E	X	2500 E	1850 E	X	X
C. Dostępność budynku dla osób z niepełnosprawnością ruchową	TAK	TAK	NIE	CZĘŚCIOWO	TAK	NIE	NIE	NIE
D. Dostępność mieszkań dla seniorów	TAK	TAK	NIE	CZĘŚCIOWO	CZĘŚCIOWO	NIE	NIE	NIE
E. Dostosowanie obiektu na rzecz budowania i wspierania życia społecznego mieszkańców	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE DOTYCZY
F. Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt	TAK	NIE	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE

Tab.71. Tabełacyjne zestawienie wyników studia przypadków zagranicznych obiektów (Rozdział 2)

I. INFORMACJE OGÓLNE								
A. Nr obiektu	9	10	11	12	13	14	15	16
B. Nazwa obiektu	STARA KOTŁOWNIA	BOLKO LOFT	SPICHLERZ	LOFTY PLATINUM	TKALNIA 14	LOFTY W MŁYNI	LOFTY DE GIRARDA	LOFTY NA POMPRACH (BUDYNEK LOFT SŁOWACKIEGO)
C. Lokalizacja (miasto)	Gliwice	Bytom	Gliwice	Wrocław	Zielona Góra	Kraków	Żyrardów	Leszno
D. Autor przekształcenia	IPR Arch. J. Widzikowski A. Wolański	Medusa group architects	Medusa group architects	Archicom Sp. Z o.o.	Pracownia PAF P. Kochański	Autorska prac. L. Książka	Green desgin sp. z o.o.	ArchiTeka Mariusz Popiołek
E. Czas realizacji	2004 – 2005	2002 – 03	2007 – 2008	2010 – 2012	2007 – 2008	2009 – 2011	2007 – 2010	2020 – 2022
F. Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	1419	964	14941	2741	X	4657	X	X
G. Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	330,3	198	1216	1250	2741	1876	2105	527,8
H. Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	827	178	5000	6973,2	5426	8025,31	14586,2	1032,2
II. ARCHITEKTURA OBIEKTU								
A. Wielkość założenia (liczba budynków)	I	I	I+	1	1+	2+	1+	1
B. Rodzaj ingerencji w tkankę przemysłową	E	E	E	E	E	E	E	E
C. Szczegółowe oznaczenie rodzaju zrealizowanego działania	5	5	4	1, 3, 4	1, 3, 4	1, 3, 4	3,4	3, 4
III. FUNKCJA OBIEKTU								
A. Pierwotna funkcja	Kotłownia osiedlowa	Lampiania	Magazyn na zboże	Destylarnia, magazyn na wino	Zakład tkacki/ zakład chemiczny	Młyn	Przędzalnia lnu	Budynek należał do kompleksu fabryki pomp ciepłych
B1. Nowa funkcja dominująca	M	M	M	M	M	M	M	M
B2. Nowe funkcje dodatkowe	-	-	HU	HU	HU, S	HU	HU	-
IV. DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU								
A1. Liczba mieszkań	7	1	30	58	36	70	197	12
A2. Typologia mieszkań Liczba mieszkań/ zakres powierzchni [m <sup>2</sup> ]								
A3. Mieszkania 1-pokojowe	1/ 41,6	0	0	10/ 30,7- 53	8/ 35- 61,8*	17/ 44,5 – 62,4	X	2/ 32,1 – 32,4
A4. Mieszkania 2-pokojowe	3/ 63,1- 75,5	0	4/ X	24/ 50- 60	7/ 48,2- 105,9*	47/ 58,3 – 103,4	X	3/ 46,5 – 70,5
A5. Mieszkania 3-pokojowe	3/ 112- 136	1/ 176	25/ X	19/ 63- 83	2/ 94,4- 98,4*	10/ 101,4 – 137,9	X	3/ 89,2 – 99,9
A6. Mieszkania 4-pokojowe (i większe)	0	0	1/ X	5/ X	4/ 110,4 – 148,9*	3/ 106,8 – 184,2	X	4/ 108,8 – 133,2
B1. Cena sprzedaży 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej w Polsce (dla danego roku) [zł]	2336 – 2505 [k]	2330 – 2400 [k]	3895 – 3964 [k]	3979 – 4657 [k]	2500 – 4000 [m]	7000 – 7500 [m]	3979 – 4657 [k]	5228 [m]
B2. Cena sprzedaży 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej inwestycji (dla analogicznego roku co w B1) [zł]	1800	X	Ok. 6000 - 8000	5938	4200 - 6000	12700 - 24000	Mieszkania: 6200 – 7300,	14600 - 14900
C. Dostępność budynku dla osób z niepełnosprawnością ruchową	NIE	NIE	CZĘŚCIOWO	CZĘŚCIOWO	TAK	TAK	NIE	NIE
D. Dostępność mieszkań dla seniorów	NIE	NIE	CZĘŚCIOWO	CZĘŚCIOWO	TAK	CZĘŚCIOWA	NIE	NIE
E. Dostosowanie obiektu na rzecz budowania i wspierania życia społecznego mieszkańców	TAK	NIE DOTYCZY	CZĘŚCIOWO	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE DOTYCZY
F. Dostępność dla osób niezamieszkałych obiekt	NIE	NIE	TAK	TAK	NIE	CZĘŚCIOWO	TAK	NIE DOTYCZY



## **II. Weryfikacja założonych celów i tezy pracy**

### **II.1. Weryfikacja założonych celów**

We wstępie niniejszej pracy założono następujące cele główne:

1. *Wyznaczenie wiodących cech w przekształceniach tkanki przemysłowej na cele mieszkaniowe w krajach Unii Europejskiej i w Polsce.*
2. *Określenie listy barier dla zwiększenia skali przekształceń obiektów poprzemysłowych z naciskiem na tworzenie mieszkań dostępnych cenowo.*
3. *Sporządzenie listy rekomendacji dla potencjalnych przekształceń obiektów poprzemysłowych na cele mieszkaniowe w Polsce, z naciskiem na tworzenie mieszkań dostępnych cenowo dla różnych grup odbiorców.*

Uznano, że cele zostały właściwie określone i nie wymagają korekt.

Określono również cele dodatkowe pracy, które zostały podzielone na dwie grupy: teoria i praktyka. Poniżej przedstawiono zweryfikowaną wersję zestawienia wraz z komentarzem autora.

#### **TEORIA**

1. *Zgromadzenie oraz analiza materiałów źródłowych na temat obiektów architektury poprzemysłowej przekształconych w całości lub w znacznej części na funkcję mieszkaniową w krajach Unii Europejskiej i w Polsce.*
2. *Analiza materiałów źródłowych pozwalających na określenie genezy oraz ewolucji analizowanego kierunku rewitalizacji tkanki poprzemysłowej.*
3. *Analiza materiałów źródłowych pozwalających określić ramy prawno-organizacyjne dla omawianego zjawiska.*
4. *Wieloaspektowa analiza przekształceń badanych obiektów, według kryteriów opisanych w punkcie „Przedmiot pracy” (powyżej).*
5. *Wykorzystanie wyników pracy w dalszych badaniach przekształceń tkanki poprzemysłowej na funkcję mieszkaniową.*

#### **PRAKTYKA**

1. *Wykorzystanie pracy przy planowaniu, projektowaniu, realizacji i ocenie przekształceń obiektów poprzemysłowych na funkcję mieszkaniową.*
2. *Wykorzystanie pracy podczas publicznej debaty dotyczącej rozwiązań pozwalających na ograniczenie deficytu mieszkaniowego w Polsce.*
3. *Wykorzystanie pracy w procesach decyzyjnych (głównie lokalnych) związanych z przeznaczeniem obiektów poprzemysłowych należących do gminy.*
4. *Wykorzystanie pracy w procesach decyzyjno-administracyjnych na szczeblu lokalnym (gminnym), jak i centralnym (państwowym) związanych z procesami rewitalizacyjnymi.*
5. *Wykorzystanie pracy w procesach decyzyjno-administracyjnych na szczeblu lokalnym (gminnym), jak i centralnym (państwowym) związanych z ochroną dziedzictwa kulturowego.*

W stosunku do wstępnych założeń, treść celów szczegółowych pracy nie ulega zmianie.

## II.2. Weryfikacja założeń tezy

We wstępie rozprawy założono następującą tezę: *Przekształcenia obiektów przemysłowych na mieszkania dostępne cenowo to grupa marginalna – zdecydowana większość tych przekształceń to inwestycje komercyjne. Tendencję tę warunkują następujące czynniki:*

- a) *lokalizacja założenia poddawanego procesom przekształceń,*
- b) *skala obiektu przekształcanego,*
- c) *wpisanie przekształcenia obiektu w szerszy kontekst np. mieszkaniowy program rewitalizacyjny,*
- d) *model realizacji inwestycji.*

*Potencjalną zmianę tej tendencji umożliwiała odpowiednia parametryzacja powyższych czynników.*

W ramach badań przedmiotowych przeanalizowano szczegółowo szesnaście obiektów przemysłowych, które przekształcono na funkcję mieszkaniową. Dla dziesięciu z nich zebrano porównywalne dane dotyczące cen sprzedaży mieszkań obiektów w zestawieniu z cenami sprzedaży na rynku komercyjnym, w tym samym mieście, w tym samym roku. Dla dziewięciu z dziesięciu przypadków średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> inwestycji była wyższa. Ceny czterech z nich były o ponad 50% wyższe od średnich cen komercyjnych. Trzynaście na szesnaście inwestycji zrealizowano przez komercyjnego dewelopera. Przedstawiona powyżej synteza wyników badań dowodzi słuszności pierwszej części tezy.

Poniżej sformułowano uzasadnienie słuszności drugiej części tezy.

### LOKALIZACJA ZAŁOŻEŃ

*Stara Kociołnia* w Gliwicach to inwestycja uznana za dostępną cenowo oraz znajdująca się wewnątrz osiedla mieszkaniowego, poza centrum miasta. *Gasometr* oraz *Le Conterie*, również uznane jako dostępne cenowo znajdują się w centrum miasta. Inwestycje te zostały zrealizowane jednak przez gminę i ich efektem są tanie mieszkania na wynajem, a sam koszt inwestycji był wysoki. Obiekty, w których ceny sprzedaży mieszkań w porównaniu z cenami na rynku komercyjnym były najwyższe tj. *Spichlerz* w Gliwicach oraz *Lofty na Pompach* w Lesznie również znajdują się w ścisłym centrum miasta. Uznaje się, iż lokalizacja obiektu ma wpływ na cenę mieszkania. Adaptacja obiektu znajdującego się poza centrum miasta umożliwia uzyskanie niższych cen mieszkań.

### SKALA OBIEKTÓW

W ramach badań podzielono obiekty według ilości mieszkań i otrzymano: dwa pojedyncze mieszkania, trzy obiekty małe (do 12 mieszkań), cztery obiekty średnie (13 – 50 mieszkań) oraz siedem obiektów dużych (ponad 50 mieszkań). Bazując na

wynikach badań, nie stwierdzono jednoznacznego powiązania pomiędzy skalą obiektu a dostępnością cenową mieszkań. Obiekty dostępne cenowo znajdują się w każdej z tych grup.

#### WPISANIE PROCESU PRZEKSZTAŁCENIA OBIEKTU W SZERSZY KONTEKST

Realizacja inwestycji *Gasometr* została wpisana w wiedeński program mieszkaniowy opracowany pod koniec lat 90. XX wieku. Inwestycja *Le Conterie* wpisana była w gminny plan rewitalizacyjny terenu przemysłowego Conterie wyspy Murano. Dwa z trzech obiektów uznanych za dostępne cenowo wpisano przez gminę w program mieszkaniowy czy rewitalizacyjny. Dane zestawione powyżej wskazują na zależność pomiędzy wpisaniem obiektu w szerszy kontekst a dostępnością cenową mieszkań. Zależność ta dotyczy przede wszystkim inwestycji realizowanych przez gminę.

#### MODEL REALIZACJI INWESTYCJI

Tylko 3 z 16 badanych obiektów uznano za dostępne cenowo tj.: *Stara Kotłownia* w Gliwicach, *Gasometr* w Wiedniu oraz *Le Conteriena* wyspie Murano we Włoszech. Adaptacja pierwszego została zrealizowana przez oddolną grupę przyszłych mieszkańców bez udziału dewelopera, co pozwoliło na obniżenie kosztów inwestycji. Inwestorem przekształcenia w drugim i trzecim obiekcie była gmina. Obiekty, w których cena sprzedaży była wysoka, realizowane były przez dewelopera. Dla obiektów, w których inwestorem była osoba prywatna nie pozyskano informacji o koszcie inwestycji. Realizacja przekształceń przez oddolną grupę lub gminę może zagwarantować niższą cenę nieruchomości.

Przedstawiony powyżej bilans potwierdza warunkowo drugą część tezy. Czynniki, których odpowiednie parametry mogą wpływać na dostępność cenową mieszkań, są:

- a) mniej atrakcyjna lokalizacja założenia poddawanego procesom przekształceń,
- b) wpisanie przekształcenia obiektu w szerszy kontekst np. mieszkaniowy program rewitalizacyjny,
- c) model realizacji inwestycji, tj. inwestycja realizowana przez oddolną grupę lub samorząd.

### III. Wnioski – tendencje, ograniczenia, rekomendacje

Końcowe wnioski z realizacji przedmiotowych badań – zgodnie z założeniami określonymi we Wstępie pracy – uszeregowano w trzech kategoriach:

- d) tendencje – wspólne cechy dla większości lub części badanych obiektów,
- e) ograniczenia – zbiór barier dla zwiększenia skali modelu realizacji inwestycji mieszkaniowych, bazujących na obiektach przemysłowych, z naciskiem na powstawanie mieszkań dostępnych cenowo,
- f) rekomendacje – zbiór zaleceń oraz rozwiązań pozwalających na zwiększenie skali przekształcenia obiektów przemysłowych na cele mieszkaniowe, z naciskiem na tworzenie mieszkań dostępnych cenowo dla różnych grup odbiorców.

#### III.1. Tendencje

##### RODZAJ INGERENCJI W TKANKĘ ARCHITEKTONICZNĄ

Przekształcenia wszystkich badanych obiektów określono jako adaptacja i taki rodzaj działania uznaje się za tendencję. W tego typu przekształceniach występują następujące charakterystyczne zakresy:

- a) rozbudowa i nadbudowa budynków przemysłowych na rzecz kompleksowego wpisania w nie nowej funkcji,
- b) wznoszenie dodatkowych kubatur przyległych do budynków, które najczęściej służą komunikacji pionowej,
- c) zmiany elewacji budynków tj.: tworzenie dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany wymiarów istniejących, oczyszczanie oraz miejscowa wymiana zewnętrznej okładziny ścian elewacyjnych (najczęściej ceglanej).

##### WIELKOŚCI ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH TWORZONYCH W EFEKCIE PRZEKSZTAŁCENÍ

Analiza wyników badań pozwoliła na określenie typowych wielkości inwestycji – przekształceń obiektów przemysłowych na cele mieszkaniowe – pod względem ilości utworzonych mieszkań (tab. 71).

Typ	Ilość mieszkań	Typ inwestora	Najważniejsze cechy
1	1	docelowy użytkownik	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lokalizacja inwestycji wybrana przez użytkownika.</li><li>• Układ funkcjonalny mieszkania precyzowany na podstawie potrzeb inwestora.</li><li>• Użytkownik ma wpływ na zastosowane rozwiązania konstrukcyjne oraz wykończeniowe.</li><li>• Cena inwestycji wynika z kosztu zakupu nieruchomości oraz możliwości finansowych inwestora i jest kwestią indywidualną.</li></ul>

2	2 do 12	grupa docelowych użytkowników/ deweloper	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Docelowi użytkownicy mogą mieć wpływ na wybór lokalizacji.</li> <li>• Docelowi użytkownicy mogą mieć wpływ na układy funkcjonalne mieszkań, wymaga to jednak kompromisu pomiędzy nimi (możliwe również, gdy inwestycja jest prowadzona przez dewelopera, o ile klienci określani zostają odpowiednio wcześnie w procesie).</li> <li>• Docelowy użytkownik może mieć wpływ na zastosowane rozwiązania konstrukcyjne, czy materiały wykończeniowe.</li> <li>• Cena mieszkania zależy od decyzji grupy lub jest sumą kosztów oraz marży inwestora.</li> </ul>
3	13 do 50	deweloper	<ul style="list-style-type: none"> <li>• O wyborze lokalizacji inwestycji decyduje deweloper i kieruje się przede wszystkim czynnikami ekonomicznymi (zyskiem z inwestycji).</li> <li>• Docelowi użytkownicy nie mają wpływu na układ funkcjonalny mieszkań; mogą jedynie dokonać wyboru z przygotowanych wariantów przez inwestora.</li> <li>• Użytkownicy nie mają wpływu na zastosowane rozwiązania konstrukcyjne; odpowiednio wczesny zakup mieszkania może dać możliwość wyboru części materiałów wykończeniowych.</li> <li>• O cenie mieszkania decyduje deweloper – jego celem jest wypracowanie zysku.</li> </ul>
4	51 i więcej	deweloper/ gmina	<ul style="list-style-type: none"> <li>• O wyborze lokalizacji inwestycji decyduje deweloper (kieruje się przede wszystkim czynnikami ekonomicznymi) lub gmina (wpisanie inwestycji w plan rewitalizacji, plan mieszkaniowy, program finansowania).</li> <li>• Docelowi użytkownicy nie mają wpływu na układ funkcjonalny mieszkań; mogą jedynie dokonać wyboru z przygotowanych wariantów przez inwestora (im większa inwestycja, tym większa ilość wariantów).</li> <li>• Użytkownicy nie mają wpływu na zastosowane rozwiązania konstrukcyjne; odpowiednio wczesny zakup mieszkania może dać możliwość wyboru części materiałów wyk.</li> <li>• O cenie mieszkania decyduje deweloper (zysk) lub gmina (okoliczność umożliwiająca tworzenie dostępnych cenowo mieszkań na wynajem).</li> </ul>

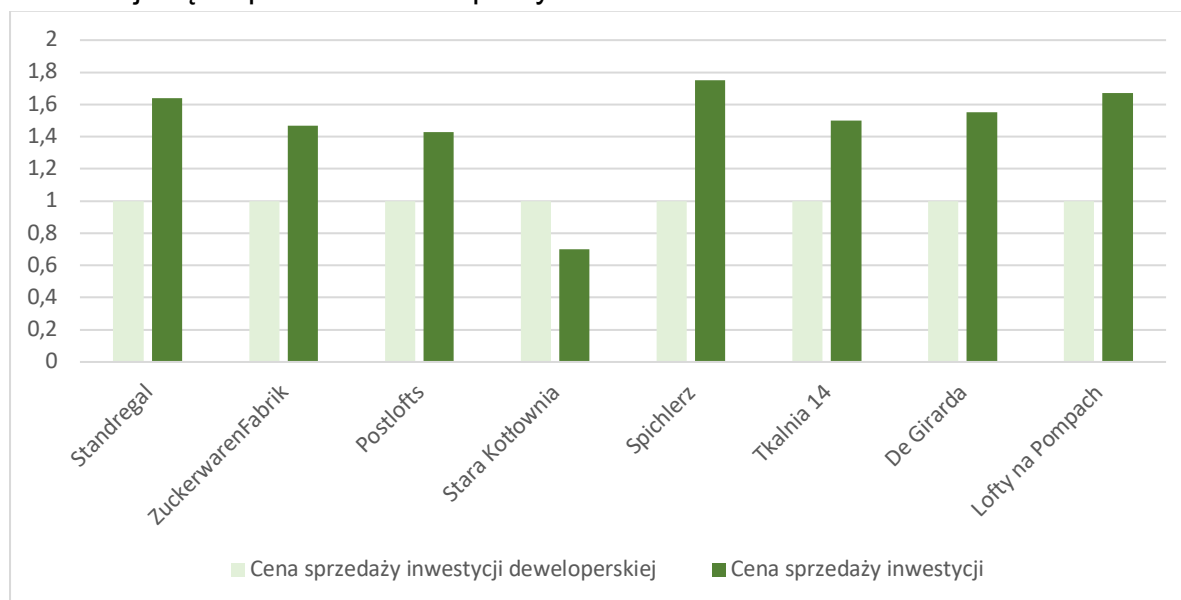
Tab.73. Typologia wielkości inwestycji pod kątem ilości mieszkań

## UKŁADY MIESZKAŃ, A DEFINICJA LOFTU

Przeprowadzenie analizy układów funkcjonalnych oraz wielkości mieszkań prowadzi do wniosku, że w większości przypadków nie odpowiadają one definicji *loftu*. Często mieszkania te są definiowane przez sprzedającego (dewelопера) jako *loft*, w celu sztucznego podniesienia ich wartości rynkowej. Otrzymane w ramach przekształceń mieszkania posiadają w większości układy: 1, 2 lub 3-pokojowe, a ich powierzchnie można porównać do mieszkań w nowopowstałych osiedlach mieszkalnych. Powierzchnie mieszkań 1-pokojowych mieszczą się w przedziale: 30,7 m<sup>2</sup> – 62,4 m<sup>2</sup>, mieszkań 2-pokojowych: 50 m<sup>2</sup> – 103,4 m<sup>2</sup>, a mieszkań 3-pokojowych w przedziale: 63 m<sup>2</sup> – 103,4 m<sup>2</sup>. Z przebadanych 16 obiektów wskazano tylko 3, których mieszkania można uznać za lofity: *Standtregal* w Ulm, *Bolko Loft* w Bytomiu oraz *Spichlerz* w Gliwicach<sup>115</sup>.

## DOSTĘPNOŚĆ EKONOMICZNA

Na ilustracji nr 198 zestawiono ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkań z cenami sprzedaży inwestycji deweloperskich realizowanych w tych samych miastach (regionach), w analogicznym czasie. W siedmiu z ośmiu przypadków, ceny były wyższe; z czego w czterech różnica mieści się w przedziale 51% – 100%. Wszystkie siedem inwestycji realizowane były przez dewelopera, którego celem jest wypracowanie zysku. Okoliczność ta świadczy o wysokim stopniu zamożności nabywców. Wyłącznie w jednym z badanych przypadków – *Stara Kotłownia* w Gliwicach, cena sprzedaży mieszkania była niższa. Przypadek ten szerzej omówiono w dalszej części podsumowania pracy.



Il.198. Porównanie cen sprzedaży mieszkań badanych obiektów ze średnimi cenami sprzedaży inwestycji deweloperskich w tym samym mieście, w tym samym roku

<sup>115</sup> Autor podjął tą tematykę szerzej w: Piegza M., Rabiej J. *Przekształcenia architektury przemysłowej na funkcje mieszkaniowe – analiza wybranych przykładów z terenu Polski w oparciu o kryteria definicji loftów*, Środowisko Architektoniczne, 41/2023, Kraków 2023.



## DOSTĘPNOŚĆ MIESZKAŃ

Z szesnastu przebadanych obiektów tylko pięć spełnia w pełni kryterium dostępności dla osób z niepełnosprawnością ruchową, a tylko cztery dla seniorów. Część inwestycji uznano za częściowo dostępne dla obu tych grup. Jednocześnie większa część obiektów nie jest dostępna. W wybranych przypadkach niewielkie adaptacje mieszkań pozwalają na dostosowanie dla osób niepełnosprawnych i seniorów.

Za tendencję uznaje się natomiast dostosowanie obiektów na rzecz budowania i wzmacnianie relacji społecznych (sąsiedzkich). Kryterium to spełnia częściowo lub w pełni jedenaście z szesnastu obiektów. Miejscami, które sprzyjają tej funkcji są najczęściej: wspólna przestrzeń zielona – tereny rekreacyjne wokół budynku, wewnętrzne atrium - dziedziniec, czy wspólny taras.

W ramach pracy zbadano również dostępność obiektów dla osób nie mieszkających w nich (osoby postronne, sąsiedzi, zwiedzający). W tym aspekcie wskazanie tendencji nie znajduje uzasadnienia. Osiem z szesnastu obiektów uznano za dostępne, jedno za częściowo dostępne, a siedem za niedostępnych.

### III.2. Ograniczenia

#### DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTÓW POPRZEMYSŁOWYCH

Ograniczeniem dla zwiększenia skali omawianego typu przekształceń jest dostępność budynków przemysłowych. Obiekty te występują głównie w miastach, w których lokowano zakłady przemysłowe rozwijane w ubiegłych dwóch stuleciach. W ostatnich dziesięcioleciach były one poddawane przekształceniom lub likwidacji. W odniesieniu do tych procesów obserwuje się tendencję wskazującą, że ilość zniszczonych budynków przemysłowych jest odwrotnie proporcjonalna do sytuacji ekonomicznej miasta. Przeważającą ilość tych zniszczonych znaleźć można w Bytomiu, Zabrze, czy w Łodzi. Natomiast w Warszawie, Poznaniu czy Gliwicach obserwuje się znaczną liczbę obiektów przemysłowych, które zostały do tej pory poddane adaptacji na nowe funkcje. Co więcej, w wielu przypadkach rewitalizacji wymagają kompleksy obiektów przemysłowych, a nie pojedyncze budynki. Obowiązujące obecnie w Polsce zapisy Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz wytyczne konserwatorskie ograniczają możliwości przekształceń czy rewitalizacji pojedynczych przemysłowych budynków. Przykładami dawnych kompleksów przemysłowych z województwa śląskiego, które nie zostały do tej pory poddane adaptacji i nie jest możliwe wydzielenie jednego budynku na rzecz funkcji mieszkaniowej są m.in. dawna fabryka drutu w Gliwicach, czy elektrociepłownia Szombierki w Bytomiu.

#### KOSZTY INWESTYCJI

Ograniczeniem dla zwiększenia ilości adaptacji obiektów przemysłowych na cele mieszkaniowe są znaczne koszty realizacji tego typu inwestycji oraz duże ryzyko w ich właściwym określeniu. Większość komercyjnych inwestycji mieszkaniowych

(również tzw. *premium*) finansowanych jest poprzez kredyty deweloperskie. Właściwe określenie kosztów inwestycji na początku projektu jest konieczne dla prawidłowej realizacji projektu w wyznaczonym czasie. Ograniczenie to potwierdzają kierownicy budowlani, inżynierowie i architekci, z którymi prowadzono konsultacje podczas realizacji przedmiotowych badań. Wskazują oni, że w tego typu inwestycjach występują trudności w miarodajnym oszacowaniu nakładów dla realizacji prac wyburzeniowych czy wzmacniania konstrukcji budynków.

## OGRANICZENIA KONSTRUKCYJNE

Za ograniczenie, w kontekście adaptacji obiektów przemysłowych, uznano zastane rozwiązania konstrukcyjne budynków. Często to układ ścian nośnych, czy rozmieszczenie siatki słupów konstrukcyjnych determinuje podziały kondygnacji na mieszkania, a te dalej na pomieszczenia. Ograniczeniem są również wysokości kondygnacji oraz nośność płyt stropowych. W wielu przypadkach wysokości kondygnacji w stosunku do potrzeb mieszkaniowych są ponadnormatywne (ponad 4 metry). W takich sytuacjach inwestor decyduje się najczęściej na zastosowanie antresol; wymianę stropów i zmianę wysokości kondygnacji lub pozostawienie oryginalnych wysokości, co utrudnia racjonalną wycenę tego typu mieszkań a w konsekwencji ich sprzedaż.

Z przeprowadzonych badań wynika, iż powtarzającymi się często utrudnieniami są okoliczności wynikające z pierwotnej funkcji przekształcanych obiektów. Na funkcje mieszkaniową najczęściej adaptuje się budynki, które wcześniej pełniły następujące funkcje: magazyny (*Spichlerz*) hale produkcyjne (w tym tkalnie) oraz młyny. Decyzja o adaptacji danego budynku na funkcje mieszkaniowe (oraz inne) jest często kompromisem pomiędzy możliwościami, jakie daje konstrukcja budynku, a maksymalnym zyskiem z inwestycji.

## WŁAŚCIWE OKREŚLENIE POPYTU

Ograniczeniem – a właściwie wyzwaniem – dla omawianego typu inwestycji mieszkaniowych jest trafne określenie popytu na rynku mieszkaniowym w danym mieście. Jak wykazano we wnioskach z badań: ceny sprzedawanych tego typu mieszkań są znacznie wyższe niż średnie ceny na rynku nowych mieszkań. Produkt (mieszkanie) dedykowany jest do określonej, wąskiej grupy klientów. Ponadto mieszkania w tkance przemysłowej są mocno określone, zdefiniowane, posiadają specyficzny charakter, co również ogranicza ilość potencjalnych nabywców.

W roku 2010, po ponad pięciu latach, zakończono adaptację budynków dawnej Fabryki Scheiblera w Łodzi na zespół mieszkalny „Lofty u Scheiblera”. To największa tego typu inwestycja w Polsce i jedna z największych w tej części Europy. W ramach realizacji projektu powstało ponad 500 mieszkań. Deweloperowi nie udało się ich sprzedać. Podmiot ostatecznie popadł w problemy finansowe, a ponad 200 niesprzedanych mieszkań przejął syndyk. W analogicznym okresie – w roku 2008 – zakończono realizację projektu *Spichlerz* w Gliwicach (omawiany w 3 Rozdziale). W ramach założenia powstało 30 mieszkań o powierzchniach 82m<sup>2</sup> – 318m<sup>2</sup>. Według

zebranych danych, większość mieszkań sprzedano jeszcze przed zakończeniem prac wykończeniowych.

### III.3. Rekomendacje

#### ADAPTACJE OBIEKTÓW POPRZEMYSŁOWYCH JAKO ELEMENT GMINNYCH PROGRAMÓW REWITALIZACYJNYCH

Alina Muzioł w podsumowaniu „*Raport o stanie polskich miast. Rewitalizacja*” pisze: *Projekty mieszkaniowe – wbrew oczywistej logice i faktycznym potrzebom – wciąż nie odgrywają podstawowej roli w działaniach rewitalizacyjnych. Rewitalizacja zasobów mieszkaniowych jest w dalszym ciągu na etapie ciekawych dobrych praktyk i eksperymentów, podczas gdy niezbędne są działania masowe, by w dającej się przewidywać perspektywie (15 lat) proces w zasadniczej części zakończyć (Mync 2018)<sup>116</sup>.*

Ta ogólna tendencja dotyczy również powiązania projektów mieszkaniowych, bazując na budynkach przemysłowych z planami rewitalizacyjnymi na poziomie gminy. Rekomenduje się zatem tworzenie *Lokalnych Programów Rewitalizacyjnych (LPR)*, czy *Gminnych Programów Rewitalizacyjnych (GPR)* dla większej ilości gmin w Polsce, ich stały monitoring oraz ewaluację. Zaleca się również wpisywanie w nie projektów z zakresu adaptacji budynków przemysłowych na rzecz dostępnych cenowo mieszkań na wynajem (mieszkań komunalnych). Umieszczenie tego typu projektów w LPR czy GPR może dawać gminie możliwość pozyskania finansowania na tego typu inwestycję, o czym wspomniano dalej.

#### FINANSOWANIE INWESTYCJI GMINNYCH

Choć w Polsce nie zidentyfikowano inwestycji mieszkaniowej, bazując na tkance przemysłowej, realizowanej przez gminę, to posiadają one możliwości ich sfinansowania (nie zawsze w całości). Poniżej wymieniono najważniejsze, potencjalne źródła finansowania omawianego typu przekształceń, w tym te dostępne wyłącznie w uwarunkowaniach Śląska:

- a) Fundusz Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego: krajowe źródło finansowania inwestycji mieszkaniowych dla gmin. Finansowane są m.in. remonty lub przebudowa budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi lub części takiego budynku. Gmina ma możliwość pozyskania do 80% wartości inwestycji i nie może zbyć nieruchomości przez 15 lat od czasu zakończenia projektu,
- b) *Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021 – 2027*: w ramach tej perspektywy środków Unii Europejskiej dedykowanej regionowi, planowane są konkursy (pierwszy na koniec 2023 roku) dla gmin związanych z rewitalizacją terenów przemysłowych oraz znajdujących na nich obiektów, tj.: Działanie 10.9 -

---

<sup>116</sup> Jarczewski W, Kułaczowska A (red.), *Raport o stanie polskich miast*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Kraków – Warszawa, 2019.

Ponowne wykorzystanie terenów przemysłowych, zdewastowanych, zdegradowanych na cele rozwojowe regionu.

- c) *Fundusz Sprawiedliwej Transformacji*: instrument finansowy w ramach polityki spójności *Unii Europejskiej na lata 2021 – 2027*. Jego głównym celem jest wsparcie ludzi i obszarów szczególnie narażonych na skutki transformacji energetycznej planowanej do roku 2030. Największym beneficjentem Funduszu w Polsce jest województwo Śląskie. Liczne programy i podprogramy skupiają się przede wszystkim na zbudowaniu zdolności regionu do zmiany formy pracy dla tysięcy osób, podczas planowanego wygaszania przemysłu górniczego. Znajdują się w nim również projekty dotyczące rewitalizacji terenów górniczych i obiektów przemysłowych na różne funkcje, w tym mieszkaniowe.

Realizacja inwestycji w tym modelu mogłaby również przyczynić się do zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego dla osób z niepełnosprawnościami czy osób starszych. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych grup docelowych stanowi dzisiaj wyzwanie dla gmin, zwłaszcza w sytuacji, gdy społeczeństwo starzeje się.

#### MAŁE INWESTYCJE

Dla mniejszych grup użytkowników (2 do 12), poszukujących mieszkań w budynku przemysłowym, rekomenduje się rozważenie realizacji inwestycji we własnym zakresie. W modelu tym docelowi mieszkańcy mają wpływ na lokalizację inwestycji, układy funkcjonalne mieszkań, czy użyte materiały wykończeniowe. Realizacja inwestycji w tym modelu zapewnia większy wpływ interesariuszy na koszty przekształceń. Może je znacznie zmniejszyć zakup budynku przemysłowego w mniej atrakcyjnej dzielnicy, czy optymalizacja kosztów zakupu materiałów. Obecnie istnieją w Polsce warunki prawne regulujące realizację takich inwestycji w modelu kooperatywy mieszkaniowej. Ustawa o kooperatywach mieszkaniowych weszła do polskiego prawodawstwa 4 listopada 2022 roku (Dz. U. 2023 poz. 28). Dzięki niej możliwe jest budowanie obiektu mieszkalnego w grupie, wspólne pozyskiwanie finansowania czy nabycie mniej atrakcyjnego gruntu lub budynku gminnego w drodze dedykowanego przetargu. Pierwsze doświadczenia w tym zakresie osiągnięto przy realizacji inwestycji *Stara Kottownia* w Gliwicach.

#### MODEL PPP

Realizacja inwestycji mieszkaniowych bazujących na tkance przemysłowej, zwłaszcza w większej skali, to proces wymagający znacznych nakładów inwestycyjnych. W wielu przypadkach (zwłaszcza w Polsce) właściciel nieruchomości – gmina, nie dysponują zasobami koniecznych środków, co uniemożliwia podjęcie tego typu inwestycji. Mechanizm wspomagający w takich okolicznościach może opierać się na modelu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego (PPP). W tym rozwiązaniu Partner Publiczny (gmina), który jest właścicielem nieruchomości, wydierżawia ją na kilkadziesiąt lat na rzecz Partnera Prywatnego (te rolę może pełnić również deweloper). Ten z kolei realizuje inwestycję i następnie staje się jej Operatorem – zarządza obiektem, wynajmuje mieszkania i czerpie zysk przez okres trwania umowy

dzierżawy. Gmina nie zbywa swojego zasobu i finalnie otrzymuje dodatkowe mieszkania. W innym scenariuszu Partner Publiczny sprzedaje część udziałów nieruchomości na rzecz Partnera Prywatnego i tak zawierają spółkę. Inwestycja jest finansowana przez Partnera Prywatnego, najczęściej posiada on większą część udziałów. Jednak umowa jest tak skonstruowana, iż obie strony decydowały o finalnym produkcji inwestycji – cenie i sposobie monetyzacji mieszkań. W modelu tym część uzyskanych mieszkań może zasilać zasób gminny (tańsze mieszkania na wynajem), a część zostaje sprzedana.

## ZAANGAŻOWANIE OPERATORA SPOŁECZNEGO

W roku 2020 Fundacja Habitat For Humanity Poland rozpoczęła, wspólnie z Habitat For Humanity Great Britain, trzyletni projekt *Empty Spaces* dotyczący potencjału adaptacji pustostanów na rzecz mieszkań dostępnych cenowo. W ramach projektu Instytutu Rozwoju Miast i Regionów zebrał dane z gmin o liczbie posiadanych, niewykorzystanych mieszkań i budynków. W raporcie z badań czytamy, iż otrzymano informację o ponad 60 tysiącach takich jednostek mieszkalnych. Zrealizowano pilotażowe remonty ponad 20 mieszkań z zasobów gminnych w Warszawie, Bytomiu i Dąbrowie Górniczej. Przedstawiciele Fundacji Habitat oceniają, iż w Polsce jest znaczny potencjał dla adaptacji niezasiedlonych mieszkań i budynków niemieszkalnych (w tym przemysłowych) na rzecz zwiększania gminnego zasobu mieszkaniowego. W tych warunkach możliwe jest zwiększanie skali wypracowanego modelu, gdzie społeczny operator współpracuje z samorządem oraz biznesem (darczyńcami) i wspólnie realizują tego typu inwestycje. Model ten pozwala na angażowanie środków dostępnych dla gminy (opisanych wyżej), dotacji dostępnych dla organizacji pozarządowych oraz darowizn (finansowych i rzeczowych) ze strony branży budowlanej (zaangażowanych poprzez ustalone cele społecznej odpowiedzialności biznesu, CSR). Fundacja Habitat w roku 2022 wydała darmowy podręcznik *Adaptacja pustostanów na mieszkania dostępne*, dedykowany dla innych organizacji pozarządowych i gmin, w którym dzieli się swoimi doświadczeniami i precyzuje opis zrealizowanych projektów.

Realizacja inwestycji w tym modelu wydaje się również właściwa w kontekście zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących, w tym osób z niepełnosprawnościami. Adaptacje dla tych grup odbiorców nie są częste – nie są one dla deweloperów znaczącymi partnerami. Mieszkanie czy budynek adaptowany przez operatora społecznego mógłby trafić następnie pod zarządzanie do innej organizacji pozarządowej, która prowadziłaby tam mieszkaniowy program wsparcia dla swoich beneficjentów. Takie rozwiązania realizuje Fundacja Habitat For Humanity Poland.

## KIERUNKI KONTYNUACJI BADAŃ

Rekomenduje się przeprowadzanie dalszych badań związanych z tematyką niniejszej pracy. Wskazuje się obszary, które do tej pory nie zostały zbadane oraz zagadnienia, które stanowiłyby uzupełnienie dla wyżej sformułowanych wniosków.

Proponowane tematy to:

- a) analiza potencjału zasobów budynków przemysłowych w Polsce ze specyfikacją regionalną (np. dotyczącą Śląska) – studium przypadków obiektów o różnych wielkości,
- b) analiza stosowanych rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych oraz materiałowych w przekształceniach obiektów przemysłowych na cele mieszkaniowe np. w kontekście optymalizacji kosztów,
- c) analiza kosztów i zysków realizacji adaptacji budynków przemysłowych na cele mieszkaniowe w Polsce i krajach UE,
- d) specyfika przekształceń budynków przemysłowych w tworzeniu mieszkań dostępnych cenowo w odrębnych kulturowo regionach świata np. w Azji, Ameryce Południowej.



## Streszczenie

Przedmiotem niniejszej pracy jest analiza obiektów przemysłowych przekształconych na cele mieszkaniowe od roku 1995 w Polsce i wybranych krajach Unii Europejskiej. W ramach badania opisano szesnaście takich założeń. Znaczącym polem obserwacji była dostępność obiektów dla różnych grup odbiorców (osoby z niepełnosprawnościami, seniorzy, osoby nie będące mieszkańcami), dostępność cenowa oraz kwestie związane z możliwością budowania relacji między sąsiadami. Dla rozprawy określono następującą tezę: *Przekształcenia obiektów przemysłowych na mieszkania dostępne cenowo to grupa marginalna – zdecydowana większość tych przekształceń to inwestycje komercyjne. Tendencję tę warunkują następujące czynniki: lokalizacja założenia poddawanego procesom przekształceń, skala obiektu przekształcanego, wpisanie przekształcenia obiektu w szerszy kontekst np. program mieszkaniowy, program rewitalizacyjny, model realizacji inwestycji. Potencjalną zmianę tej tendencji umożliwiają odpowiednia parametryzacja powyższych czynników.* Głównymi celami pracy jest: wyznaczenie wiodących kierunków w omawianym działaniu; określenie barier dla implikacji rozwiązań europejskich w Polsce; sporządzenie listy rekomendacji dla kolejnych tego typu adaptacji.

Praca składa się z pięciu zasadniczych części: wstępu; rozdziału teoretycznego (2); dwóch rozdziałów, gdzie przedstawiono badane obiekty (2 i 3) oraz podsumowania. We wstępie uzasadniono wybór tematu; określono jej przedmiot, stan badań, zastosowane metody i techniki badawcze oraz jej tezę i cele. W części tej przedstawiono również szeroką listę obiektów przemysłowych, metodologię wyboru oraz finalną listę obiektów wskazanych do badania. W 1-szym rozdziale pracy przedstawiono genezę i ewolucję procesu przekształceń obiektów przemysłowych na funkcje mieszkaniową na świecie, w Europie oraz w Polsce. Zarysowano w niej również uwarunkowania formalno-prawne oraz kulturowe dla omawianych zagadnień.

W rozdziale 2 przedstawiono zebrane dane dotyczące badanych obiektów z wybranych krajów Unii Europejskiej, tj. z: Niemiec, Austrii, Holandii i Włoch. Analogiczne zestawienia dla obiektów przemysłowych, przekształconych na funkcję mieszkaniową z Polski, przedstawiono w rozdziale 3. Dane te usystematyzowano w pięciu grupach: informacje ogólne, kontekst geograficzno-historyczny, architektura obiektu, funkcja obiektu oraz dostępność. Studia przypadków zostały uzupełnione o rysunki architektoniczne piętér założeń i mieszkań (opracowane przez autora) oraz o fotografie (wykonane przez autora).

W ostatniej części dysertacji przedstawiono w tabelarycznych zestawieniach najważniejsze dane dotyczące wszystkich badanych obiektów, pogrupowano je i omówiono. Dokonano również rewizji założonych we wstępie celów i odniesiono się do założonej tezy. Określono tendencje badanych obiektów; ograniczenia – bariery dla skalowania tego typu inwestycji mieszkaniowych oraz rekomendacje dla kolejnych, z naciskiem na mieszkania dostępne cenowo.

Słowa kluczowe: przekształcenie, adaptacja, budynki przemysłowe, obiekty przemysłowe, mieszkania dostępne cenowo.

## Summary

The subject of this thesis is an analysis of post-industrial buildings converted to housing units since 1995 in Poland and selected European Union countries. This research covers 16 examples of such transformations. A significant part of the observation was the accessibility of buildings to different target groups (people with disabilities, seniors, non-residents), affordability, and the question of developing relationships between neighbours. For this analysis, the following claim was defined: *Conversions of post-industrial facilities to affordable housing are a marginal group – the vast majority of these conversions are commercial investments. This trend is due to the following factors: the location of the building under transformation, the size of the building, the broader context of the undertaking, e.g., a housing program, a regeneration program, a model of investment implementation. A potential change in this trend is made possible by appropriate parameterisation of the above factors.* The main aim of this thesis is to indicate the strategic directions of the analysed undertakings; pointing out barriers for implications of European solutions in Poland; developing a list of recommendations for such future projects.

This Ph.D. thesis consists of five main parts: an introduction; a theoretical chapter (I); two chapters which present the studied objects (II and III); and a conclusion. The introduction justifies the choice of topic; it defines its subject, the state of research, the research methods and techniques used, and its thesis and objectives. This part also presents an extensive list of post-industrial sites, the selection methodology and the final list of sites intended for the further study. Chapter I of the thesis presents the origins and evolution of the process of adapting post-industrial sites to residential use in the world, Europe and Poland. It also outlines the formal, legal and cultural conditions for the discussed topic. Chapter II contains the collected data on analysed sites from selected European Union countries, namely: Germany, Austria, the Netherlands and Italy. Similar comparison of post-industrial buildings converted to housing units from Poland is presented in Chapter III. The data is gathered in five groups: general information, geographical and historical context, architecture of the site, function of the site and accessibility. The case studies are supplemented with architectural drawings of floors and flats (prepared by the author) and photographs (taken by the author).

The last part of the thesis contains a table with the most significant data on the analysed subjects: they are grouped and discussed. Moreover, aims presented in the introduction are revised, reference to the defined claim is made. Trends of the studied buildings are identified; limitations – barriers to scaling up this type of housing investments; and recommendations for future ones with emphasis on affordable housing.

Keywords: conversion, adaptation, post-industrial buildings, post-industrial objects affordable housing.

## Spis ilustracji

- II.1. Wnętrze apartamentu Lennego Kravitz, dzielnica SoHo w Nowy Jorku, USA [źródło:<https://nimvo.com/soho-penthouse-with-former-owners-lenny-kravitz-and-alicia-keys/>, dostęp: 15.06.2021]
- II.2. Wnętrze apartamentu Lennego Kravitz, dzielnica SoHo w Nowy Jorku, USA [źródło:<https://nimvo.com/soho-penthouse-with-former-owners-lenny-kravitz-and-alicia-keys/>, dostęp: 15.06.2021]
- II.3. Zrewitalizowane nadbrzeże Tamizy w Londynie [źródło: <https://www.npr.org/2021/11/11/1054645619/state-of-the-river-thames-report-london>, dostęp: 15.06.2021]
- II.4. Fragment zrewitalizowanej dzielnicy HafenCity w Hamburgu [źródło: archiwum prof. Jana Rabieja]
- II.5. Widok na zrewitalizowane budynki *Gasometr* w Wiedniu [źródło: archiwum prof. Jana Rabieja, zdjęcie wykonane w roku 2019]
- II.6. Widok na muzeum *Tate Modern* w Londynie od strony Tamizy [źródło: archiwum prof. Jana Rabieja]
- II.7. Centrum handlowe *Manufaktura* w Łodzi [źródło: [www.piklodz.pl](http://www.piklodz.pl), dostęp: 04.08.2012]
- II.8. Elewacja budynku *Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAK* [źródło: <https://odkryjz Krakow.pl/atracje-krakow/mocak/>, dostęp: 02.08.2021]
- II.9. Zrewitalizowany budynek *Elektrowni Powiśle* w Warszawie [źródło: archiwum prof. Jana Rabieja]
- II.10. Stary browar w Kościerzynie – jeden z pierwszych projektów realizowanych w Polsce w ramach inicjatywy *JESSICA* [źródło: <https://www.konferencje.pl/o/stary-browar-koscierzyna,19646.html>, dostęp: 03.07.2021]
- II.11. Schemat prezentujący cele główne i szczegółowe KSRR 2030 dot. polityki regionalnej [opracowanie własne na podstawie materiału z: <https://www.gov.pl/web/fundusze-regiony/krajowa-strategia-rozwoju-regionalnego>]
- II.12. Nowa siedziba Muzeum Śląskiego w Katowicach, która powstała na terenie zamkniętej kopalni węgla kamiennego „Katowice” [źródło: <https://meteor-turystyka.pl/miejsce/muzeum-slaskie-w-katowicach>, dostęp: 29.06.2021]
- II.13. Wyburzenie budynków Kopalni Węgla Kamiennego „Siersza” w Trzebini, rok 2000 [źródło: <https://przelom.pl/10319-ostatni-rok-z-zycia-kwk-siersza.html>, dostęp: 29.06.2021]
- II.14. Wnętrze jednej z podziemnych komór w Kopalni Soli w Wieliczce. Obiekt wpisany na listę obiektów dziedzictwa kulturowego i dziedzictwa naturalnego UNESCO w 1978 roku [źródło: <https://www.mamasaidbecool.pl/kopalnia-soli-wieliczka-historia-i-zwiedzanie/>, dostęp: 28.06.2021]

- II.15. Główny budynek ekspozycyjnej w kompleksie przemysłowym kopalni i koksowni Zolleryen w Essen w Niemczech. Obiekt wpisany na listę obiektów dziedzictwa kulturowego i dziedzictwa naturalnego UNESCO w 2001 roku [źródło: <https://mojepodrozezhistoria.blogspot.com/2018/11/kompleks-przemysowy-kopalni-i-koksowni.html>, dostęp: 28.06.2021]
- II.16. Szkic Antonina Saint'Elia, przedstawiający rozbudowę Mediolanu [źródło: <https://www.italianways.com/antonio-santelias-city-of-the-future/> dostęp: 29.06.2021]
- II.17. Fabryka Fiata autorstwa Giacomo Matte Trucco [źródło: <https://www.smartage.pl/niesamowita-fabryka-fiata-lingotto/>, dostęp: 29.06.2021]
- II.18. Widok na *Haus am Horn* w Weimarze, Niemcy [źródło: <https://tropter.com/pl/niemcy/weimar/haus-am-horn>, dostęp: 30.06.2021]
- II.19. Elewacja głównego budynku Centrum Sztuki Nowoczesnej im. Pompidou w Paryżu, we Francji [fotografia autora]
- II.20. Kopia wybudowana na dachu Reichstagu w Berlinie. Projekt autorstwa Normana Fostera [źródło: <https://www.budowle.pl/budowla/reichstag>, dostęp: 30.06.2021]
- II.21. Widok na osiedle OoEli Art Park, autorstwa pracowni: Renzo Piano Building Workshop [źródło: <https://www.archdaily.com/954260/ooeli-renzo-piano-building-workshop>, dostęp: 30.06.2021]
- II.22. Wnętrze loftu z Greenwich Village w Nowym Jorku, USA [źródło: [https://www.archdaily.com/895207/12th-street-loft-neil-logan-architect?ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_projects](https://www.archdaily.com/895207/12th-street-loft-neil-logan-architect?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects), dostęp: 30.06.2021]
- II.23. Wnętrze wybranego mieszkania fabryki *De Lakfabriek* w Holandii po adaptacji [źródło: <https://weninkholtkamp.nl>, dostęp: 13.04.2021]
- II.24. Rzut loftu z *Greenwich Village* w Nowym Jorku, USA [źródło: [https://www.archdaily.com/895207/12th-street-loft-neil-logan-architect?ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_projects](https://www.archdaily.com/895207/12th-street-loft-neil-logan-architect?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects), dostęp: 30.06.2021]
- II.25. Rzut wybranego piętra budynku fabryki *De Lakfabriek* w Holandii po adaptacji [źródło: <https://weninkholtkamp.nl>, dostęp: 13.04.2021]
- II.26. Rzut mieszkania dwupokojowego obiektu *Lofty Platinum* (typ 3) [opracowanie własne na podstawie materiałów z archiwum AMD Zarządca Nieruchomości-Dulemba sp.j. – administratora budynków]
- II.27. Rzut mieszkania 2-pokojowego budynku *Lofty Słowackiego* (typ 2) [źródło: opracowanie własne na podstawie projektu adaptacji budynku inż. arch. Mariusza Popiołka]
- II.28. Obiekty z krajów UE poddane studium przypadku naniesione na mapę Europy [opracowanie własne]

- II.29. Widok na obiekt *Stadtregal* od strony rzeki Blau [fotografia autora]
- II.30. Lokalizacja Ulm na mapie Niemiec [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.31. Lokalizacja obiektu *Stadtregal* na mapie Ulm [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.32. Lokalizacja obiektu *Stadtregal* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.33. Lokalizacja obiektu *Stadtregal* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne na podstawie materiałów od Projektentwicklungsgesellschaft Ulm]
- II.34. Rzut trzeciego piętra obiektu *Stadtregal* [opracowanie własne na podstawie materiałów od Projektentwicklungsgesellschaft Ulm]
- II.35. A,B: Rzuty mieszkania czteropokojowego obiektu *Stadtregal* [opracowanie własne na podstawie materiałów od Projektentwicklungsgesellschaft Ulm]
- II.36. Widok na obiektu *Stadtregal* od strony rzeki Blau [fotografia autora]
- II.37. Widok na otwarty teren rekreacyjny od strony południowo-wschodniej [fotografia autora]
- II.38. Widok na obiekt *Zuckerwarenfabrik* od strony północno- zachodniej [fotografia autora]
- II.39. Lokalizacja Berlinu na mapie Niemiec [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.40. Lokalizacja obiektu *Zuckerwarenfabrik* na mapie Berlina [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.41. Lokalizacja obiektu *Zuckerwarenfabrik* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.42. Lokalizacja obiektu *Zuckerwarenfabrik* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.43. Rzut trzeciego piętra obiektu *Zuckerwarenfabrik* [opracowanie własne na podstawie materiałów od Dr. Horst Hellbach Architekten]
- II.44. Rzut mieszkania dwupokojowego obiektu *Zuckerwarenfabrik* [opracowanie własne na podstawie materiałów od Dr. Horst Hellbach Architekten]
- II.45. Widok na obiekt *Zuckerwarenfabrik* od strony zachodniej (wspólnego ogrodu) [fotografia autora]
- II.46. Widok na obiekt *Zuckerwarenfabrik* od strony południowej (wspólnego ogrodu) [fotografia autora]
- II.47. Widok na obiekt *Zuckerwarenfabrik* od strony południowej [fotografia autora]
- II.48. Widok na obiekt *Postlofts* z lotu ptaka [źródło: materiały prasowe GP Wirth Architekten]

- II.49. Lokalizacja Norymbergii na mapie Niemiec [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.50. Lokalizacja obiektu *Postlofts* na mapie Berlina [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.51. Lokalizacja obiektu *Postlofts* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.52. Lokalizacja obiektu *Postlofts* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne autora na podstawie materiałów GP Wirth Architekten]
- II.53. Rzut obiektu *Postlofts* (część mieszkalna) [opracowanie własne na podstawie materiałów GP Wirth Architekten]
- II.54. Rzut mieszkania trzypokojowego obiektu *Postlofts* (mieszkanie atrialne) [opracowanie własne na podstawie materiałów GP Wirth Architekten]
- II.55. Widoki budynku *Postlofts* przed adaptacją [źródło: Krings-Heckemeier M., Abraham T., Neuhoff J., Radermacher B., Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien – Dokumentation der Fallstudien, BBSR-Online-Publikation, Nr. 10/2015, Berlin Niemcy, 2015]
- II.56. Widoki budynku *Postlofts* przed adaptacją [źródło: Krings-Heckemeier M., Abraham T., Neuhoff J., Radermacher B., Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien – Dokumentation der Fallstudien, BBSR-Online-Publikation, Nr. 10/2015, Berlin Niemcy, 2015]
- II.57. Widok bryły budynku *Postlofts* po adaptacji (wewnętrzny dziedziniec) [źródło: Krings-Heckemeier M., Abraham T., Neuhoff J., Radermacher B., Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien – Dokumentation der Fallstudien, BBSR-Online-Publikation, Nr. 10/2015, Berlin Niemcy, 2015]
- II.58. Widok bryły budynku *Postlofts* po adaptacji (elewacja mieszkania typu atrialnego) [źródło: Krings-Heckemeier M., Abraham T., Neuhoff J., Radermacher B., Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien – Dokumentation der Fallstudien, BBSR-Online-Publikation, Nr. 10/2015, Berlin Niemcy, 2015]
- II.59. Widok na obiekt *Gasometr* od strony ulicy Guglgasse [fotografia autora]
- II.60. Lokalizacja Wiednia na mapie Austrii [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.61. Lokalizacja obiektu *Gasometr* na mapie Wiednia [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.62. Lokalizacja obiektu *Gasometr* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.63. Lokalizacja obiektu *Gasometr* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)]
- II.64. Rzut dziewiątego piętra budynku 2 obiektu *Gasometr* [opracowanie własne na podstawie materiałów od Coop Himmelbau]



- II.65. Rzut trzypokojowego mieszkania obiektu *Gasometr* [opracowanie własne na podstawie materiałów od Coop Himmelbau]
- II.66. Widok na dobudowany budynek mieszkalny obiektu *Gasometr* [fotografia autora]
- II.67. Widok na *Gasometr* od strony ulicy Guglgasse [fotografia autora]
- II.68. Elewacja wewnątrz dziedzińca budynku C obiektu *Gasometr* [źródło: archiwum prof. Jana Rabieja]
- II.69. Widok na szklany dach budynku C obiektu *Gasometr* [źródło: archiwum prof. Jana Rabieja]
- II.70. Widok na obiekt *Cheese Warehouse* od ulicy Westerkade [fotografia autora]
- II.71. Lokalizacja Goudy na mapie Holandii [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu <https://code.waag.org>]
- II.72. Lokalizacja obiektu *Cheese Warehouse* na mapie Goudy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu <https://code.waag.org>]
- II.73. Lokalizacja obiektu *Cheese Warehouse* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu <https://code.waag.org>]
- II.74. Lokalizacja obiektu *Cheese Warehouse* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu <https://code.waag.org>]
- II.75. Rzut drugiego piętra obiektu *Cheese Warehouse* [opracowanie własne na podstawie materiałów od Mei Architects]
- II.76. Rzut mieszkania 3-pokojowego obiektu *Cheese Warehouse* [opracowanie własne na podstawie materiałów od Mei Architects]
- II.77. Widok na budynek *Cheese Warehouse* od strony Westerkade [fotografia autora]
- II.78. Elewacja północno- wschodnia budynku *Cheese Warehouse* [fotografia autora]
- II.79. Fragment elewacji południowo-wschodniej budynku *Cheese Warehouse* [fotografia autora]
- II.80. Widok na budynek A obiektu *Le Conterie* od strony południowo- wschodniej [źródło: archiwum Studio Macola]
- II.81. Lokalizacja Murano na mapie Włoch [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.visure.catasto.it](http://www.visure.catasto.it)]
- II.82. Lokalizacja obiektu *Le Conterie* na mapie wyspy Murano [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.visure.catasto.it](http://www.visure.catasto.it)]
- II.83. Lokalizacja obiektu *Le Conterie* kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie materiałów Studio Macola]
- II.84. Lokalizacja obiektu *Le Conterie* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne autora na podstawie materiałów Studio Macola]

- II.85. Rzut parteru budynku A obiektu *Le Conterie* [opracowanie własne na podstawie materiałów od Studio Marcola]
- II.86. Rzut mieszkania 2-pokojowego budynku A obiektu *Le Conterie* [opracowanie własne na podstawie materiałów od Studio Marcola]
- II.87. Widok na budynek A obiektu *Le Conterie* od strony północnej [fotografia własna autora]
- II.88. Widok na budynek A obiektu *Le Conterie* od strony południowej [fotografia własna autora]
- II.89. Widok na budynek B obiektu *Le Conterie* od strony południowej [fotografia własna autora]
- II.90. Widok na budynek B obiektu *Le Conterie* od strony południowej [fotografia własna autora]
- II.91. Widok na budynek *Prato Lofts* od strony ulicy Via del Purgatorio [fotografia własna autora]
- II.92. Lokalizacja Prato na mapie Włoch [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.visure.catasto.it](http://www.visure.catasto.it)]
- II.93. Lokalizacja obiektu *Prato Lofts* na mapie miasta Prato [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.visure.catasto.it](http://www.visure.catasto.it)]
- II.94. Lokalizacja obiektu *Prato Lofts* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z Google Maps]
- II.95. Lokalizacja obiektu *Prato Lofts* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne autora na podstawie map z Google Maps]
- II.96. Rzut parteru budynku *Prato Lofts* [opracowanie własne na podstawie materiałów MDU Architetti]
- II.97. A-C. Rzuty trzech kondygnacji mieszkania M04 budynku *Prato Lofts* [opracowanie własne na podstawie materiałów MDU Architetti]
- II.98. Elewacja budynku *Prato Lofts* przed adaptacją [źródło: archiwum studia projektowego MDU Architetti]
- II.99. Wnętrze budynku *Prato Lofts* przed adaptacją [źródło: archiwum studia projektowego MDU Architetti]
- II.100. Widok na budynek *Prato Lofts* po adaptacji od strony ulicy [fotografia własna autora]
- II.101. Widok na wejście na patio przed budynkiem *UV House* od strony ulicy [źródło: archiwum studia projektowego OASI architects]
- II.102. Lokalizacja Busto Arsizio na mapie Włoch [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.visure.catasto.it](http://www.visure.catasto.it)]
- II.103. Lokalizacja obiektu *UV House* na mapie miasta Busto Arsizio [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.visure.catasto.it](http://www.visure.catasto.it)]

- II.104. Lokalizacja obiektu *UV House* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie materiałów OASI architects]
- II.105. Lokalizacja obiektu *UV House* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne autora na podstawie materiałów OASI architects]
- II.106. Rzut parteru obiektu *UV House* [opracowanie własne na podstawie OASI architects]
- II.107. Rzut poddasza obiektu *UV House* [opracowanie własne na podstawie OASI architects]
- II.108. Wnętrze budynku *UV House* przed adaptacją [źródło: archiwum studia projektowego OASI architects]
- II.109. Wnętrze budynku *UV House* przed adaptacją [źródło: archiwum studia projektowego OASI architects]
- II.110. Widok na patio z górnego tarasu budynku *UV House* [źródło: archiwum studia projektowego OASI architects]
- II.111. Wnętrze budynku *UV House* po adaptacji, widok na pokój dzienny [źródło: archiwum studia projektowego OASI architects]
- II.112. Obiekty z Polski poddane studium przypadku naniesione na mapę kraju [opracowanie własne]
- II.113. Widok na *Starą Kotłownię* od strony parkingu [fotografia autora]
- II.114. Lokalizacja Gliwic na mapie Polski [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.115. Lokalizacja budynku *Starej Kotłowni* na mapie Gliwic [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.116. Lokalizacja budynku *Starej Kotłowni* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.117. Lokalizacja obiektu *Stara Kotłownia* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne na podstawie rzutu autorstwa Jacka Widziszowskiego – architekta projektu przekształcenia]
- II.118. Rzut pierwszego piętra budynku *Starej Kotłowni* po adaptacji [opracowanie własne na podstawie rzutu autorstwa Jacka Widziszowskiego – architekta projektu przekształcenia]
- II.119. Rzut mieszkania trzypokojowego budynku *Starej Kotłowni* po adaptacji [opracowanie własne na podstawie rzutu autorstwa Jacka Widziszowskiego – architekta projektu przekształcenia]
- II.120. Widok na budynek *Starej Kotłowni* od strony parkingu, zdjęcie wykonano przed adaptacją [źródło: archiwum Jacka Widziszowskiego – architekta]
- II.121. Wnętrze budynku *Starej Kotłowni* z detalem architektonicznym, zdjęcie wykonano przed adaptacją [źródło: archiwum Jacka Widziszowskiego – architekta]

- II.122. Widok na *Starą Kotłownię* od wspólnego ogrodu [fotografia autora]
- II.123. Widok na wspólny ogródek budynku *Stara Kotłownia* [fotografia autora]
- II.124. Widok na *Bolko Loft* od drogi dojazdowej [źródło: archiwum prof. Jana Rabieja]
- II.125. Lokalizacja Bytomia na mapie Polski [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.126. Lokalizacja budynku *Bolko Loft* na mapie Bytomia [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.127. Lokalizacja budynku *Bolko Loft* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.128. Lokalizacja obiektu *Bolko Loft* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne na podstawie materiałów archiwalnych Medusa Group Architects]
- II.129. Rzut *Bolko Loft* po adaptacji [opracowanie własne na podstawie rysunków Medusa Group Architects]
- II.130. Widok na *Bolko Loft* [źródło: archiwum prof. Jana Rabieja]
- II.131. Podcień pod *Bolko Loft* [źródło: materiały prasowe Medusa Group Architects]
- II.132. Wnętrza *Bolko Loft* [źródło: materiały prasowe Medusa Group Architects]
- II.133. Wnętrza *Bolko Loft* [źródło: materiały prasowe Medusa Group Architects]
- II.134. Widok na *Spichlerz* od strony południowej [źródło: archiwum prof. Jana Rabieja]
- II.135. Lokalizacja Gliwic na mapie Polski [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.136. Lokalizacja budynku *Spichlerz* na mapie Gliwic [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.137. Lokalizacja budynku *Spichlerz* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.138. Lokalizacja obiektu *Spichlerz* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.139. Rzut pięter 1-3 obiektu *Spichlerz* po adaptacji [opracowanie własne na podstawie rysunków Medusa Group Architects]
- II.140. Rzut przykładowego mieszkania obiektu *Spichlerz* po adaptacji [opracowanie własne na podstawie rysunków Medusa Group Architects]
- II.141. Widok na *Spichlerz* od strony północnej [fotografia autora]
- II.142. Widok na *Spichlerz* od strony południowej [źródło: archiwum prof. Jana Rabieja]
- II.143. Wnętrze budynku *Spichlerz* po adaptacji. Detal stropu [źródło: materiały prasowe Medusa Group Architects]

- II.144. Wnętrze budynku *Spichlerz* po adaptacji. Historyczny zsymp na zboże [źródło: materiały prasowe Medusa Group Architects]
- II.145. Widok na budynek A obiektu *Lofty Platinum* od strony południowej [fotografia autora]
- II.146. Lokalizacja Wrocławia na mapie Polski [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.147. Lokalizacja budynku *Lofty Platinum* na mapie Wrocławia [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.148. Lokalizacja obiektu *Lofty Platinum* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.149. Lokalizacja obiektu *Lofty Platinum* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.150. Rzut pierwszego piętra obiektu *Lofty Platinum* [opracowanie własne na podstawie materiałów z archiwum AMD Zarządca Nieruchomości-Dulemba sp.j. – administratora budynków]
- II.151. Rzut mieszkania dwupokojowego obiektu *Lofty Platinum* [opracowanie własne na podstawie materiałów z archiwum AMD Zarządca Nieruchomości-Dulemba sp.j. – administratora budynków]
- II.152. Widok na budynek A obiektu *Lofty Platinum* od strony północnej [fotografia autora]
- II.153. Widok na obiekt *Lofty Platinum* od strony sąsiadującego placu zabaw [źródło: <https://polska-org.pl/3768180,foto.html>, dostęp: 25.05.2021]
- II.154. Widoki na budynek B obiektu *Lofty Platinum* od strony południowej [fotografia autora]
- II.155. Widoki na budynek B obiektu *Lofty Platinum* od strony południowej [fotografia autora]
- II.156. Widok na budynek *Tkalnia 14* od strony południowej [fotografia autora]
- II.157. Lokalizacja Zielonej Góry na mapie Polski [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.158. Lokalizacja obiektu *Tkalnia 14* na mapie Zielonej Góry [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.159. Lokalizacja obiektu *Tkalnia 14* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.160. Lokalizacja obiektu *Tkalnia 14* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne autora na podstawie archiwum Zarządanie Nieruchomościami Artur Klim. – administratora budynków]
- II.161. Rzut pierwszego piętra *Tkalnia 14* [źródło: opracowanie własne autora na podstawie archiwum Zarządanie Nieruchomościami Artur Klim. – administratora budynków]

- II.162. Rzut przykładowego mieszkania 1-pokojowe obiektu *Tkalnia 14* [źródło: opracowanie własne autora na podstawie archiwum Zarządanie Nieruchomościami Artur Klim. – administratora budynków]
- II.163. Wizualizacja przedstawiająca budynek *Tkalnia 14* po adaptacji [źródło: <https://www.urbanity.pl/lubuskie/zielona-gora/z13688>, data: 04.04.2023]
- II.164. Widok na budynek A obiektu *Tkalnia 14* [źródło: fotografia własna autora]
- II.165. Widok na odrestaurowaną elewację wschodnią budynku A obiektu *Tkalnia 14* [źródło: fotografia własna autora]
- II.166. Widok na budynek A obiektu *Lofty w Młynie* od strony parkingu [źródło: fotografia własna autora]
- II.167. Lokalizacja Krakowa na mapie Polski [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.168. Lokalizacja obiektu *Lofty w Młynie* mapie Krakowa [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.169. Lokalizacja obiektu *Lofty w Młynie* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.170. Lokalizacja obiektu *Lofty w Młynie* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne autora na podstawie projektu inż. arch. Bogumiła Książka – autora projektu przekształcenia obiektu]
- II.171. Rzut pierwszego piętra budynku A obiektu *Lofty w Młynie* [opracowanie własne autora na podstawie projektu inż. arch. Bogumiła Książka – autora projektu przekształcenia obiektu]
- II.172. Rzut mieszkania 2-pokojowego w budynku A obiektu *Lofty w Młynie* [opracowanie własne autora na podstawie projektu inż. arch. Bogumiła Książka – autora projektu przekształcenia obiektu]
- II.173. Widok na budynek A obiektu *Lofty w Młynie* od strony wspólnego dziedzińca [źródło: fotografia własna autora]
- II.174. Widok na budynek C obiektu *Lofty w Młynie* od strony wspólnego dziedzińca [źródło: fotografia własna autora]
- II.175. Elewacja budynku A obiektu *Lofty w Młynie* od strony parkingi [źródło: materiał prasowy Hamilton May]
- II.176. Detal budynku A obiektu *Lofty w Młynie* [źródło: fotografia własna autora]
- II.177. Historyczne wejście przed budynek *Lofty De Girarda* w Żyrardowie [źródło: fotografia własna autora]
- II.178. Lokalizacja Krakowa na mapie Polski [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.179. Lokalizacja obiektu *Lofty De Girarda* mapie Żyrardowa [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]



- II.180. Lokalizacja obiektu *Lofty De Girarda* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.181. Lokalizacja obiektu *Lofty De Girarda* w kontekście najbliższego otoczenia [opracowanie własne na podstawie materiałów z archiwum Starostwa Miasta Żyrardów]
- II.182. Rzut piątego piętra obiektu *Lofty De Girarda* [opracowanie własne na podstawie materiałów z archiwum Starostwa Miasta Żyrardów]
- II.183. Rzut mieszkania 2-pokojowego (z antresolą) inwestycji *Lofty De Girarda* opracowanie własne na podstawie materiałów z archiwum Starostwa Miasta Żyrardów]
- II.184. Elewacja północna budynku *Lofty De Girarda* w Żyrardowie [źródło: fotografia własna autora]
- II.185. Narożnik południowo-zachodni budynku *Lofty De Girarda* w Żyrardowie [źródło: fotografia własna autora]
- II.186. Elewacja zachodnia budynku *Lofty De Girarda* w Żyrardowie [źródło: fotografia własna autora]
- II.187. Wizualizacja przedstawiająca elewację budynku *Lofty Słowackiego* inwestycji *Lofty na Pompach*, [Źródło: <https://www.loftynapompach.pl/galeria#gallery-95>, dostęp: 08.08.2021]
- II.188. Lokalizacja Leszna na mapie Polski [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.189. Lokalizacja obiektu *Lofty na Pompach* [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.190. Lokalizacja obiektu *Lofty na Pompach* w kontekście dzielnicy [opracowanie własne autora na podstawie map z portalu [www.geoportal.pl](http://www.geoportal.pl)]
- II.191. Lokalizacja obiektu *Lofty na Pompach* w kontekście najbliższego otoczenia, stan na 08.2021 [opracowanie własne na podstawie materiałów inwestora ICC Real Estate sp. z o.o.]
- II.192. Rzut parteru I piętra budynku *Lofty Słowackiego* obiektu *Lofty na Pompach* [źródło: opracowanie własne na podstawie projektu adaptacji budynku inż. arch. Mariusza Popiołka]
- II.193. Rzut mieszkania 2-pokojowego budynku *Lofty Słowackiego* obiektu *Lofty na Pompach* [źródło: opracowanie własne na podstawie projektu adaptacji budynku inż. arch. Mariusza Popiołka]
- II.194. Widok na poprzemysłowych budynek obiektu *Lofty na Pompach* w trakcie adaptacji na docelowy budynek *Lofty Słowackiego* [źródło: fotografia własna autora]
- II.195. Widok na poprzemysłowych budynek obiektu *Lofty na Pompach* w trakcie adaptacji na docelowy budynek *Lofty Słowackiego* [źródło: fotografia własna autora]

- II.196. Widok na przemysłowy budynek obiektu *Lofty na Pompach* w trakcie adaptacji na docelowy budynek mieszkalny [źródło: fotografia własna autora]
- II.197. Widoki na przemysłowy budynek obiektu *Lofty na Pompach* w trakcie adaptacji na docelowy budynek mieszkalny Willa [źródło: fotografia własna autora]
- II.198. Porównanie cen sprzedaży mieszkań badanych obiektów ze średnimi cenami sprzedaży inwestycji deweloperskich w tym samym mieście, w tym samym roku [opracowanie własne autora]

## Spis tabel

- Tab.1. Zestawienie metod, technik oraz narzędzie badawczych zastosowanych w niniejszej pracy
- Tab.2. Zestawienie przekształceń tkanki przemysłowej na funkcje mieszkaniową z wybranych krajów UE oraz Polski z lat 1995 – 2021
- Tab.3. Zestawienie wybranych obiektów przemysłowych przekształconych na funkcje mieszkaniową, zakwalifikowanych do badań *case study*
- Tab.4. Zestawienie i charakterystyka pól badawczych badań *case study*
- Tab.5. Słownik podstawowych pojęć
- Tab.6. Ekonomiczne instrumenty na rzecz procesów rewitalizacyjnych w Polsce [opracowanie własne na podstawie Tabeli 8.1 z: E. Boryczko *Rewitalizacja miast*]
- Tab.7. Podstawowe informacje o obiekcie *Stadtregal*
- Tab.8. Architektura obiektu *Stadtregal*
- Tab.9. Funkcja obiektu *Stadtregal*
- Tab.10. Dostępność obiektu *Stadtregal*
- Tab.11. Podstawowe informacje o obiekcie *Zuckerwarenfabrik*
- Tab.12. Architektura obiektu *Zuckerwarenfabrik*
- Tab.13. Funkcja obiektu *Zuckerwarenfabrik*
- Tab.14. Dostępność obiektu *Zuckerwarenfabrik*
- Tab.15. Podstawowe informacje o obiekcie *Postlofts*
- Tab.16. Architektura obiektu *Postlofts*
- Tab.17. Funkcja obiektu *Postlofts*
- Tab.18. Dostępność obiektu *Postlofts*
- Tab.19. Podstawowe informacje o obiekcie *Gasometr*
- Tab.20. Architektura obiektu *Gasometr*
- Tab.21. Funkcja obiektu *Gasometr*
- Tab.22. Dostępność obiektu *Gasometr*

Tab.23. Podstawowe informacje o obiekcie *Cheese Warehouse*  
Tab.24. Architektura obiektu *Cheese Warehouse*  
Tab.25. Funkcja obiektu *Cheese Warehouse*  
Tab.26. Dostępność obiektu *Cheese Warehouse*  
Tab.27. Podstawowe informacje o obiekcie *Le Conterie*  
Tab.28. Architektura obiektu *Le Conterie*  
Tab.29. Funkcja obiektu *Le Conterie*  
Tab.30. Dostępność obiektu *Le Conterie*  
Tab.31. Podstawowe informacje o obiekcie *Prato Lofts*  
Tab.32. Architektura obiektu *Prato Lofts*  
Tab.33. Funkcja obiektu *Prato Lofts*  
Tab.34. Dostępność obiektu *Prato Lofts*  
Tab.35. Podstawowe informacje o obiekcie *UV House*  
Tab.36. Architektura obiektu *UV House*  
Tab.37. Funkcja obiektu *UV House*  
Tab.38. Dostępność obiektu *UV House*  
Tab.39. Podstawowe informacje o obiekcie *Stara Kociołnia* w Gliwicach  
Tab.40. Zagadnienia kompozycyjne dotyczące obiektu *Stara Kociołnia*  
Tab.41. Funkcja obiektu *Stara Kociołnia*  
Tab.42. Dostępność obiektu *Stara Kociołnia*  
Tab.43. Podstawowe informacje o obiekcie *Bolko Loft*  
Tab.44. Architektura obiektu *Bolko Loft*  
Tab.45. Funkcja obiektu *Bolko Loft*  
Tab.46. Dostępność obiektu *Bolko Loft*  
Tab.47. Podstawowe informacje o obiekcie *Spichlerz*  
Tab.48. Architektura obiektu *Spichlerz*  
Tab.49. Funkcja obiektu *Spichlerz*  
Tab.50. Dostępność obiektu *Spichlerz*  
Tab.51. Podstawowe informacje o obiekcie *Lofty Platinum*  
Tab.52. Architektura obiektu *Lofty Platinum*  
Tab.53. Funkcja obiektu *Lofty Platinum*  
Tab.54. Dostępność obiektu *Lofty Platinum*  
Tab.55. Podstawowe informacje o obiekcie *Tkalnia 14*  
Tab.56. Architektura obiektu *Tkalnia 14*  
Tab.57. Funkcja obiektu *Tkalnia 14*

- Tab.58. Dostępność obiektu *Tkalnia 14*
- Tab.59. Podstawowe informacje o obiekcie *Lofty w Młynie*
- Tab.60. Architektura obiektu *Lofty w Młynie*
- Tab.61. Funkcja obiektu *Lofty w Młynie*
- Tab.62. Dostępność obiektu *Lofty w Młynie*
- Tab.63. Podstawowe informacje o obiekcie *Lofty De Girarda*
- Tab.64. Architektura obiektu *Lofty De Girarda*
- Tab.65. Funkcja obiektu *Lofty De Girarda*
- Tab.66. Dostępność obiektu *Lofty De Girarda*
- Tab.67. Podstawowe informacje o obiekcie *Lofty na Pompach*
- Tab.68. Architektura budynku *Lofty Słowackiego*, należącego do kompleksu *Lofty na Pompach*
- Tab.69. Funkcja budynku *Lofty Słowackiego*, należącego do kompleksu *Lofty na Pompach*
- Tab.70. Dostępność obiektu *Lofty na Pompach*
- Tab.71. Tabelaryczne zestawienie wyników studia przypadków zagranicznych obiektów (Rozdział 2)
- Tab.72. Tabelaryczne zestawienie wyników studia przypadków polskich obiektów (Rozdział 3)
- Tab.73. Typologia wielkości inwestycji pod kątem ilości mieszkań

## Bibliografia

1. Advisory Council on Historic Preservation, *Adaptive Use: A Survey of the Construction Costs*, Washington, D.C., vol. 4, no. 4, June 1976. Cited in Fitch, 1969.
2. Bac M, *Zagospodarowanie nieruchomości przemysłowych na cele mieszkaniowe i komercyjne na przykładzie loftów*, Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie (21/2), 2012.
3. Benek I., Labus A., *Wytyczne w zakresie projektowania uniwersalnego, mając na uwadze potrzeby osób niepełnosprawnych*, Fundacja Laboratorium Architektury 60+, Bytom 2017.
4. Bizio, K., *Narracje struktury w architekturze współczesnej : wybrane aspekty*, Czasopismo Techniczne. Architektura”, R. 107, z. 7-A/2, Warszawa 2010.
5. Bonenberg, W., *Narracja architektoniczna a kontekst kulturowy*, Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej. Architektura i Urbanistyka, s. 5–16, Poznań 2007.
6. Bonenberg W., *The Architecture of Terminals. The Integration of Art and Technology*, Poznań 2002 .
7. Boryczka E., *Rewitalizacja miast*, Przygodzki Z.,*EkoMiasto#Zarządzanie .Zrównoważony, inteligentny i partycypacyjny rozwój miasta*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2017.
8. Brand, S., *How buildings learn: what happens after they're built*, Viking, Nowy Jork 1994
9. Brynx M. (red.), *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, tom 7, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.
10. Budak A., *Co to jest architektura? What is Architecture?*, Wydawnictwo Biblioteka Muzeum Manggha, Kraków 2002.
11. Cantell S. F., *The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings, w: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies*, Virginia Polytechnic Institute and State University, Virginia 2015.
12. Domański B., *Przekształcenia terenów przemysłowych w województwach śląskim i małopolskim - prawidłowości i uwarunkowania*, Prace Komisji Geografii Przemysłu PTG, Warszawa 2001.
13. Franta A., *Manchester - nowe oblicze przeszłości*, w: Architektura & Biznes, 4/2001, Warszawa.
14. Fundacja Habitat For Humanity Poland, *Adaptacja pustostanów na mieszkania dostępne*, Warszawa 2023.
15. Fundacja Habitat For Humanity Poland, *Problemy mieszkaniowe osób mieszkających w Polsce oraz ocena istniejących rozwiązań*, Warszawa 2023.

16. Furmanek, A.F., *Odpowiedzialność etyczna architekta w dziedzinie materialnego dziedzictwa kulturowego w Polsce*, Rozprawa doktorska, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2013.
17. Gasidło K. (red), Gorgoń J., *Modelowe Przekształcenia terenów przemysłowych i zdegradowanych*, Program POL/97/102 „Zarządzanie Zrównoważonym Rozwojem Aglomeracji Katowickiej”, 1998 Katowice.
18. Gasidło K., Kamiński Z., Bradecki T., Kafka K., *Scenariusze użytkowania terenu województwa śląskiego*, [w:] Trząski L. (red.): *Wyzwania zrównoważonego użytkowania terenu na przykładzie województwa śląskiego - scenariusze 2050*, Katowice 2012.
19. Gasidło K., *Problemy przekształceń terenów przemysłowych*, Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Architektura z. 37, Gliwice 1998.
20. Gronostajska B., *Teoria Witruwiusza we współczesnej architekturze XXI wieku*, Czasopismo techniczne architektura, R. 106, z. 1-A, Kraków 2009.
21. Gronostajska B. E., Szczegielniak A., *Inside a microapartment: design solutions to support future sustainable lifestyles*, Buildings, 11(12), USA 2021
22. Gonda-Soroczyńska E., H. Kubicka *Znaczenie rekultywacji i zagospodarowania gruntów w Polsce w kontekście ochrony środowiska*, Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich - Polska Akademia Nauk, nr 1/1/, Kraków 2016.
23. Gubański J., *Triada Witruwiusza w historycznych obiektach przemysłowych*, Czasopismo techniczne architektura, R. 106, z. 1-A, Kraków 2009.
24. Groat, L., Wang, D., *Architectural Research Methods*. Second Edition. John Wiley & Sons Inc., Nowy Jork 2013.
25. Gyurkivich M., *Cultural projects as a part of the heritage protection strategies – selected case studies*, Czasopismo Techniczne, 2016/13, Kraków 2016
26. Gyurkivich M., *Hybrydowe przestrzenie kultury we współczesnym mieście europejskim*, Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki, Kraków 2013
27. Gyurkovich M., *The role of culture in Re-Using postindustrial*, Politechnika Krakowska, Kraków 2017.
28. Jacobs J., *The Death and Life of Great American Cities*, New York and Toronto: Random House, 1961.
29. Jadach-Sepioło A., Tomczyk E., Wysocki K., Milewska-Wilk H.: *Pustostany w gminach i możliwości ich przekształcenia w mieszkania dostępne cenowo dla osób niezamożnych*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa 2021.
30. Jagiełło-Kowalczyk M., *Cohousing – the idea of collective housing*, Środowisko Mieszkaniowe, 2017/21, Kraków 2017
31. Jagiełło-Kowalczyk M., *With respect for the surroundings. Living in Switzerland, living in the Netherlands*, I Czasopismo Techniczne, Z.4-A/2012, Warszawa 2012



32. Jarczewski W., Gajda A., Matuszko A., Mikołajczyk D., *Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Bytomiu*, Instytut Rozwoju Miasta, Kraków 2016.
33. Jarczewski W, Kułaczowska A (red.), *Raport o stanie polskich miast*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Kraków – Warszawa, 2019.
34. Jenks Ch., *Architektura późnego modernizmu i inne eseje*, Arkady, 1989 Warszawa.
35. Latham, D, *Creative re-use of buildings*. Shaftesbury, Donhea 2019.
36. Łukasik P., Zagała Ł., *Adaptacja dawnego Spichlerz w Gliwicach na lofty mieszkaniowe*, Archivolta nr 4, Warszawa 2009.
37. Kadłuczka, A., *Ochrona zabytków architektury: Rozwój doktryn i teorii (vademecum)*, T. 1. Prace Naukowe Instytutu Historii Architektury i Konserwacji Zabytków. Kraków 2013.
38. Kadłuczka, A. *Ochrona dziedzictwa architektury i urbanistyki : doktryny, teoria, praktyka*. Kraków, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2018.
39. Kaczmarek A., Przybyłka A., *Wykorzystanie potencjału przemysłowego i poprzemysłowego na potrzeby turystyki. Przykład szlaku zabytków technicznych Województwa Śląskiego*, Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego, Nr 14, Sosnowiec 2010.
40. Kłosowska A., *Socjologia kultury*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2017.
41. Koszewski K., Franczuk J., Argasiński K., *Wirtualne modele dziedzictwa architektonicznego a działalność konserwatorska*, Wiadomości Konserwatorskie, 68S/2021, Warszawa 2021
42. Kowalski S., Samól P., Szczepański J., Dłubkowski W., *Teaching architectural through virtual reality*, World Transactions on Engineering and Technology Education, T. 18, Australia 2020
43. Kozak M. W., *Turystyka i polityka turystyczna a rozwój: między starym a nowym paradygmatem*, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2009.
44. Kozłowski T., *Definiowanie przestrzeni architektonicznej – tradycja i nowoczesność architektury*, Oficyna Wydawnicza Atut – Wrocławskie Wydawnictwo Oświatowe, Wrocław 2019
45. Kozłowski D., Misiągiewicz M. (red.), *Definiowanie Przestrzeni Architektonicznej. Trwanie i przemijanie architektury*, Czasopismo Techniczne, zeszyt 14/ rok 108, 2011 Kraków.
46. Krings-Heckemeier M., Abraham T., Neuhoff J., Radermacher B., *Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien – Dokumentation der Fallstudien*, BBSR-Online-Publikation, Nr. 10/2015, Berlin 2015.

47. Kropka J., *Zmiany w dopływie wody do centralnej pompowni Bolko w Bytomiu*, Biuletyn Państwowego Instytutu Geologicznego, 336 (9/2), Bytom 2009.
48. Kunce A. *Badawcze pojęcie miejsca postindustrialnego: wprowadzenie*. w: A. Kunce (red.) *Miejsca postindustrialne jako przedmiot badań transdyscyplinarnych: od dizajnu do zakorzenienia*, Wydawnictwo Naukowe Katedra, Gdańsk 2018.
49. Kuydowicz J., *Degradacja pojęcia loftów w obliczu współczesnych polskich realizacji*, Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Architektura z. 51, Gliwice 2012.
50. Macdonald, S., *Krainy pamięci: o dziedzictwie i tożsamości we współczesnej Europie*. Translated by R. Kusek, Międzynarodowe Centrum Kultury, Kraków 2021.
51. Malinowski T., *Mieszkają zgodnie w... byłej kotłowni*, Gazeta Wyborcza Katowice, Katowice 2008.
52. Malkowski T., *Lofty w dawnym Spichlerz w Gliwicach*, Architektura Murator, 2/2010, Warszawa 2010.
53. Małusecki B., G. Przybył (red.), *Budowniczości miejscy i miejscy radcy budowlani Gliwic 1874-1945*, Rocznik Muzeum w Gliwicach T. XIII, Gliwice 1998.
54. Małuszyńska I., Małuszyński M. J., Ancuta M., *Rewitalizacja terenów przemysłowych m.st. Warszawy na przykładzie Powiśla*, Przegląd Naukowy – Inżynieria i Kształtowanie Środowiska, nr 63, Warszawa 2014.
55. Matysiak M., „Lofty de Girarda” jako przykład rewitalizacji dawnych zakład w przemysłowych w Żyrardowie., Rocznik Żyrardowski, Tom III, Żyrardów 2010.
56. Olejko W., *Transformation of an industrial facilities – revitalization or adaptation*, Civil and Environmental engineering reports, nr. 9/2012, Gliwice 2012.
57. Mesthrige J. W, Wong J. K.W., Yuk L. N., *Conversion or redevelopment? Effects of revitalization of old industrial buildings on property values*, Habitat International v. 73, Atlanta 2018.
58. Miśkowiec M., *Przemiany terenów przemysłowych w miejscach dziedzictwa przemysłu włókienniczego na przykładzie Manchesteru, Lyonu i Łodzi*, Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego, vol. 30, Kraków 2016.
59. Moterski F., *Dziedzictwo przemysłowe jako element zintegrowanego zarządzania miastem*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2019.
60. Moterski F., *Rewitalizacja obiektów przemysłowych*, Acta Universitatis Lodzensis. Folia Oeconomica, 261 v3., Łódź 2011.
61. Niezabitowska E. D., *Metody i techniki badawcze w architekturze*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014.

62. Niezabitowski, A., *Narracja architektoniczna – interpretacje, Spichlerz czy fakty empiryczne?*, Kwartalnik Architektury i Urbanistyki, 61(1), Gliwice 2016.
63. Nyka L., Szczepański J., Kulazińska A., Brzezińska A., *Kultura dla rewitalizacji, rewitalizacja dla kultury*, Centrum Sztuki Współczesnej Łaźnia, Warszawa 2010
64. Nyka L., *From structures to landscapes – towards re-conceptualization of the urban condition*, W: Architectural Research Addressing Societal Challenges, Tylor & Francis Group, USA 2017
65. Piegza M., Rabiej J. *Przekształcenia architektury przemysłowej na funkcje mieszkaniowe – analiza wybranych przykładów z terenu Polski w oparciu o kryteria definicji loftów*, Środowisko Architektoniczne, 41/2023, Kraków 2023.
66. Plevoets, B., Cleempoel, K. van, *Adaptive reuse of the built heritage: concepts and cases of an emerging discipline*, Routledge, Taylor & Francis Group, Nowy Jork 2019.
67. Przybyła M., *Rewitalizacja przemysłowego obszaru Zabłocie*, Zarządzenie Publiczne. Zeszyty Naukowe Instytutu Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego, 1(21), Kraków 2013.
68. Purchla J., *Dziedzictwo kulturowe w Polsce: system prawny, finansowanie i zarządzanie*, [w:] J. Hausner, A. Karwińska, J. Purchla(red.), *Kultura, a rozwój*, Narodowe Centrum Kultury, Warszawa 2013.
69. Rose Margaret A., *The post modern and the post industrial, a critical analysis*, Cambridge University Press, Cambridge 1991.
70. Ruszkowska-Cieślak M., Audycka B. (red), *Mieszkalnictwo w Polsce. Dobre praktyki*, Habitat For Humanity, Warszawa 2017.
71. Szmygin, B. (red.), *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Politechnika Lubelska, Lublin 2019.
72. Szmygin, B. (red.), *Historyczne ruiny – ochrona, użytkowanie, zarządzanie*, Politechnika Lubelska, Lublin 2018.
73. Szmygin, B., et al. (red.), *Guidelines for elaboration of plans of management, use and protection of historic ruins*, Lublin 2019.
74. Szmygin, B., et al. (red.), *Ochrona wartości w procesie adaptacji zabytków*. Polski Komitet Narodowy ICOMOS., Warszawa 2015.
75. Turek A., *Rewitalizacja obszarów przemysłowych na cele mieszkaniowe*, Politechnika Warszawska, Warszawa 2016.
76. Rabiej J., *Architektura – sztuka transfiguracji*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013.
77. Rabiej J., *Tradycja i nowoczesność w architekturze kościołów katolickich. Świątynia fenomenem kulturowym*, Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, nr. 1606, Gliwice 2004.

78. Rutkowski R., *Dom? Loft? Willa? Luft?*, Architektura & Biznes, 4 [141], Warszawa 2004.
79. Rozbicka M. (red.), *Raport o stanie zachowania zabytków nieruchomości w Polsce, zabytki wpisane do rejestru (księgo rejestru A i C)*, Narodowy Instytut Dziedzictwa, Warszawa 2017.
80. Rydzik W., *Aspekty prawne i organizacyjne zarządzania rewitalizacją*, Tom 6, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.
81. Sobczak W., *Ochrona dziedzictwa kultury w systemie prawnym Unii Europejskiej*, Wydawnictwo Naukowe WNPiD UAM w Poznaniu, Poznań 2009.
82. Tobłoczyk M., *Architektura współczesna. Geneza i charakterystyka wiodących nurtów*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Śląskiej, Warszawa 2017.
83. Stone, S., *UnDoing Buildings: Adaptive Reuse and Cultural Memory*, Routledge, Nowy Jork 2019.
84. Turek A., *Rewitalizacja obszarów przemysłowych na cele mieszkaniowe*, Politechnika Warszawska, Warszawa 2016.
85. Węclawowicz-Gyurkovich E.: *Motywy klasyczne w architekturze najnowszej. Teka Komisji Urbanistyki i Architektury*, t.XXIV, PAN Wyd. Polskiej Akademii Nauk, Wrocław-Warszawa-Kraków 1990.
86. Węclawowicz-Gyurkovich E., *New life of post-industrial buildings [w:] 5th International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences and Arts*, SGEM 2018, Albena 2018
87. Widzowski J. *Loft w przestrzeni współczesnego miasta na przykładzie adaptacji obiektu przemysłowego na wielorodzinny budynek mieszkaniowy – Gliwice; Al. Majowa*, Międzynarodowa Konferencja Naukowa Odnowa Krajobrazu Miejskiego ULAR, Gliwice 2005.
88. Zagada Ł., *Adaptacji obiektów przemysłowych na nowe funkcje jako istotny nurt w architekturze współczesnej*, praca doktorska, Politechnika Śląska, Gliwice 2004.
89. Zagórska E., *Prawno-organizacyjne podstawy rewitalizacji zdegradowanych terenów przemysłowych w województwie śląskim*, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Katowice 2014.

### Źródła internetowe

1. *Archdaily*, międzynarodowy katalog zrealizowanych projektów architektonicznych, (dostęp: 09.2020- 07.2012), <https://www.archdaily.com>
2. *Archello* międzynarodowy katalog zrealizowanych projektów architektonicznych, (dostęp: 09.2020- 07.2012), <https://archello.com>
3. *Archiliste*, katalog współczesnych realizacji architektonicznych z Francji, (dostęp: 09-10.2020), <https://www.archiliste.fr/projets-architecture>

4. *Architectureartdesigns*, serwis o architekturze Wielkiej Brytanii, (dostęp: 09-10.2020), <https://www.architectureartdesigns.com/londons-contemporary-architecture-key-building-british-capital/>
5. *Badanie dla Komisji Kultury i Edukacji – Tożsamość europejska*, Parlament Europejski, (dostęp: 02.07.2021), [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2017/585921/IPOL\\_STU\(2017\)585921\\_PL.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2017/585921/IPOL_STU(2017)585921_PL.pdf)
6. *Belgium-architects*, internetowy katalog projektów z Belgii, (dostęp: 09-10.2020)
7. *Berlin, liczba mieszkańców w 2021 roku*, (dostęp: 08.10.2022), <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/bevoelkerung-nichtdeutsch-laender.html>
8. *Bobedre*, internetowy portal o kulturze w Danii, (dostęp: 09-10.2020), <https://bobedre.dk/kultur>
9. *Budynek biurowy Focus*, materiały prasowe firmy Apaka, (dostęp: 30.06.2021), <https://www.apaka.com.pl/pl/projekty/budynek-biurowy-focus>
10. *Bustro Arsizio, liczba mieszkańców w 2021 roku*, (dostęp: 14.02.2023), <https://rischi.protezionecivile.gov.it/it/sismico/attivita/classificazione-sismica>
11. *Ceny mieszkań w Zielonej Górze*, (dostęp: 30.05.2021), <https://gazetalubuska.pl/czy-w-zielonej-gorze-mozna-kupic-mieszkanie-za-rozsadna-cene/ar/7827921>
12. *Ceny sprzedaży powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w Holandii w roku 2009*, (dostęp: 22.12.2022), <https://www.brxsapp.com/blog/housing-prices-amsterdam2022>
13. *Ceny sprzedaży powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w Polsce*, (dostęp: marzec- wrzesień 2021), <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodk-trwale/budownictwo/cena-1-m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-oddanego-do-uzytkowania,8,1.html>
14. *Ceny sprzedaży powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w największych miastach w Polsce*, (dostęp: marzec- wrzesień 2021), <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Tak-zmienialy-sie-ceny-mieszkan-po-2008-roku-10-wykresow-ktore-warto-zobaczyc-7902631.html>
15. *Ceny sprzedaży powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w Niemczech w latach 2011- 2013*, (dostęp 10.10.2022), <https://www.deutschlandfunk.de/rueckblick-immobilien-und-mietentwicklung-100.html>
16. *Ceny sprzedaży powierzchni użytkowej mieszkalnej we Włoszech w roku 2015*, (dostęp: 05.01.2023), [https://marciniwuc.com/czy-warto-kupic-mieszkanie-2022/?fbclid=IwAR1\\_B9J1K6F\\_IpnPkGzwc0BTCQwI0GG7v5NIGBHo16T-2S\\_t2a1NegFz88U](https://marciniwuc.com/czy-warto-kupic-mieszkanie-2022/?fbclid=IwAR1_B9J1K6F_IpnPkGzwc0BTCQwI0GG7v5NIGBHo16T-2S_t2a1NegFz88U)

17. *Centrum Pompidou*, informacje ogólne, (dostęp: 30.06.2021), [https://en.wikipedia.org/wiki/Centre\\_Pompidou](https://en.wikipedia.org/wiki/Centre_Pompidou)
18. *Db-buzeiting*, portal o współczesnej architekturze Niemiec, (dostęp: 09-10.2020),
19. *Dezeen*, internetowy portal o współczesnym dizajnie i dziedzinach pokrewnych, (dostęp: 09-10.2020), <https://www.dezeen.com/tag/denmark/>
20. *E-architect*, serwis o architekturze Europejskiej, (dostęp: 09-10.2020), <https://www.e-architect.com>
21. *Fabryka De Lakfabriek w Oisterwijk*, informacje o obiekcie, (dostęp: 30.06.2021), <https://weninkholtkamp.nl/werken/herbestemming-lakfabriek-kvl-oisterwijk/>
22. *Gazometr w Wiedniu*, informacje ogólne, (dostęp: 19.06.2021), [https://pl.wikipedia.org/wiki/Gasometer\\_\(architektura\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Gasometer_(architektura))
23. *Gouda*, liczba mieszkańców w 2021 roku, (dostęp: 20.12.2022), <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/37230NED/table>
24. *HafenCity*, opis inwestycji, (dostęp: 15.07.2021), <https://www.podrozepoeuropie.pl/hafencity-nowoczesna-dzielnica-hamburga/>
25. *Houzz*, francuskojęzyczny portal o architekturze m.in. Belgii, (dostęp: 09-10.2020), [https://www.houzz.fr/professionals/architectes/c/Bruxelles--Région-de-Bruxelles\\_Capitale--Belgique](https://www.houzz.fr/professionals/architectes/c/Bruxelles--Région-de-Bruxelles_Capitale--Belgique)
26. *Italiansexcellence*, portal o kulturze, lifestyle z Włoch, (dostęp: 09-10.2020),
27. *Informacja o ludności największych miast w Polsce*, Główny Urząd Statystyczny- Baza Demograficzna, (dostęp: 20.05.2020), [www.demogafia.stat.gov.pl](http://www.demogafia.stat.gov.pl)
28. *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dn. 2 kwietnia 1997*, (dostęp: 06.07.2021), <https://www.sejm.gov.pl/prawo/konst/polski/kon1.htm>
29. *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030*, informacje o dokumencie, (dostęp: 03.07.2021), <https://www.gov.pl/web/fundusze-regiony/krajowa-strategia-rozwoju-regionalnego>
30. *Kryteria i procedury uznawania obiektu za Pomnik Historii*, (dostęp: 07.07.2021), [\\_https://www.nid.pl/pl/Dla\\_wlascicieli\\_i\\_zarzadcow/opieka-nad-zabytkami/dobre-praktyk/Kryteria\\_procedury\\_uznawania\\_obiektu\\_za\\_pomnik\\_historii.pdf](https://www.nid.pl/pl/Dla_wlascicieli_i_zarzadcow/opieka-nad-zabytkami/dobre-praktyk/Kryteria_procedury_uznawania_obiektu_za_pomnik_historii.pdf)
31. *Lista światowego dziedzictwa UNESCO – obiekty z Polski*, (dostęp: 28.06.2021), <https://www.unesco.pl/kultura/dziedzictwo-kulturowe/swiatowe-dziedzictwo/polskie-obiekty/>
32. *Lofty Platinum*, informacja o inwestycji, (dostęp: 25.05.2021), <https://wroclaw.nieruchomosci-online.pl/mieszkanie-w-apartamentowcu,luksusowy/1864607.html>

33. *Lofty na Pompach*, wizualizacja inwestycji, (dostęp: 08.08.2021), źródło: <https://www.bryla.pl/lofty-na-pompach-ruszaja-prace-nad-rewitalizacja-dawnej-fabryki-pomp-w-lesznie>
34. *Lofty w Młynie*, artykuł o inwestycji, (dostęp: lipiec 2021), <https://krakow.naszemiasto.pl/w-krakowie-powstaly-pierwsze-lofty/ar/c3-394938>,
35. Łukasik P., *Bolko Loft*, materiały prasowe Medusa Group, (dostęp: 15.06.2021), <https://www.medusagroup.pl/wp-content/uploads/2017/11/2004-01-00-am-bolko.pdf>
36. *Mapy miast w Austrii i Niemczech*, (dostęp: 04-11.2022), [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)
37. *Mapy miast w Holandii*, (dostęp: 12.2022), <https://code.waag.org>
38. *Mapy miast we Włoszech*, (dostęp: 01-02.2023), [www.visure.catasto.it](http://www.visure.catasto.it)
39. M. Maniecka, *Nowe życie terenów przemysłowych*, Krakowska Giełda Mieszkaniowa, (dostęp: 15.06.2021), <https://kgm.pl/nowe-zycie-terenow-poprzemyslowych/>
40. *Murano, liczba mieszkańców w 2021 roku*, (dostęp: 03.01.2022), <https://it.wikipedia.org/wiki/Murano>
41. *Norymbergia, liczba mieszkańców w 2021 roku*, (dostęp: 08.11.2022),
42. *Planowanie przestrzenne*, informacja ogólna, (dostęp: 07.07.2021), [https://www.nid.pl/pl/Dla\\_wlascicieli\\_i\\_zarzadcow/dla-samorzadow/planowanie-przestrzenne/](https://www.nid.pl/pl/Dla_wlascicieli_i_zarzadcow/dla-samorzadow/planowanie-przestrzenne/)
43. Potoczek A., *Prawno-organizacyjne aspekty rewitalizacji*, (dostęp: 03.07.2021), <https://www.slideshare.net/pzr/prawno-organizacyjne-aspekty-rewitalizacji>
44. *Prato, liczba mieszkańców w roku 2021*, (dostęp: 02.01.2023), <https://demo.istat.it/app/?a=2022&i=D7B>
45. *Program Kreatywna Europa dla europejskich sektorów kultury i kreatywnych*, (dostęp: 02.07.2021), <https://instrumentyfinansoweue.gov.pl/kreatywna-europa/>
46. *Spichlerz w Gliwicach*, informacje o budynku, (dostęp: 20.05.2021), <https://zabytek.pl/pl/obiekty/gliwice-Spichlerz>
47. *Spichlerz w Gliwicach*, materiały prasowe Medusa Group Architects (I), <https://www.medusagroup.pl/wp-content/uploads/2017/11/2010-02-00-am-Spichlerz.pdf>
48. *Spichlerz w Gliwicach*, materiały prasowe Medusa Group Architects (II), <https://www.medusagroup.pl/wp-content/uploads/2017/11/2007-01-26-pb-z-licha-fasada.pdf>
49. *Strategia Zintegrowanego Rozwoju Miasta Łodzi*, (dostęp: 02.08.2021), <https://bip.uml.lodz.pl/miasto/dokumenty-strategiczne-miasta/>



50. *Stowarzyszenie Architektów Polskich Oddział Kraków*, historia organizacji, dostęp: 09-10.2020, <http://www.sarp.krakow.pl/historia-sarp/>
51. Szyperka U., *Udane i nieudane lofty*, portal Polityka, (dostęp: 17.06.202),
52. *Tkalnia 14 w Poznaniu*, informacje o inwestycji, (dostęp: 30.05.2021), <https://www.urbanity.pl/lubuskie/zielona-gora/tkalnia-14,b2456>
53. *Tkalnia 14 w Poznaniu*, informacje o inwestycji (II), (dostęp: 30.05.2021), <http://www.polskaniezwykla.pl/web/place/29495,zielona-gora-tkalnia-zakladow-jancke-i-co.html>
54. *Tkalnia 14 w Poznaniu*, informacje o inwestycji (II), (dostęp: 30.05.2021), <https://zielonagora.wyborcza.pl/zielonagora/7,35182,21593657,perbud-robi-lofty-przy-fabrycznej-w-starej-tkalni-powstanie.html>
55. Totaldesign, portal o architekturze, dizajnie Włoch (głównie), (dostęp: 09-10.2020), <https://www.totaldesign.it/architettura-contemporanea/>
56. *Traktat Ustanawiającego Wspólnotę Europejską*, (Tekst polski Dz. U. 2004, Nr 90, poz. 864/2), (dostęp: 02.07.2021), [http://oide.sejm.gov.pl/oide/index.php?option=com\\_content&view=article&id=14436&Itemid=436](http://oide.sejm.gov.pl/oide/index.php?option=com_content&view=article&id=14436&Itemid=436)
57. *Ulm, liczba mieszkańców w 2021 roku*, (dostęp: 08.04.2022), [https://de.wikipedia.org/wiki/Ulm#cite\\_note-Metadaten\\_Einwohnerzahl\\_DE-BW-1](https://de.wikipedia.org/wiki/Ulm#cite_note-Metadaten_Einwohnerzahl_DE-BW-1)
58. *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.* (Dz. U. 2003 Nr 162 poz. 1568), (dostęp: 06.07.2021), <http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20031621568>
59. *Ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r.* (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777), (dostęp: 03.07.2021), <http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu20150001777>
60. *Ustawa o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy o muzeach z dnia 10 lipca 2015 r.*, (dostęp: 06.07.2021), <http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20210000954>
61. *Wiedeń, liczba mieszkańców w 2022 roku*, (dostęp: 06.12.2022), [https://statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET\\_NATIVE\\_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=123069](https://statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=123069)
62. *Wine Bar Lofty (Spichlerz w Gliwicach)*, informacje o miejscu, (dostęp: 15.05.2021), <https://www.pitupitu.pl/silesia/miejsca/wine-bar-lofty>
63. *Wine Bar Lofty (Spichlerz w Gliwicach)*, informacje o miejscu, (dostęp: 15.05.2021), <https://www.facebook.com/Wine-Bar-Lofty-202332979783368/photos/2999236456759659>
64. *Zabłocie w Krakowie*, informacja o procesie rewitalizacji, (dostęp: 27.07.2021), <http://www.herito.pl/artykuly/zablocie-modelowa-rewitalizacja--3>,

65. *Zakłady Górnicze im. J. Marchlewskiego w Bytomiu*, informacja o obiekcie, dostęp: 05.02.2021, [https://pl.wikipedia.org/wiki/Zak%C5%82ady\\_G%C3%B3rnicze\\_im.\\_Juliana\\_Marchlewskiego](https://pl.wikipedia.org/wiki/Zak%C5%82ady_G%C3%B3rnicze_im._Juliana_Marchlewskiego)
66. 12th street Loft, informacje o obiekcie, (dostęp: 30.06.2021), [https://www.archdaily.com/895207/12th-street-loft-neil-logan-architect?ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_projects](https://www.archdaily.com/895207/12th-street-loft-neil-logan-architect?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects)

## Inne dokumenty

1. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Bolko Loft*, źródło: archiwum prof. Jana Rabieja
2. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Bolko Loft*, źródło: opracowanie własne
3. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Cheese Warehouse*, źródło: opracowanie własne
4. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Gasometr*, źródło: opracowanie własne
5. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Le Conterrie*, źródło: opracowanie własne
6. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Lofty Platinum*, źródło: opracowanie własne
7. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Lofty De Girarda*, źródło: opracowanie własne
8. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Post Lofts*, źródło: materiały prasowe GP Wirth Architekten
9. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Prato Lofts*, źródło: opracowanie własne
10. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Standtregal*, źródło: opracowanie własne
11. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Spichlerz w Gliwicach*, źródło: archiwum prof. Jana Rabieja
12. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Spichlerz w Gliwicach*, źródło: opracowanie własne
13. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Stara Kotłownia*, źródło: archiwum Jacka Widzikowskiego
14. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Stara Kotłownia*, źródło: opracowanie własne
15. *Dokumentacja fotograficzna obiektu UV House*, źródło: archiwum OASI architects
16. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Tkalnia 14*, źródło: opracowanie własne
17. *Dokumentacja fotograficzna obiektu Zuckerwarenfabrik*, źródło: opracowanie własne
18. *Dokumentacja projektowa obiektu Cheese Warehouse*, źródło: archiwum Mei Architects

19. *Dokumentacja projektowa obiektu Gasometr*, źródło: archiwum Coop Himmelbau
20. *Dokumentacja projektowa obiektu Le Conterie*, źródło: archiwum Studio Marcola
21. *Dokumentacja projektowa obiektu Lofty De Girarda*, źródło: archiwum Wydziału Budownictwa Starostwa Powiatowego Żyrardów
22. *Dokumentacja projektowania obiektu Lofty Platinum*, źródło: archiwum AMD Zarządca Nieruchomości-Dulemba sp.j.
23. *Dokumentacja projektowa budynku Lofty Słowackiego z inwestycji Lofty na Pompach*, źródło: archiwum ICC REAL ESTATE Sp. z o.
24. *Dokumentacja projektowa obiektu Lofty w Młynie*, źródło: archiwum arch. Bogusława Książka
25. *Dokumentacja projektowa obiektu Post Lofts*, źródło: archiwum GP Wirth Architekten
26. *Dokumentacja projektowa obiektu Prato Lofts*, źródło: archiwum MDU Architetti
27. *Dokumentacja projektowa obiektu Standtregal*, źródło: archiwum Projektentwicklungsgesellschaft
28. *Dokumentacja projektowa obiektu Stara Kotłownia*, źródło: archiwum Jacka Widzikowskiego
29. Dokumentacja projektowa obiektu *Tkalnia 14*, źródło: archiwum Zarządanie Nieruchomościami Artur Klim
30. *Dokumentacja projektowa obiektu UV House*, źródło: archiwum OASI architects
31. *Dokumentacja projektowa obiektu Zuckerwarenfabrik*, źródło: archiwum dr. Horst HellbachArchitekten
32. Uchwała Rady Miejskiej w Bytomiu nr XXXVIII/485/17 z dn. 27.02.2017 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom.
33. Uchwała Rady Miasta Krakowa nr CXIII/1156/06 z dn. 28.06.2006 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zabłocie
34. Uchwała Rady Miasta Żyrardów nr XXIII/186/08 z dn. 29.05.2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Żyrardowie