

**Adam Dąbrowski**

Uniwersytet Łódzki

## **Rewitalizacja obiektów poprzemysłowych na przykładzie „Manufaktury” – dawnych Zakładów Izraela Poznańskiego w Łodzi)**

***Streszczenie.** Artykuł stanowi prezentację i próbę oceny efektów rewitalizacji obiektów poprzemysłowych na przykładzie „Manufaktury” – dawnych Zakładów Izraela Poznańskiego w Łodzi. Punktem wyjścia w opracowaniu stały się rozważania autora na temat istoty i genezy rewitalizacji jako instrumentu polityki rozwoju lokalnego. Na tym tle omówiono specyfikę Łodzi jako miasta z dominującą zabudową postindustrialną, mającego naturalne warunki do prowadzenia procesów rewitalizacyjnych. W dalszej części przedstawiono efekty rewitalizacji oraz dokonano próby ich oceny. Opracowanie kończą wnioski.*

***Słowa kluczowe:** rewitalizacja, rewitalizacja obiektów poprzemysłowych, polityka rozwoju lokalnego*

### **1. Wprowadzenie**

Do wyboru tematu opracowania przyczyniła się idea pokazania, że rewitalizacja, będąca instrumentem polityki lokalnej, w pozytywny sposób wpływa na rozwój miasta. Za empiryczną egzemplifikację posłużyło studium przypadku „Manufaktury” – dawnych Zakładów I. Poznańskiego w Łodzi.

Celem opracowania jest prezentacja efektów rewitalizacji historycznego zespołu poprzemysłowego, które przyczyniły się do ożywienia nie tylko małego kwartału, ale i całego miasta.

Rewitalizacja „Manufaktury”, będąca projektem osób prywatnych, przy akceptacji i wsparciu władz miasta stała się ważnym instrumentem polityki rozwoju lokalnego.

## 2. Pojęcie i geneza rewitalizacji

W Polsce dość powszechnie spotyka się niezrozumienie samego pojęcia rewitalizacji, istoty i celów tego procesu. Najczęściej następuje mylenie rewitalizacji z odnową (rewaloryzacją) zespołów zabytkowych. Mylnie uważa się, że rewitalizacja jest tożsama z renowacją zabytków i polega na działaniach remontowo-konserwatorskich. Tymczasem w Europie i na świecie takie rozumienie rewitalizacji skończyło się bezpowrotnie w połowie lat 80. XX w.<sup>1</sup>

Termin „rewitalizacja” opisuje proces złożony, którego przebieg zależy od wielu czynników. Określenie to najlepiej oddaje charakter zachodzących zmian oraz istotę samego procesu. Etymologia słowa, zaczerpniętego z języka łacińskiego, łączy w sobie dwa pojęcia: *vitalis* – należący do życia, zdolny do życia, dający życie, wart życia oraz przedrostek *re*, oznaczający w złożeniach: znów, na nowo, powtórnie. W chwili obecnej ten termin jest jednym z kilku używanych przez specjalistów podejmujących w badaniach zagadnienie możliwości przekształcenia przestrzeni miejskiej<sup>2</sup>.

Termin „rewitalizacja” jest najczęściej stosowany w odniesieniu do części miasta, które w wyniku przemian, głównie gospodarczych, społecznych i ekonomicznych, uległy degradacji, ponieważ całkowicie lub częściowo utraciły swoją pierwotną funkcję i przeznaczenie. Istotę rewitalizacji prezentuje M. Tertelis, według której rewitalizacja jest kompleksowym procesem zintegrowanych działań finansowych, organizacyjnych i prawnych, znajdujących społeczną akceptację, podejmowanych przez gminę i lokalnych partnerów społeczno-gospodarczych na określonym obszarze (zdegradowanym, przemysłowym, powojkowym), nakierowanych na ożywienie społeczne i gospodarcze gminy<sup>3</sup>.

Z uwagi na podstawowy powód degradacji, **rewitalizacja** może dotyczyć:

– ożywienia gospodarczego i społecznego opustoszałych części miasta, np. śródmieść lub dzielnic i zespołów zabytkowych, które utraciły swoją dotychczasową rolę,

<sup>1</sup> W. Kłosowski, *Wymogi wobec lokalnych programów rewitalizacji pod kątem ich zgodności z wymogami ZPORR*, s. 2, [www.fundusze-strukturalne.gov.pl](http://www.fundusze-strukturalne.gov.pl) [10.04.2011].

<sup>2</sup> S. Kaczmarek, *Rewitalizacja terenów przemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wyd. UŁ, Łódź 2000, s. 17.

<sup>3</sup> M. Tertelis, *Pozyskanie funduszy unijnych przez wspólnoty mieszkaniowe. Rewitalizacja miast. Procedury – uchwały – umowy. Wytyczne do wniosku*, C.H. Beck, Warszawa 2005, s. 11.

- poprawy jakości życia i odtworzenia więzi społecznych w wielkich osiedlach (blokowiskach),
- przywrócenia miastu i ponownego zagospodarowania terenów przemysłowych, opuszczonych przez wojsko, kolej itp.,
- zagospodarowania terenów zdewastowanych i zdegradowanych, np. w wyniku działalności górniczej lub przemysłowej<sup>4</sup>.

Również trafną definicję rewitalizacji sformułował A. Billert. Uważa on, że rewitalizacja odnosi się do kompleksowego procesu odnowy obszaru zurbanizowanego, którego przestrzeń, funkcje i substancja uległy procesowi strukturalnej degradacji, wywołującej stan kryzysowy, uniemożliwiający lub znacznie utrudniający zarówno prawidłowy rozwój ekonomiczny i społeczny tego obszaru, jak i zrównoważony rozwój całego miasta<sup>5</sup>. Warto też zaprezentować definicję W. Kłosowskiego, mówiącą, że rewitalizacja oznacza ponowne ożywienie procesów społeczno-gospodarczych na obszarze, w którym procesy te zamarły. Obszary wymagające rewitalizacji to nie obszary wybrane pod kątem wartości zabytkowej, ale obszary o szczególnej kumulacji problemów społeczno-gospodarczych. W historycznych miastach europejskich bardzo często obszarami takimi są najstarsze dzielnice miast, stanowiące zespoły zabytkowe. Jednak to nie zabytkowy charakter nakazuje je rewitalizować, ale właśnie szczególna kumulacja wielu problemów społecznych i gospodarczych w jednym miejscu<sup>6</sup>.

Celem rewitalizacji jest przede wszystkim odwrócenie negatywnych trendów, takich jak degradacja przestrzeni i zabudowy, nasilanie się patologii społecznych, marginalizacja obszaru, odpływ zamożnych warstw społeczeństwa, dewastacja cennych architektonicznie obiektów<sup>7</sup>. Tak określony cel procesu rewitalizacji jest niezmiernie ważny, jednak nie jedyny. Celem tego procesu może być – i zazwyczaj jest – odzyskanie najcenniejszych terenów miejskiej przestrzeni, zlokalizowanych w jego centralnej części, aby wprowadzić w następnym etapie nowe formy jego zagospodarowania<sup>8</sup>. *Zintegrowany program operacyjny rozwoju regionalnego* tak określa cel rewitalizacji: „Celem rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich, dzielnic miast, jest stymulowanie ich życia społeczno-go-

<sup>4</sup> M. Wierchowski, *Wybrane aspekty remontów i modernizacji powojennych zasobów mieszkaniowych w Polsce*, „Kwartalnik Naukowy” 2007, z. 3, s. 91.

<sup>5</sup> A. Billert, *Centrum staromiejskie w Żarach. Problemy, metody i strategie rewitalizacji*, Słubice 2004, s. 8, [www.zary.pl](http://www.zary.pl) [11.04.2011].

<sup>6</sup> W. Kłosowski, *Metodologiczne problemy rewitalizacji obszarów miejskich w kontekście poddziałania 3.3.1. ZPORR*, Bielsko-Biała 2004, s. 2.

<sup>7</sup> D. Sikora, M. Turała, *Rewitalizacja jako instrument determinujący funkcje przestrzeni publicznej w miastach przemysłowych – przykład Łodzi*, Wyd. UŁ, Łódź 2005, s. 13.

<sup>8</sup> T. Markowski, D. Stawasz, *Rewitalizacja a rozwój funkcji metropolitalnych miasta Łodzi*, Wyd. UŁ, Łódź 2007, s. 38-39.

spodarczego, w tym wzrost potencjału turystycznego<sup>9</sup>. Zasadniczym celem działania jest ożywienie gospodarcze i społeczne, a także zwiększenie potencjału turystycznego i kulturalnego, w tym nadanie obiektom i terenom zdegradowanym nowych funkcji społeczno-gospodarczych<sup>10</sup>.

Zadaniem rewitalizacji jest nie tylko przemiana struktury terenów miejskich poprzez umieszczanie nowych funkcji zastępujących poprzednie, które nie sprawdzają się już w tym miejscu i są w kryzysie nie do pokonania, ale też ożywienie tej przestrzeni (po upadku, kryzysie, degradacji), wniesienie wartości pozytywnej zmiany. Istotą procesu wprowadzenia tego typu działań na konkretnym obszarze są zatem przemiany jakościowe, czyli podniesienie statusu i zmiana jego funkcji w przestrzeni miejskiej.

Pojęcie rewitalizacji, ograniczone niegdyś do odnowy pojedynczych, zdegradowanych obszarów miejskich, stało się obecnie podstawowym instrumentem rozwoju lokalnego, skierowanego zarówno na materialne, jak i społeczne zasoby miast. Minęły bowiem już czasy, kiedy o rozwoju miast decydowały lokalizacje wielkiego przemysłu i wielkopowierzchniowych obszarów mieszkalnictwa. Nikt już dzisiaj nie mówi o ekstensywnym rozwoju przestrzeni miejskiej. Planowanie przestrzenne powróciło na te obszary, które zostały w przeszłości zabudowane i są od dawna zamieszkałe. Chodzi obecnie o to, aby je restrukturyzować, odnawiać, stabilizować i konsolidować. Te właśnie obszary i mieszkająca tam aktywna, zdolna do innowacji i dobrze wykształcona społeczność lokalna będą decydowały o przyszłym rozwoju miast, rozumianym przede wszystkim jako rozwój jakościowy.

Termin „rewitalizacja” zagościł na stałe w słowniku polskich architektów i urbanistów mniej więcej w połowie lat 90. XX w. W Europie Zachodniej (Niemcy, Francja, Anglia) nastąpiło to dużo wcześniej, na przestrzeni lat 60. i 70. XX w.<sup>11</sup> W połowie lat 70. w Europie Zachodniej obszary chronione zaczynają być postrzegane również w kategoriach społecznych i ekonomicznych, dołączając do kryteriów kulturowych i estetycznych. W Polsce następuje to z końcem XX w. W końcu XX w. pojawiają się też nowe priorytety, takie jak ochrona środowiska, zrównoważenie rozwoju oraz przede wszystkim ochrona miejsc pracy i tworzenie nowych miejsc pracy. Te ostatnie dwa cele: troska o środowisko i tworzenie nowych miejsc pracy stały się w Europie Zachodniej w ostatnich dwudziestu latach prawdziwymi priorytetami planowania przestrzennego<sup>12</sup>.

<sup>9</sup> *Zintegrowany program operacyjny rozwoju regionalnego 2004-2006*, załącznik do rozporządzenia MGIP z dnia 1 lipca 2004 r., Dz.U. nr 166, poz. 1745, s. 476, [www.sipdata-abc.lex.pl](http://www.sipdata-abc.lex.pl) [12.04.2011].

<sup>10</sup> *Uzupełnienie zintegrowanego programu operacyjnego rozwoju regionalnego 2004-2006*, s. 163, [www.zporr.gov.pl](http://www.zporr.gov.pl) [12.04.2011].

<sup>11</sup> [www.nasz-region.pl](http://www.nasz-region.pl) [16.04.2011].

<sup>12</sup> K. Skalski, *Projekty i programy rewitalizacji w latach 2000-2006 – studium przypadków*, Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, Kraków 2006, s. 10.

W Polsce w dekadzie lat 90. tylko nieliczne gminy uwzględniały w swych działaniach rewitalizację. Jednak samo pojęcie staje się niezwykle popularne, a obecnie nawet modne. Wiąże się to w oczywisty sposób z dojrzewaniem samorządów do bardziej kompleksowego widzenia problemów rozwoju lokalnego, także dzięki pojawieniu się tego pojęcia w tekstach określających wsparcie finansowe funduszy strukturalnych Unii Europejskiej

### **3. Łódź – miastem wymarzonym do przeprowadzania rewitalizacji**

Łódź jako miasto poprzemysłowe, znalazła się w bardzo trudnej sytuacji. To miasto ze swoją przestrzenią poszukuje zupełnie innego sposobu funkcjonowania w warunkach globalizacji. Łódź nie miała nigdy odpowiednich atrybutów, żeby w takiej przestrzeni zaistnieć. Po prostu była ośrodkiem typowo robotniczym, który nie wymagał od mieszkańców specjalnych kontaktów w jego obszarze, wdodatku będąc w zasięgu silnego oddziaływania Warszawy jako bieguna wzrostu.

Łódź jest miastem wymarzonym, aby prowadzić procesy rewitalizacyjne w każdym wymiarze, a więc ożywiania budynków, kwartałów czy wybranych fragmentów miasta. Jest jednym z nielicznych miast, w którym pozostało tak wiele cennej poprzemysłowej architektury i zachowały się praktycznie w całości XIX-wieczne założenia urbanistyczne. Posiada fabryki, na mapie miejskiej przestrzeni przeplatające się ze stojącymi tuż obok rezydencjami dawnych właścicieli, a także domami robotników.

Obiekty takie jak Zakłady Poznańskiego powstawały w określonym celu. Opłacało się je wznosić, bo w nich odbywała się produkcja, zarabiała. A dzisiaj należy przekształcić to wszystko, co powstawało na przełomie XIX i XX w., dla nowych funkcji, pamiętając o tym, że to także musi się opłacać. Potrzebne są kontrakty, z wykorzystaniem pieniędzy unijnych, i kapitał prywatny. To podstawa rewitalizacji<sup>13</sup>.

Jak pokazuje dotychczasowe doświadczenie, rewitalizacja powinna być projektem wspólnym osób prywatnych i władz, jednak inicjatywa, nadanie pewnego kierunku działań, stworzenie dobrego klimatu dla tego tematu jest zadaniem gospodarzy miasta. Obiekty powinny być przekazane właścicielom prywatnym i poddane samodzielnym, finansowanym ze środków prywatnych, programom rewitalizacji, tak aby mogły zachować swoją bryłę i urok i równocześnie spełnić pożądane dzisiaj funkcje. Jest wiele przykładów tego typu udanych przedsię-

<sup>13</sup> [www.projektlodz.pl](http://www.projektlodz.pl) [22.05.2011].

wziąć. Jednym z nich są właśnie Zakłady I. Poznańskiego – obecnie Manufaktura. To przedsięwzięcie powstało dzięki determinacji inwestora prywatnego oraz grupy zapaleńców: architektów, urbanistów i finansistów, którzy je zaplanowali i – mimo nieprzyjemnej atmosfery – zrealizowali<sup>14</sup>. Dotychczasowe doświadczenia Łodzi w okresie transformacji dowodzą, że największe procesy rewitalizacyjne, wpływające na znaczące podniesienie atrakcyjności miasta, zostały zrealizowane przez sektor prywatny (Manufaktura, prywatne kamienice przy ulicy Piotrkowskiej czy obszar Księżego Młyna). Oznacza to, że magistrat Łodzi powinien się w znaczącej mierze wycofać z posiadanego majątku, będącego dzisiaj „martwym kapitałem”. Nie ma żadnego argumentu za tym, by gmina posiadała więcej. Bez oddania nieruchomości prywatnym właścicielom nie może być mowy o rewitalizacji miasta na dużą skalę. Wypracowanie polityki przestrzennej dałoby odpowiedź na pytanie: w których obszarach należy wprowadzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego? Plan jest dokumentem opisującym w sposób bardzo szczegółowy i techniczny przeznaczenie danego terenu. Plany takie należy przygotować dla obszarów zabytkowych (centrum – tzw. strefa zero) i przemysłowych miasta. Tylko wtedy zarówno obiekty zabytkowe, jak i inne, podlegające procesom rewitalizacji (z uwagi na wskazaną funkcję i charakter zabudowy), staną się atrakcyjne dla prywatnych inwestorów. Atrakcyjność ta bierze się przede wszystkim z przejrzystości i przewidywalności procesu inwestycyjnego<sup>15</sup>.

#### 4. Historia zakładów bawełnianych Izraela Poznańskiego

W XIX w. przedsiębiorca Izrael Poznański założył u zbiegu ulic Zachodniej i Ogrodowej jedną z najpotężniejszych fabryk włókienniczych w Europie, a obok wybudował piękny pałac. Kompleks fabryczny stał się perełką architektury XIX w., tworząc prawdziwe miasto w mieście<sup>16</sup>. Na początku XX w. powierzchnia kompleksu fabrycznego wynosiła około 12 ha. Na tym obszarze powstała zwarta zabudowa fabryczna, której zasadnicza część została zbudowana w okresie od 1872 r. do około 1914 r.

Do końca XIX w. powstał blisko 30-hektarowy kompleks, na którym znajdowały się tkalnie, przędzalnia, bielnik i apretura, farbiarnia, drukarnia tkanin i wykańczalnia, oddział naprawy i budowy maszyn, ślusarnia, odlewnia, parowozownia, gazownia, remiza strażacka, magazyny, bocznic kolejowa, kantor fa-

<sup>14</sup> I. Jabłoński, *By odbudować Łódź, spójrzmy na innych*, [www.projektlodz.pl](http://www.projektlodz.pl) [22.05.2011].

<sup>15</sup> M. Nowacki, *Bez prywatyzacji nie będzie rewitalizacji*, [www.projektlodz.pl](http://www.projektlodz.pl) [22.05.2011].

<sup>16</sup> [www.manufaktura.com](http://www.manufaktura.com) [21.05.2011].

bryczny i pałac fabrykanta. Wraz z budynkami fabryki I.K. Poznańskiego wzniesiono domy dla robotników.

Po II wojnie światowej zakłady Poznańskiego zostały znacjonalizowane i przekształcone w Zakłady Przemysłu Bawełnianego. W latach 70. dodano im nazwę Poltex. Wraz z załamaniem się rynku zbytu do ZSRR, zakłady zaczęły podupadać, aż w końcu postawiono je w stan likwidacji<sup>17</sup>.

W 1971 r. decyzją konserwatora zabytków miasta Łodzi unikatowy zespół budownictwa przemysłowego dawnych zakładów I. Poznańskiego wraz z przyległym pałacem zaliczony został do czterech najcenniejszych zabytków przemysłowych Łodzi.

W 1990 r. przeorientowanie gospodarki polskiej na system rynkowy i równoczesna utrata głównego rynku radzieckiego dla produktów tekstylnych spowodowały kryzys finansowy przedsiębiorstwa, objawiający się dużym zadłużeniem i utratą płynności finansowej. Likwidator Poltexu starał się znaleźć partnera zainteresowanego prowadzeniem działalności w branży włókienniczej. Jednak rozmiary terenu, obiektów i mocy produkcyjnych odstraszały wszystkich potencjalnych zainteresowanych. Wtedy powstała koncepcja zmiany funkcji terenu i obiektów. Dawnym imperium Poznańskiego zainteresowała się firma Apsys International – obecny właściciel terenu i realizator projektu.

W latach 1999-2002 firma Apsys Polska – jako właściciel nieruchomości i jednocześnie inwestor obecnie największego przedsięwzięcia rewitalizacyjnego – dokonuje wyburzeń wszystkich naniesień, nie mających charakteru i żadnej wartości zabytkowej, przygotowując historyczny teren do rozpoczęcia inwestycji, promuje nową nazwę tego obszaru: Centrum Manufaktura. W 2002 r. Urząd Miasta wydaje podstawowe pozwolenia budowlane dotyczące inwestycji na terenie dawnych zakładów I. Poznańskiego. W 2003 r. rozpoczynają się prace budowlane związane z realizacją największego przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, a 17 maja 2006 r. następuje uroczyste otwarcie Centrum Manufaktura<sup>18</sup>.

Apsys to międzynarodowy operator nieruchomości handlowych. W Polsce jest deweloperem i zarządcą 17 centrów handlowych o łącznej powierzchni ponad 700 000 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych w 13 miastach Polski. Apsys to firma zajmująca się kompleksową obsługą centrów: począwszy od zarządzania umowami najmu, przez tworzenie strategii marketingowych, po techniczne utrzymanie centrów. Flagowym projektem firmy w Polsce jest wielofunkcyjne Centrum Manufaktura w Łodzi<sup>19</sup>.

<sup>17</sup> Ibidem.

<sup>18</sup> [www.manufaktura.com](http://www.manufaktura.com) [15.05.2011].

<sup>19</sup> Ibidem, [20.05.2011].

## 5. Efekty rewitalizacji dawnej fabryki Izraela Poznańskiego

W Łodzi powstało miejsce niezwykle – Manufaktura. Typowa dla tego miasta postindustrialna zabudowa, która do niedawna nie stanowiła żadnej atrakcji, ożyła. Centrum powstało na terenach dawnej fabryki I. Poznańskiego w Łodzi, jednego z największych fabrykantów łódzkich. Powierzchnia całego centrum wynosi 27 ha (w tym 9 ha pow. po modernizacji i 9,5 ha pow. nowo wybudowanej).

W Manufakturze znajduje się również kompleks sklepów, restauracji i kawiarni. Wszystkich sklepów jest 306 (w tym 2 hipermarkety), część usługowa, która zajmuje 12 000 m<sup>2</sup> powierzchni. W Manufakturze znajduje się 3,5-hektarowy rynek (z ekranem LED o powierzchni 40 m<sup>2</sup>)<sup>20</sup>. Organizowane są na nim koncerty, zawody sportowe i inne imprezy. Latem część terenu zajmuje piaszczysta plaża, a zimą lodowisko. Na odcinku 250 m zbudowana została najdłuższa w Polsce fontanna, której woda jest wieczorem podświetlana i sprawia wrażenie, jakby tańczyła w rytm puszczonej z głośników muzyki. Na rynku odbywają się cykliczne imprezy, m.in. Festiwal Czterech Kultur, Biennale Sztuki, International Photo Festiwal, koncerty, konkursy, zawody. Klientów po terenie Manufaktury wożą dwa trambusy. Na terenie Manufaktury odrestaurowano w sumie 90 000 m<sup>2</sup> obiektów z cegły, wybudowano parkingi na 3500 samochodów, posadzono 600 drzewek w wieku 5 lat. Cała inwestycja pochłonęła około 200 mln euro<sup>21</sup>.

Nigdzie w Polsce, a według niektórych nawet w Europie, nie ma tak imponującej rewitalizacji i spektakularnego ożywienia przestrzeni. Udało się stworzyć kompleks łączący stare z nowym, historię z tętniącą życiem rzeczywistością. Z jednej strony są: Muzeum Fabryki, turystyczna trasa historyczna, filia Muzeum Sztuki, a z drugiej – fitness club, ścianka wspinaczkowa i trójwymiarowe kino, sklepy (ponad 300), butiki, restauracje, kawiarnie, dwupoziomowa dyskoteka. To właśnie w Manufakturze jest wyjątkowe<sup>22</sup>.

Projekt Manufaktura zakładał unię przeszłości z przyszłością, połączenie historii z nowoczesnością, nową jakością. Obok historycznych, ceglanych elewacji można tu zobaczyć nowoczesną, przeszkloną fasadę wejściową centrum handlowego. Wnętrze galerii oraz architektura rynku również została zaprojektowana tak, by połączyć historię i nowoczesność, a także przypomnieć o dalszej i bliższej historii Łodzi. Manufaktura posiada nie tylko najnowsze rozwiązania konstrukcyjno-projektowo-architektoniczne, ale też najnowsze technologie związane

<sup>20</sup> D.K. Gruszczyńska, *Wspólne dobro*, „Miesięcznik Łódzki” 2008, nr 7/8, s. 12.

<sup>21</sup> Ibidem.

<sup>22</sup> T. Garczarzyk, *Drugie życie budowli przemysłowych*, www.wnp.pl [20.05.2011].



m.in. z dostawami energii elektrycznej do urządzeń chłodniczych, oświetleniowych i systemów kontroli. Systemy klimatyzacyjne, punkty świetlne oraz systemy kontroli dostępu są monitorowane, a także częściowo sterowane przez specjalny system. Pomimo zastosowania najnowszych rozwiązań technologicznych, oryginalne historyczne rozmieszczenie budynków, a także ich ceglane fasady pozwoliły zachować unikatowy klimat miejsca<sup>23</sup>. Manufaktura to największa rewitalizacja w Europie. To połączenie nowoczesnych form, materiałów i architektury z przeszłością – dawną świetnością, potęgą i monumentalizmem XIX-wiecznych fabryk, historią starych murów. To różnorodność programu kulturalno-handlowo-rozrywkowego, wyjątkowość wnętrza oraz doskonała lokalizacja – w samym sercu miasta.

Urządzona przestrzeń publiczna o znacznych rozmiarach, powiązana z zabudową historyczną, postrzegana jest jako samoistna wartość. W świadomości odwiedzających rynek Manufaktury wywołuje pozytywne odczucia jako miejsce bezpieczne, urządzone, w którym często dzieje się coś ciekawego. Bardzo ważnym elementem przyczyniającym się do sukcesu centrum jest unikatowość tego rodzaju zagospodarowania oraz różnorodność jego wykorzystywania.

Kompleks oferuje przestrzeń publiczną znacznych rozmiarów, pozwalającą na organizację imprez masowych o dużej skali. Centrum przyciąga odwiedzających historią miejsca, rozpiętością programu usługowego oraz urodą pofabrycznej zabudowy<sup>24</sup>. Łódzkie centrum kulturalno-rozrywkowo-handlowe Manufaktura to jedna z najsłynniejszych polskich inwestycji ostatnich lat. Sukces tego wyjątkowego miejsca to zasługa innowacyjnej koncepcji połączenia postindustrialnej architektury z bogactwem funkcji.

Manufaktura to dziś przykład owocnej współpracy inwestora i miasta, przykład symbiozy prywatnej inwestycji w ramach przestrzeni miejskiej. To potwierdzenie, że zaangażowanie prywatnego inwestora w działania na rzecz miasta oraz otwartość i inicjatywa w dialogu służą obu stronom. Konsekwentna realizacja wspólnych działań pozwala realizować niebanalne przedsięwzięcia. Manufaktura doskonale wpisała się w przestrzeń miasta także ze względu na to, że działa na rzecz jego uatrakcyjnienia i rozwoju.

## 6. Podsumowanie

Łódź jest miastem wymarzonym, aby prowadzić procesy rewitalizacyjne w każdym wymiarze, a więc ożywiania budynków, kwartałów czy wybranych

<sup>23</sup> [www.manufaktura.com/](http://www.manufaktura.com/) [20.05.2011].

<sup>24</sup> M. Hanzl, *Manufaktura Łódź – genius loci a komercyjna wartość przestrzeni publicznej*, Wyd. PŁ, Łódź 2010, s. 15.

fragmentów miasta. Jest jednym z niewielu miast, w którym pozostało tak wiele cennej poprzemysłowej architektury.

Projekt „Manufaktura” to rewitalizacja zabytkowego kompleksu pofabrycznego oraz budowa nowoczesnej infrastruktury na ogromnym, niezwykle atrakcyjnym terenie położonym w samym centrum Łodzi. Przedsięwzięcie inwestora – firmy Apsys – stanowiło pierwszą poważną próbę ratowania dziedzictwa miasta poprzez zagospodarowanie opuszczonego terenu poprzemysłowego. Przebudowa dawnej fabryki została tak wykonana, aby częściowo zachować dawną atmosferę tego miejsca.

Manufaktura przyciąga osoby poszukujące miejsca odpoczynku, rozrywki, w tym również dzieci, które traktują rynek, a szczególnie fontanny jak gigantyczny plac zabaw. Kompleks oferuje przestrzeń publiczną znacznych rozmiarów, pozwalającą na organizację imprez masowych o dużej skali.

Olbrzymim wyzwaniem było tchnięcie nowego ducha w stare mury – zarówno w aspekcie rewitalizacji i adaptacji zabytkowej przestrzeni, jak i nadania kompleksowi zupełnie nowych, atrakcyjnych funkcji. Jak powszechnie wiadomo, renowacja budynków jest znacznie droższa, bardziej czasochłonna i wymaga więcej wysiłku niż budowa nowych. Jednak to właśnie stare mury i duch fabryki stały się głównym atutem nowego centrum kulturalno-rozrywkowo-handlowego w Łodzi.

Dzięki temu stare obiekty poprzemysłowe odżyły na nowo. Ich niewątpliwą zaletą jest wkomponowanie w istniejącą tkankę urbanistyczną, a zatem bliskość zasobów ludzkich, oraz dostęp do sieci infrastruktury. W przypadku inwestycji mieszkaniowych i handlowych pojawia się jeszcze jeden atut - unikatowa architektura, której renowacja przynosi prestiż i wymierne zyski.

Podsumowując: wartością, która została wykorzystana przez twórców kompleksu Manufaktury jest unikatowość wynikająca z historii miejsca, a także ogólne odczucie, że środowisko, które powstało na zasadzie kontynuacji w długim okresie i nadal trwa, jest wartością samą w sobie.

Oceniając proces rewitalizacji można sformułować następujące wnioski:

1. Rewitalizacja jest ważnym instrumentem polityki regionalnej w wymiarze lokalnym.

2. Skuteczna rewitalizacja powinna być projektem wspólnym osób prywatnych i władz miasta. Daje to szansę na połączenie przesłanek społecznych i rynkowych rewitalizowanej przestrzeni publicznej. Dotychczasowe doświadczenia Łodzi dowodzą, że największe procesy rewitalizacyjne, wpływające na znaczące podniesienie atrakcyjności miasta, zostały zrealizowane przez sektor prywatny.

## Literatura

- Billert A., *Centrum staromiejskie w Żarach. Problemy, metody i strategie rewitalizacji*, Słubice 2004, [www.zary.pl](http://www.zary.pl) [11.04.2011].
- Felicki, I. Zachariasz., *Planowanie przestrzenne a udział podmiotów prywatnych w budowie infrastruktury publicznej. Rozwiązania polskie i wybranych krajów UE i USA*, „Samorząd Terytorialny” 2008, nr 10.
- Garczarczyk T., *Drugie życie budowli przemysłowych*, [www.wnp.pl](http://www.wnp.pl) [20.05.2011].
- Gnacikowska W., *Ciąg dalszy nastąpi*, „Gazeta Wyborcza” nr 113.5121, dodatek do gazety.
- Grosse T.G., *Polska wobec nowej polityki spójności Unii Europejskiej*, ISP, Warszawa 2004.
- Gruszczyńska D.K., *Manufaktura artystyczna*, „Miesięcznik Łódzki” 2008, nr 5.
- Gruszczyńska D.K., *Wspólne dobro*, „Miesięcznik Łódzki” 2008, nr 7/8.
- Hanzl M., *Manufaktura Łódź – genius loci a komercyjna wartość przestrzeni publicznej*, Wyd. PŁ, Łódź 2010.
- Jabłoński I., *By odbudować Łódź, spójrzmy na innych*, [www.projektlodz.pl](http://www.projektlodz.pl) [22.05.2011].
- Jarczewski W., *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojenne*, IRM, Kraków 2009.
- Jewtuchowicz A., Rzeńca A., *Współczesne wyzwania miast i regionów*, Wyd. UŁ, Łódź 2009.
- Kaczmarek S., *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wyd. UŁ, Łódź 2000.
- Kamiński Ł., *Hala, hotel i biurowce*, „Miesięcznik Łódzki” 2009, nr 2.
- Karpowicz D., *Muzeum żywe*, „Miesięcznik Łódzki” 2008, nr 5.
- Kłosowski W., *Wymogi wobec lokalnych programów rewitalizacji pod kątem ich zgodności z wymogami ZPORR*, [www.fundusze-strukturalne.gov.pl](http://www.fundusze-strukturalne.gov.pl) [10.04.2011].
- Kudłacz T., *Rozwój regionalny w Polsce w świetle wyzwań XXI w.*, PAN, Warszawa 2010.
- Markowski T., Stawasz D., *Rewitalizacja a rozwój funkcji metropolitalnych miasta Łodzi*, Wyd. UŁ, Łódź 2007.
- ms<sup>2</sup> – Łódź na miarę sztuki*, „Miesięcznik Łódzki” 2008, nr 12.
- Nowacki M., *Bez prywatyzacji nie będzie rewitalizacji*, [www.projektlodz.pl](http://www.projektlodz.pl) [22.05.2011].
- Rewitalizacja. Rehabilitacja. Restrukturyzacja. Odnowa miast*, red. Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler, Korel, Kraków 2000.
- Sikora D., Turała M., *Rewitalizacja jako instrument determinujący funkcje przestrzeni publicznej w miastach poprzemysłowych – przykład Łodzi*, Wyd. UŁ, Łódź 2005.
- Skalski K., *Projekty i programy rewitalizacji w latach 2000-2006 – studium przypadków*, Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, Kraków 2006.
- Śliwa J., *Fundusze unijne bez tajemnic – podręcznik dla studentów*, Elipsa, Warszawa 2008.
- Teatr Mały w Manufakturze*, „Kurier Manufaktury” 2009, nr 1.
- Tertelis M., *Pozyskanie funduszy unijnych przez wspólnoty mieszkaniowe. Rewitalizacja miast. Procedury – uchwały – umowy. Wytyczne do wniosku*, C.H. Beck, Warszawa 2005.
- Uzupełnienie zintegrowanego programu operacyjnego rozwoju regionalnego 2004-2006*, [www.zporr.gov.pl](http://www.zporr.gov.pl) [12.04.2011].
- Wierzchowski M., *Wybrane aspekty remontów i modernizacji powojennych zasobów mieszkaniowych w Polsce*, „Kwartalnik Naukowy” 2007, z. 3.
- Zintegrowany program operacyjny rozwoju regionalnego 2004-2006*, załącznik do rozporządzenia MGiP z dnia 1 lipca 2004 r., Dz.U. nr 166, poz. 1745, [sipdata-abc.lex.pl](http://sipdata-abc.lex.pl) [12.04.2011].