

Edyta MASIEREK

## LOFTY „U SCHEIBLERA” W ŁODZI Z PERSPEKTYWY MIESZKAŃCÓW NAJBLIŻSZEGO OTOCZENIA

4

Dr Edyta Masierek – *Uniwersytet Łódzki*

Adres korespondencyjny:

Wydział Nauk Geograficznych

Instytut Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej

ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź

e-mail: [edyta.masierek@geo.uni.lodz.pl](mailto:edyta.masierek@geo.uni.lodz.pl)

**ZARYS TREŚCI:** Łódź ze względu na specyfikę i historię posiada w swej przestrzeni wiele obszarów i obiektów poprzemysłowych, które często znajdują się w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach w mieście. Dzięki inwestycjom prywatnym i publicznym, część z nich otrzymuje „nowe życie” i znaczenie w tkance miejskiej. W Łodzi zrealizowano wiele projektów, przedmiotem których jest zagospodarowanie terenów pofabrycznych, nierozzerwalnie związanych z tożsamością i krajobrazem miasta. Jednym z nich były lofty „U Scheiblera”, czyli adaptacja zabytkowej XIX-wiecznej przędzalni na cele mieszkaniowe z uzupełniającą funkcją handlowo-usługową (2005–2010).

Artykuł ma na celu zaprezentowanie opinii mieszkańców na temat ww. projektu i jego wpływu na najbliższe otoczenie. Przedstawia wyniki badań kwestionariuszowych przeprowadzonych w 2017 roku wśród osób zamieszkujących w odległości do 500 m od loftów.

**SŁOWA KLUCZOWE:** Obszary poprzemysłowe, rewitalizacja, lofty, Łódź.

### LOFTS „U SCHEIBLERA” IN LODZ FROM THE PERSPECTIVE OF THE INHABITANTS OF THE IMMEDIATE SURROUNDINGS

**ABSTRACT:** Due to its unique character and industrial history, in Lodz, there are many post-industrial buildings and spaces within the urbanized area of the city, which are located most often in very attractive settings. Following the private and public sector investments many of those places are being restored and play a new role in urban landscape. Many of

those “industrial-areas-revitalisation” projects ongoing in Lodz are associated with locations inextricably associated with the local identity and scenery of the city. One of those projects was the revitalization of the Scheibler factory area. Within this undertaking the buildings of the 19<sup>th</sup> century yarn factory were turned into housing estate (lofts “U Scheiblera”) with additional commercial facilities (2005–2010). The paper summarises the results of the questionnaire research undertaken in 2017 amongst residents living in the area of 500 m away from the lofts “U Scheiblera” and presents their opinions and feedback about the influence of this revitalization project on the surrounding of the old factory.

KEYWORDS: Post-industrial urban areas, revitalization, lofts, Lodz.

#### 4.1. Wprowadzenie

Po dynamicznym okresie transformacji, wiele miast w Polsce pozostało w swych strukturach przestrzennych z rozległymi, ulegającymi powolnej degradacji terenami poprzemysłowymi. Obszary te stanowiły i nadal stanowią z jednej strony duży problem dla zarządzających miastem, z drugiej zaś mogą być postrzegane jako potencjał inwestycyjny oraz możliwość wykorzystania unikatowych obiektów świadczących o tożsamości i dziedzictwie kulturowym miejsca do aktualnych potrzeb lokalnej społeczności.

Łódź ze względu na swoją historię oraz skalę postindustrialnego bogactwa stanowi miejsce, w którym znaleźć możemy wiele ciekawych projektów adaptacji dawnych obiektów pofabrycznych do nowych funkcji, realizowanych zarówno przez sektor prywatny, jak i publiczny. „Proces rewitalizacji miejskich terenów poprzemysłowych przywraca takim obszarom możliwość sprawnego działania, poprzez stworzenie nowej jednostki morfologicznej i funkcjonalnej, a jednocześnie istotnie zmienia organizację przestrzeni, kreując nowy wymiar rozwoju miasta” (Kaczmarek 2001: 14). Dodatkowo tak, jak w przypadku projektu loftów „U Scheiblera” wprowadza nowych mieszkańców i potrzeby społeczne oraz zmienia wizerunek danego miejsca.

Przekształcając historyczne obiekty poprzemysłowe do nowych funkcji ważne jest, aby zwracać uwagę na zachowanie ich układu i kompozycji urbanistycznej, charakteru architektury industrialnej oraz wykreowanie przestrzeni, która nawiązuje do pierwotnej funkcji, a tym samym przypomina o jego roli w życiu społecznym i dziejach miasta. Dotyczy to także terenów przeznaczanych na cele mieszkaniowe (Zbiegieni 2009).

Specyficzne rozwiązania stosowane w zespołach produkcyjnych, niespotykane w budownictwie mieszkaniowym czy obiektach użyteczności publicznej takie, jak: powierzchnia, wysokość budynków, przekrycia dachowe, materiały i konstrukcje, budowle inżynierskie, a także same rozwiązania architektoniczne, sprawiają, iż są one wyjątkowe i niepowtarzalne. W przeszłości stanowiły wyraźne dominanty przestrzenne i architektoniczne. Wszystkie te elementy traktowane

jako całość są trwałym znakiem historii i hierarchii funkcjonalnej miasta, czytelnym zaznaczeniem funkcji i rangi (Gubański 2008). Cechą odróżniającą rewitalizację obszarów poprzemysłowych od innych jest to, iż są one często niezamieszkałe i zupełnie opuszczone przez użytkowników oraz że utraciły one swoje pierwotne znaczenie i istnieje potrzeba kompletnej zmiany sposobu użytkowania (Maciejewska, Turek 2012).

Efektom rewitalizacji jest zwykle nowy krajobraz miejski, a poszczególne aspekty tego procesu (funkcjonalno-przestrzenny, społeczny, gospodarczy i kulturowy) w dużej mierze kształtują jego odbiór wewnętrzny i zewnętrzny. Nowa wartość zrewitalizowanego obszaru to zarówno poprawa tkanki materialnej oraz efektywnie działająca struktura funkcjonalna, ale także akceptacja społeczna i poprawa warunków życia mieszkańców (Kaczmarek 2010).

Nie należy także zapominać o tym, że zrealizowana inwestycja, zwłaszcza o takiej skali jak „Lofty u Scheiblera”, ma także wpływ na kształtowanie się lokalnego rynku nieruchomości oraz podejmowane przez inwestorów decyzje biznesowe. Tematykę wpływu rewitalizacji na otoczenie, zwłaszcza w kontekście wartości nieruchomości, podejmują w swej publikacji S. Palicki, I. Rącka (2016).

W Polsce znaleźć można wiele przykładów adaptacji obszarów poprzemysłowych na funkcję mieszkaniową, jak np.: w Łodzi osiedle „U Scheiblera” zrealizowane w dawnej przędzalni czy Tobacco Park na terenie po wytwórni papierosów; w Żyrardowie „Lofty de Girarda” czy w Starej Przędzalni; w Gliwicach lofty w dawnym spichlerzu; w Białymstoku osiedle Tytoniówka; we Wrocławiu lofty Platium itp. Wprowadzanie funkcji mieszkaniowej w dawnym zakładzie przemysłowym, fabryce czy magazynie jest ciekawą alternatywą dla tradycyjnej zabudowy. Specyficzna, oryginalna forma i charakter lokalu mieszkalnego podkreślone zostają poprzez połączenie architektury przemysłowej z nowoczesnymi elementami. Dzięki tym zabiegom teren nie ulega dalszej dewastacji oraz ratowane jest często wartościowe, zabytkowe dziedzictwo. Obszar ponownie zostaje włączony do współczesnego życia miasta i zyskuje nowych mieszkańców (Turek 2013).

Artykuł ma na celu przedstawienie opinii mieszkańców najbliższego sąsiedztwa na temat zrealizowanego w Łodzi projektu „U Scheiblera” i jego wpływu na otoczenie. Może stanowić inspirację do dyskusji nt. pozytywnych i negatywnych efektów projektów adaptacji obszarów poprzemysłowych do nowych funkcji i ich relacji ze społecznością lokalną.

## **4.2. Obszar badań**

Łódź jest ciekawym przypadkiem pod kątem badania roli terenów poprzemysłowych w strukturze morfologiczno-funkcjonalnej miasta. Posiada wiele indywidualnych cech, które tworzą jej charakterystykę (Kotlicka 2008). Można tu wyrazić w przestrzeni zaobserwować dawne dzielnice przemysłowe tworzone niegdyś

przez Scheiblera, Poznańskiego, Grohmana i Heinzla, gdzie obok rezydencji z ogrodami i budynków fabrycznych powstawały domy robotnicze i urzędnicze, obiekty administracji, szpitale, szkoły i sklepy (Sieracka-Nowakowska 1999). Bezpośrednim sąsiedztwem obszarów przemysłowych w Łodzi są zatem zwykle tereny zabudowy mieszkaniowej, co jest istotne z punktu widzenia postrzegania ich przez lokalną społeczność. W procesie przekształceń ważne jest położenie i dostępność komunikacyjna, a także wartość kulturowa, sentymentalna związana z danym obszarem (Latosińska 2010). Podejmowanie przemian funkcjonalnych terenów przemysłowych zależy od wielu czynników, w tym m.in.: od ich struktury własności, lokalizacji, tkanki przestrzenno-funkcjonalnej miasta i skali wielkości przedsięwzięcia (Piech 2004). Na pewno istotna jest także aktualna koniunktura na rynku oraz możliwość pozyskania kapitału obcego. Tereny przemysłowe cieszą się sporym zainteresowaniem inwestorów prywatnych, gdyż w większości posiadają już dostęp do niezbędnej infrastruktury oraz są atrakcyjnie usytuowane w centrach miast (Denis 2017).

Badania E. Szafrąskiej (2010) wykazują, iż sami mieszkańcy Łodzi dostrzegają w zdecydowanej większości potrzebę wdrażania (najchętniej przez władze publiczne) procesu rewitalizacji obszarów przemysłowych w mieście, ich przekształcenia i zmiany przeznaczenia, w tym bardzo wysoko w klasyfikacji nowej formy zagospodarowania znajduje się właśnie funkcja mieszkaniowa.

Niniejszy artykuł koncentruje się na fragmencie imperium przemysłowego Karola Scheiblera w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 25, który zaadaptowano łącznie na ponad 400 loftów. Wygospodarowano tu około 34 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w zabytkowej tkance. Projekt zainicjowany przez australijskiego inwestora wystartował w 2005 roku (fot. 1, fot. 2) w czasie *boomu* na rynku nieruchomości, sama adaptacja budynków wykonywana była w zdecydowanie trudniejszym ekonomicznie okresie, tj. latach 2007–2010, co miało dla przedsięwzięcia duże znaczenie.

Obszar loftów położony jest w dolinie rzeki Jasień, w strefie centralnej Łodzi, tzw. strefie wielkomiejskiej (około 1,5 km od głównej ulicy miasta – ul. Piotrkowskiej), w dzielnicy Widzew. Należy on do wyznaczonego w Łodzi obszaru zdegradowanego i rewitalizacji<sup>1</sup> (Uchwała... 2016) (ryc. 1). Jest to miejsce historycznie bardzo istotne dla miasta. Zlokalizowane tu budynki fabryczne w momencie powstawania w XIX wieku z jednej strony odwoływały się do wzorów klasycystycznych, z drugiej zaś stanowiły przełom w architekturze przemysłowej Łodzi. Wznoszone były z czerwonej, nieotynkowanej cegły i stały się niejako kanonem dla tego typu budownictwa w kolejnych dziesięcioleciach (Koboжек 1997). Monumentalny budynek samej przędzalni był to obiekt o długości prawie 207 m, składający się z korpusu czteronawowego w czterech kondygnacjach (Popławska 1973). Przędzalnia wzniesiona została na planie prostokąta. Jej budynek składał się

<sup>1</sup> Definicje obszaru zdegradowanego i rewitalizacji: art. 9 i 10 *Ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku*.

z trzech członów – boczne mieściły trójnawowe hale produkcyjne, a środkowy – pomieszczenie dla maszyny parowej. Ze względu na rozmach, z jakim powstał, styl architektoniczny i zastosowane nowatorskie rozwiązania konstrukcyjne, stał się wzorem dla innych projektantów. Posiadał także, jak na owe czasy, najnowocześniejsze wyposażenie i maszyny<sup>2</sup>.



Fot. 1, 2. Zabytkowa przędzalnia przed adaptacją na lofty  
Źródło: archiwum własne.



Ryc. 1. Lokalizacja projektu loftu „U Scheiblera” w Łodzi na tle obszaru rewitalizacji  
Źródło: opracowanie wykonane przez P. Kurzyk.

<sup>2</sup> [https://loftaparts.pl/historia\\_pl/](https://loftaparts.pl/historia_pl/) (dostęp: 15.08.2018).



Zmiany, które zaszły na tym terenie były możliwe z zachowaniem szczegółowych wytycznych konserwatorskich. Dla badanego obszaru nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor zatem musiał uzyskać zezwolenia na budowę loftów, które spełniały wymogi stawiane obszarom i obiektom o dużej wartości zabytkowej. Osiedle loftów „U Scheiblera” stworzyła australijska firma deweloperska – Opal Property Developments, powiązana spółką z o.o. z MNE Investment. Zostało ono zaprojektowane przez polskich architektów: Pawła Marciniaka i Dariusza Witasiaka z pracowni Sztuka Użytkowa Spółka z o.o., z którymi współpracowało kilku projektantów – Gary Wolf (z Australii), Mirosław Rybak, Ewa Sarama, Rafał Lamorski, Michał Brzeziński i in. Projekt loftów zakładał zachowanie unikatowego charakteru scheiblerowskich obiektów i harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w starą z odtworzeniem detali architektonicznych. Pierwsze pozwolenie na budowę loftów wydane zostało w 2006 roku. W tym samym roku uruchomiono także biuro sprzedaży (Groeger, Dzieciuchowicz 2016).

Obecnie zabytkowa fabryka Scheiblera i obiekty jej towarzyszące tworzą osiedle (fot. 3, 4, 5), w którym znajdują się „Lofty u Scheiblera” oraz „Lofts Apart’s”. Na obszarze kompleksu znajduje się także część rekreacyjna ze stawem. Zlokalizowane są tu również sklepy i usługi. Teren jest zamknięty i całonocowo dozorowany. Najbliższe sąsiedztwo loftów stanowi osiedle robotnicze na Księżym Młynie (fot. 6), na którym trwają od 2012 roku prace modernizacyjne i realizowany jest Zintegrowany Program Rewitalizacji Księżego Młyna (Uchwała... 2012).

### 4.3. Wyniki badań

W maju 2017 roku przeprowadzone zostały badania z zastosowaniem technik standaryzowanych, opartych na bezpośrednim komunikowaniu się z respondentem z wykorzystaniem wywiadu kwestionariuszowego<sup>3</sup> (Gruszczynski 2003). Ich odbiorcami byli mieszkańcy najbliższego sąsiedztwa kompleksu „U Scheiblera” zamieszkujący w zasięgu pieszym, tj. w odległości maksymalnie do 500 m od analizowanego terenu. Zastosowano dobór próby nielosowy, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa znalezienia się jednostki w próbie (Szewczyk, Ciesielska 2010). Sposób doboru próby miał charakter okolicznościowy (próba niereprezentatywna), co powodowało możliwość dotarcia do ograniczonej liczby potencjalnych badanych. W stworzonym przez autorkę kwestionariuszu wykorzystano pytania o charakterze zamkniętym lub półotwartym. Dla lepszego

---

<sup>3</sup> Wywiady z mieszkańcami (na podstawie opracowanego przez autorkę narzędzia badawczego) przeprowadzali studenci kierunku Gospodarka Przestrzenna na Wydziale Nauk Geograficznych i Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Łódzkiego podczas zajęć z Metod Badań w Gospodarce Przestrzennej pod kierunkiem naukowym: dr Iwony Pieleśiak i dr Agnieszki Ogrodowczyk.



Fot. 3. Budynek przędzalni po przeprowadzonej adaptacji na lofty (widok z ul. Tymienieckiego)



Fot. 4. Budynek przędzalni po przeprowadzonej adaptacji na lofty (widok z osiedla robotniczego Księża Młyn)



Fot. 5. Jedno z wejść do loftów



Fot. 6. Jeden ze zmodernizowanych domów robotniczych na Księżym Młynie (najbliższe otoczenie loftów)

Źródło: archiwum własne.

zobrazowania stopnia akceptacji danego zjawiska lub poglądu respondenta, w kilku przypadkach zastosowano także skalę Likerta.

Przedmiot badań stanowi ocena ww. projektu i jego wpływu na najbliższe otoczenie. Respondenci mieli szansę ocenić projekt loftów „U Scheiblera”, sposób zagospodarowania przekształconego terenu oraz jego bezpośredni wpływ na sąsiedztwo. Respondenci dzielili się także swoimi spostrzeżeniami na temat uciążliwości jakie odczuwają w związku ze zrealizowaną adaptacją do nowych funkcji oraz jakie zmiany nie tylko w przestrzeni, ale i społeczno-gospodarcze zauważają w związku z pojawieniem się dodatkowej infrastruktury.

W badaniu udział wzięło 139 respondentów, w tym 75 kobiet. Największą grupę (43%) stanowiły osoby w przedziale wiekowym od 26 do 40 lat, najmniejszą osoby po 66 roku życia (9%), pozostała prawie połowa w miarę równomiernie dzieliła się na grupy wiekowe do 25 lat (21%) oraz 41–65 lat (27%). Dominowali respondenci o wykształceniu wyższym (45%) oraz średnim (34%). Najmniej osób (8%) deklarowało wykształcenie podstawowe. Należy przy tym zauważyć, że

prawie 21% respondentów to byli uczniowie/studenci. Respondenci w większości deklaruowali w statusie zawodowym „pracę najemną” (35%) oraz „przedsiębiorcę” (26%). Jedynie 2% stanowią bezrobotni, reszta to osoby na rencie lub emeryturze.

Najwięcej ankietowanych zamieszkuje dany teren krócej niż 10 lat (46%). Co trzeci respondent mieszka od 10 do 20 lat. Najmniej, co stanowi jednak ¼ przebadanych osób wskazuje, że na danym obszarze przebywa powyżej 20 lat. Połowa ankietowanych deklaruje własność lokalu mieszkalnego.

Na początku rozmowy respondentów zapytano o przyczyny wyboru tego miejsca do mieszkania. Możliwe było wskazanie maksymalnie trzech powodów. Odpowiedzi były dość zróżnicowane (tab. 1). Najwięcej respondentów (17%) wskazało, iż główną przyczyną było to, że ich rodzina tutaj mieszka/mieszkała. Tyleż samo wskazań (po 15%) uzyskały odpowiedzi „ze względu na lokalizację” oraz „mam blisko do pracy”. Jedynie czterech respondentów (1%) zadeklarowało, iż po prostu nie miało wyboru (np. otrzymało w tym miejscu lokal socjalny). Natomiast w kategorii „inne” pojawiły się odpowiedzi takie, jak np.: „otrzymałem spadek” czy „dokonałiśmy zamiany mieszkań”.

Tabela 1. Powody wyboru miejsca do mieszkania wskazane przez respondentów (N = 139)

Odpowiedzi	Liczba wskazań	Udział wśród ogółu wskazań [w %]
Moja rodzina tutaj mieszka/mieszkała	51	16,8
Ze względu na lokalizację	46	15,1
Mam blisko do pracy	46	15,1
Umiarkowany czynsz	26	11,5
Ze względu na historyczne otoczenie	20	8,5
Mam wiele możliwości spędzania wolnego czasu	18	5,9
Prowadzę tutaj firmę	17	5,6
Ze względu na dobre skomunikowanie z resztą miasta	17	5,6
Korzystne ceny nieruchomości	12	3,9
Z powodu zmieniającego się otoczenia (np. prowadzonych działań rewitalizacyjnych)	12	3,9
Mam blisko sklepy	11	3,6
Mam blisko usługi oświatowe (szkołę, przedszkole)	10	3,3

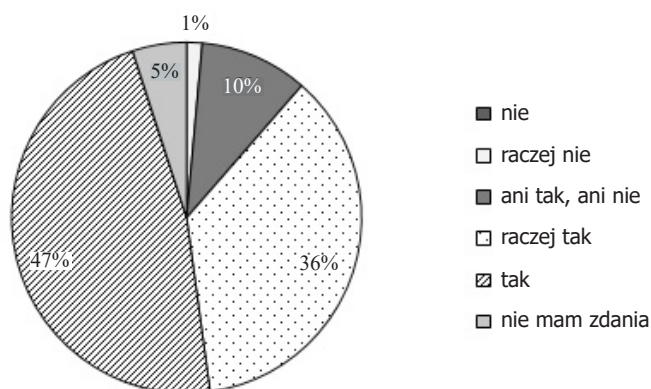


Tabela 1 cd.

Odpowiedzi	Liczba wskazań	Udział wśród ogółu wskazań [w %]
Właściwie wszystko czego potrzebuję mogę załatwić na pieszo	10	3,3
Nie miałam/łem wyboru (np. otrzymałem w tym miejscu mieszkanie socjalne)	4	1,3
Inne (zamiana mieszkań, spadek, włamałem się kiedyś, szkolenia)	4	1,3
Suma	304	100,0

Źródło: opracowanie własne.

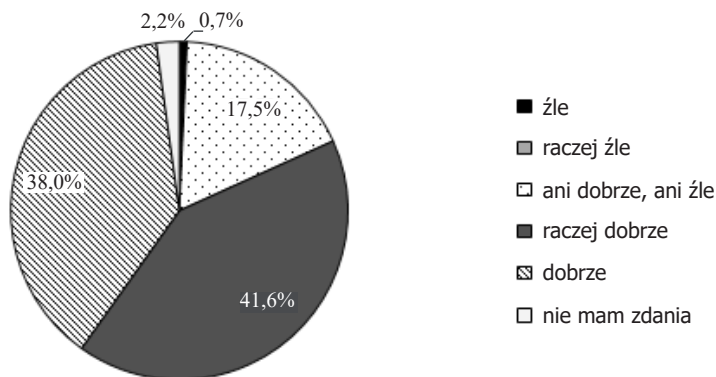
Zdaniem zdecydowanej większości respondentów (83%), realizacja loftów była potrzebna w mieście, żadna osoba nie wskazała odpowiedzi „nie”, jedynie dwie osoby stwierdziły, że raczej nie. Pozostali respondenci nie mieli zdania bądź neutralnie podchodzili do tematu (ryc. 2).



Ryc. 2. Potrzeba realizacji inwestycji loftów ”U Scheiblera”

Źródło: opracowanie własne.

Zdecydowana większość respondentów (80%) ocenia przeprowadzoną przez prywatnego inwestora inwestycję pozytywnie. Jedynie jedna osoba ocenia ją źle, odpowiedzi „raczej nie” nie udzielił żaden z ankietowanych. Co piąty respondent albo oceniał neutralnie, albo w ogóle nie miał zdania w sprawie (ryc. 3).



Ryc. 3. Ogólna ocena inwestycji

Źródło: opracowanie własne.

W kolejnej części badania zadaniem respondentów było dokonanie oceny poszczególnych elementów zagospodarowania terenu loftów (tab. 2). Najwyżej ocenione zostały estetyka budynków oraz forma architektoniczna. Pozytywny odbiór mieszkańców dotyczył także trafności doboru funkcji, jakości przestrzeni, zagospodarowania terenu czy stanu zieleni. Ponad połowa respondentów dobrze oceniła także dostępność komunikacyjną obszaru oraz rodzaj oferowanych tu usług i prowadzonych działalności gospodarczych. Najgorzej, na tle elementów poddanych analizie, oceniona została organizacja miejsc parkingowych. Wyraźnie wskazuje to na deficyty i potrzeby w tej dziedzinie.

Tabela 2. Ocena poszczególnych elementów zagospodarowania obszaru

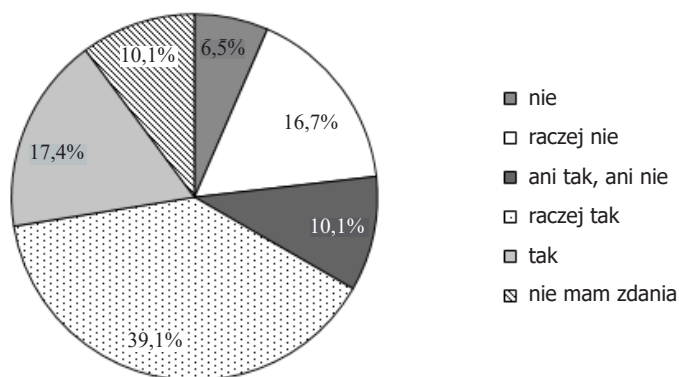
Element oceny	Skala oceny (w %)					
	Zdecydowanie źle	Raczej źle	Średnio (ani dobrze ani źle)	Raczej dobrze	Zdecydowanie dobrze	Nie mam zdania
Estetyka budynków	0,7	0	7,9	27,3	62,6	1,4
Forma architektoniczna	0,7	0,7	10,1	26,1	59,4	2,9
Trafność wprowadzonej funkcji	0	1,5	21,2	30,7	40,9	5,8
Dostępność komunikacyjna	2,9	5,0	31,4	34,3	25,0	1,4
Rodzaj oferowanych usług/prowadzonych działalności	0	2,8	25,4	42,3	23,2	6,3

Tabela 2 cd.

Jakość przestrzeni	0	4,3	10,9	36,2	46,4	2,2
Zagospodarowanie terenu	0,7	2,9	15,9	34,1	42,0	4,3
Organizacja miejsc parkingowych	14,2	26,2	24,1	23,4	7,1	5,0
Stan zieleni	2,1	7,6	15,2	40,7	32,4	2,1

Źródło: opracowanie własne.

Następnie respondenci zostali zapytani o to czy uważają, że oprócz poprawy przestrzeni realizacja loftów u Scheiblera przyczyniła się także do lokalnych zmian społeczno-gospodarczych w tym rejonie? (ryc. 4). Prawie 60% ankietowanych sądzi, że miała wpływ, w tym 39% wskazuje kategorię „zdecydowanie tak”. Około 23% uważa, że nie lub raczej nie przyczyniła się do zmian społeczno-gospodarczych.



Ryc. 4. Czy realizacja loftów „U Scheiblera” przyczyniła się do lokalnych zmian społeczno-gospodarczych?

Źródło: opracowanie własne.

Respondenci, którzy zauważyli wpływ analizowanej inwestycji na otoczenie społeczno-gospodarcze poproszeni zostali następnie o próbę zidentyfikowania jego rodzajów i ocenę stopnia ich natężenia (tab. 3). Zdecydowanie, według ankietowanych, inwestycja przyczyniła się do poprawy atrakcyjności turystycznej. Około 60% uważa, że także do wzbogacenia lokalnej oferty kulturalnej oraz do powstawania nowych miejsc pracy, lokowania się nowych inwestycji ze względu na otoczenie, zwiększenia liczby prosperujących podmiotów gospodarczych. Wyraźnie zatem wymiar ekonomiczny jest tu znaczący. Ponad połowa respondentów

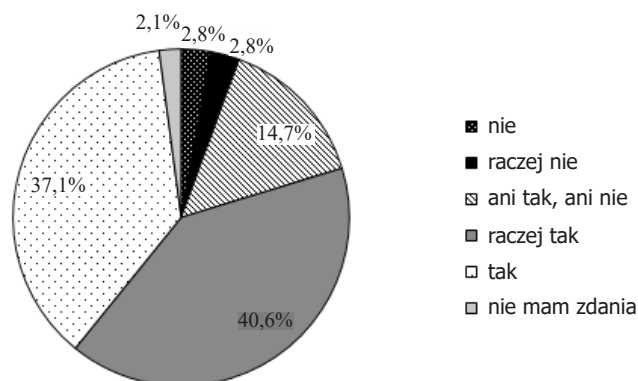
zauważa także, że rozszerzyła się oferta spędzania wolnego czasu, nastąpił wzrost wartości nieruchomości oraz rozwój lokalnej przedsiębiorczości. 44% ankietowanych zwraca uwagę na poprawę warunków mieszkaniowych, jednocześnie ponad 39% na poprawę bezpieczeństwa. Jednocześnie te dwie ostatnie kategorie na tle innych mają najwięcej wskazań (ponad 10%), chociaż obszar loftów „U Scheiblera” zdecydowanie nie lub raczej nie miały na te aspekty zbyt dużego wpływu.

Tabela 3. Identyfikacja i ocena występujących, zdaniem respondentów, lokalnych zmian społeczno-gospodarczych pod wpływem realizacji loftów „U Scheiblera”

Element oceny	Skala oceny [w %]					
	Zdecydowanie nie	Raczej nie	Średnio	Raczej tak	Zdecydowanie tak	Nie mam zdania
Powstanie nowych miejsc pracy	1,5	6,6	14,6	36,5	17,5	23,4
Rozwój lokalnej przedsiębiorczości	0	7,4	14,7	34,6	15,4	27,9
Wzbogacenie lokalnej oferty kulturalnej	0	5,9	9,6	34,8	24,4	25,2
Zwiększenie możliwości spędzania wolnego czasu	0	8,3	15,0	31,6	25,6	19,5
Poprawa atrakcyjności turystycznej	0	0,7	8,0	29,9	38,7	22,6
Wzrost wartości okolicznych nieruchomości	0	3,6	7,9	30,2	24,5	33,8
Poprawa bezpieczeństwa	2,9	8,7	21,7	29,0	10,1	27,5
Poprawa warunków mieszkaniowych	0,7	9,6	17,6	26,5	17,6	27,9
Lokowanie się inwestycji ze względu na otoczenie	1,5	1,5	10,3	36,8	23,5	26,5
Zwiększyła się liczba nowych podmiotów gospodarczych	0	1,5	13,2	37,5	18,4	29,4

Źródło: opracowanie własne.

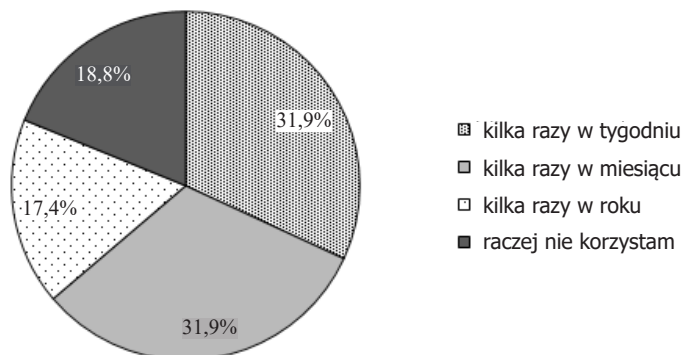
Kolejne pytanie dotyczyło wpływu dokonanej adaptacji przędzalni na poprawę wizerunku okolicy (ryc. 5). Zdecydowana większość respondentów (78%) jest zdania, że projekt miał pozytywny wpływ na zmianę postrzegania jego otoczenia. Zdania, że nie i raczej nie jest jedynie 5,6% ankietowanych.



Ryc. 5. Wpływ projektu na wizerunek otoczenia

Źródło: opracowanie własne.

Kolejne pytanie dotyczyło częstotliwości użytkowania przez respondentów wytworzonej w ramach projektu loftów nowej przestrzeni (ryc. 6). Co trzeci respondent korzysta z tego miejsca często, czyli kilka razy w tygodniu lub kilka razy w miesiącu. Prawie 19% ankietowanych raczej w ogóle nie użytkuje analizowanej przestrzeni.

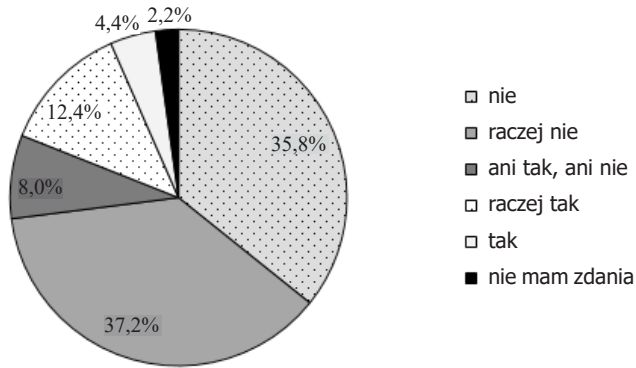


Ryc. 6. Częstotliwość użytkowania przestrzeni loftów „U Scheiblera” przez respondentów

Źródło: opracowanie własne.

Następnie respondenci zapytani zostali czy zauważają jakieś uciążliwości związane z sąsiedztwem loftów. Ponad 70% ankietowanych uważa, że „nie” lub „raczej nie” (ryc. 7). Pozostałe 30% poproszono o zidentyfikowanie odczuwalnych uciążliwości (tab. 4). Zdecydowanie najwięcej wskazań zanotowano przy odpowiedzi związanej z brakiem miejsc do parkowania. Następnie zwrócono uwagę na korki i wzmożony ruch oraz na to, że jest głośno. Zauważono także wzrost czynszu. Pojedyncze osoby zgłaszały problem zaśmiecania okolicy, zbyt dużej liczby organizowanych imprez oraz niskiego poczucia bezpieczeństwa.





Ryc. 7. Czy zdaniem respondentów występują jakieś uciążliwości związane z sąsiedztwem loftów?

Źródło: opracowanie własne.

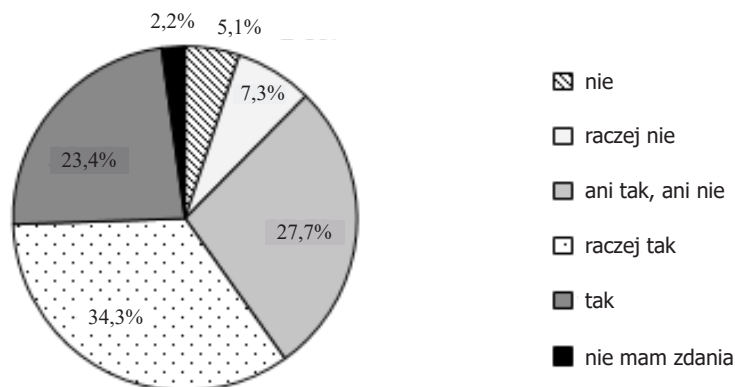
Tabela 4. Rodzaje występujących uciążliwości

Uciążliwość	Liczba wskazań	Udział wśród ogółu wskazań [%]
Brak miejsc parkingowych	23	41,8
Korki	10	18,2
Wzrost czynszu	7	12,7
Jest głośno	7	12,7
Duży ruch	5	9,1
Zbyt dużo imprez organizowanych	1	1,8
Zaśmiecanie okolicy	1	1,8
Niebezpieczna okolica	1	1,8
Suma	55	100,0

Źródło: opracowanie własne.

Dużo więcej osób (prawie 60%) odczuwa raczej pozytywne efekty sąsiedztwa loftów u Scheiblera, spora część respondentów (28%) podchodzi do tematu neutralnie (ryc. 8). Dopytano tych ankietowanych o rodzaje pozytywnych efektów jakie odczuwają (tab. 5). Co czwarty respondent uznał, że lofty podnoszą atrakcyjność otoczenia. Mają także spory wpływ na podniesienie standardu budynków

w okolicy, poprawę bezpieczeństwa, tworzenie nowych miejsc pracy oraz lokalizowanie usług. Zauważalne są także pojawiająca się możliwość oferty spędzania wolnego czasu oraz wymiar ekonomiczny sąsiedztwa loftów, czyli wpływ na wzrost wartości okolicznych nieruchomości.



Ryc. 8. Czy odczuwalne są pozytywne efekty sąsiedztwa loftów?

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 5. Rodzaje pozytywnych efektów związanych z sąsiedztwem loftów „U Scheiblera”

Pozytywny efekt	Liczba wskazań	Udział wśród ogółu wskazań [%]
Podniesienie atrakcyjności otoczenia	67	25,3
Podniesienie standardu budynków w okolicy	44	16,6
Poprawa bezpieczeństwa	41	15,5
Nowe miejsca pracy	38	14,3
Bliskość usług	31	11,7
Możliwość korzystania z dodatkowych ofert spędzania wolnego czasu	25	9,4
Wzrost wartości mojej nieruchomości	19	7,2
Suma	265	100,0

Źródło: opracowanie własne.

#### 4.4. Podsumowanie

Reasumując można stwierdzić, że projekt loftów „U Scheiblera” budzi raczej pozytywny odbiór wśród mieszkańców najbliższego otoczenia. Zdecydowana większość respondentów uważa, że jego realizacja była potrzebna w mieście i dobrze ocenia przeprowadzoną przez prywatnego inwestora inwestycję. W okresie kiedy powstawały lofty, stanowiły pewne *novum* i dobrą reklamę dla miasta.

Jeśli chodzi o samo zagospodarowanie obszaru, to najwyżej oceniono samą estetykę budynków oraz niepowtarzalną formę architektoniczną. Mieszkańcy pozytywnie odnoszą się do wybranej funkcji mieszkaniowej oraz zauważają zdecydowanie dobrze zagospodarowaną przestrzeń. Atutem loftów jest także ich położenie w strukturze miasta oraz dostępność komunikacyjna, a także rodzaje usług i działalności gospodarczych jakie im towarzyszą. Słabo oceniono natomiast organizację i deficyty w liczbie miejsc parkingowych, co zresztą można łatwo zaobserwować przy ul. Tymienieckiego.

Respondenci zauważyli sporo pozytywnych efektów przeprowadzonej inwestycji, natomiast niewielu wskazało na uciążliwości. Zwrócono uwagę na poprawę atrakcyjności turystycznej, wzbogacenie oferty kulturalnej w tym rejonie, a także powstawanie nowych miejsc pracy, lokowanie się nowych inwestycji, zwiększenie liczby działających podmiotów gospodarczych. Negatywne aspekty związane z sąsiedztwem loftów to: brak miejsc do parkowania, korki i wzmożony ruch.

Łódź to miasto o wielu potrzebach, ale i ogromnym potencjale, jaki wynika z jego przemysłowego dziedzictwa. Bogate zasoby architektury postindustrialnej to szansa na budowanie nowej tożsamości wykorzystującej historię oraz na tworzenie niepowtarzalnego klimatu dzięki wspaniałym obiektom pofabrycznych, w szczególności jeśli wprowadzamy w nie funkcję mieszkaniową. Aktualna sytuacja na rynku nieruchomości oraz zmieniające się powoli otoczenie sprawiają, że lofty stają się atrakcyjnym miejscem do mieszkania, ale także do prowadzenia działalności gospodarczej. Dobrą alternatywę dla miejsca w hotelu stanowi także możliwość wynajęcia loftu dla przyjezdnych i dzięki temu możliwość poczucia atmosfery niepowtarzalnego, unikatowego miasta poprzemysłowego, jakim jest niewątpliwie Łódź.

#### Literatura

- Denis M., 2017, *Tereny poprzemysłowe w dobie zrównoważonego rozwoju*, „Studia Miejskie”, 26, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego: 25–37.
- Groeger L., Dzieciuchowicz J., 2016, *Nowa przestrzeń mieszkaniowa. Lofty i rezydencje w Łodzi*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

- Gruszczyński L.A., 2003, *Kwestionariusze w socjologii. Budowa narzędzi do badań surveyowych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice.
- Gubański J., 2008, *Obszar przemysłowy w strukturze miasta*, „Czasopismo Techniczne Architektura”, 105(6-A), Biblioteka Cyfrowa Politechniki Warszawskiej: 332–337.
- Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów przemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kaczmarek S., 2010, *Proces rewitalizacji terenów przemysłowych a organizacja przestrzeni miejskiej Łodzi*, [w:] Markowski T., Kaczmarek S., Olenderek J. (red.), *Rewitalizacja terenów przemysłowych w Łodzi*, „Studia KPZK PAN”, 132, Warszawa: 7–17.
- Kobojek G., 1997, *Łódź. Promocja Miasta*, Informator Miejski, „Marrow” S.A. Autorska Agencja Promocji, Łódź: 22–23.
- Kotlicka J., 2008, *Atlas Miasta Łodzi*, Plansza LXIII: *Rozwój terenów przemysłowych Łodzi*.
- Latosińska J., 2010, *Rozmieszczenie obszarów przemysłowych na terenie Łodzi i ich wartość kulturowa*, [w:] Markowski T., Kaczmarek S., Olenderek J. (red.), *Rewitalizacja terenów przemysłowych w Łodzi*, „Studia KPZK PAN”, 132, Warszawa: 19–40.
- Maciejewska A., Turek A., 2012, *Rewitalizacja obszarów zurbanizowanych i przemysłowych jako kierunek zrównoważonego rozwoju miast*, [w:] Maciejewska A. (red.), *Gospodarka przestrzenna w świetle wymagań strategii zrównoważonego rozwoju*, „Studia KPZK PAN”, 142, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN: 465–476.
- Palicki S., Rącka I., 2016, *Influence of Urban Renewal on the Assessment of Housing Market in the Context of Sustainable Socioeconomic City Development*, [w:] Garcia L. i in. (red.), *Smart City 360°*, Part of the Lecture Notes of the Institute for Computer Sciences, Social Informatics and Telecommunications Engineering Book Series LNICST, 166, Springer, Cham: 851–860.
- Piech M., 2004, *Przemiany funkcjonalne terenów przemysłowych w latach 1988–1996 (w granicach kolei obwodowej)*, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Popławska I., 1973, *Architektura przemysłowa Łodzi w XIX wieku*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa: 21–39.
- Sieracka-Nowakowska B., 1999, *Rozwój przestrzenny Łodzi przemysłowej u progu XXI wieku w oparciu o dziedzictwo przyrodniczo-kulturowe*, Monografie Politechniki Łódzkiej, Łódź.
- Szafrańska E., 2010, *Rewitalizacja terenów przemysłowych Łodzi w opinii mieszkańców miasta*, [w:] Markowski T., Kaczmarek S., Olenderek J. (red.), *Rewitalizacja terenów przemysłowych w Łodzi*, „Studia KPZK PAN”, 132, Warszawa: 41–67.
- Szewczyk M., Ciesielska M., 2010, *Podstawy statystyczne badań marketingowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Opolskiej, Opole: 99–102.
- Turek A., 2013, *Rewitalizacja obszarów przemysłowych na cele mieszkaniowe*, Kwartalnik Problemy Rozwoju Miast, 1/2013, Instytut Rozwoju Miast: 71–86.
- Zbiegieni A., 2009, *Wyzwanie czasu – od adaptacji i rewitalizacji do tworzenia centrów interpretacji dziedzictwa przemysłowego*, [w:] Januszewski S. (red.), *Dziedzictwo postindustrialne i jego kulturotwórcza rola*, cz. I, Materiały z konferencji, Warszawa, 4–5.06.2009 r., Fundacja Hereditas, Warszawa.

### **Akty prawne**

Uchwała Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi.

Uchwała Nr XLV/843/12 rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 lipca 2012 roku w sprawie przyjęcia „Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Księżego Młyna”.

*Ustawa z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U., 2015, poz. 1777).*

### **Źródło internetowe**

[https://loftaparts.pl/historia\\_pl/](https://loftaparts.pl/historia_pl/).

*Historia artykułu*

Data wpływu: 10 września 2018

Data akceptacji: 7 grudnia 2018