Jerzy Dzieciuchowicz, Lidia Groeger

NOWA

przestrzeń mieszkaniowa

Lofty i rezydencje w Łodzi

WYDAWNICTWO UNIWERSYTETU ŁÓDZKIEGO

NOWA

przestrzeń mieszkaniowa

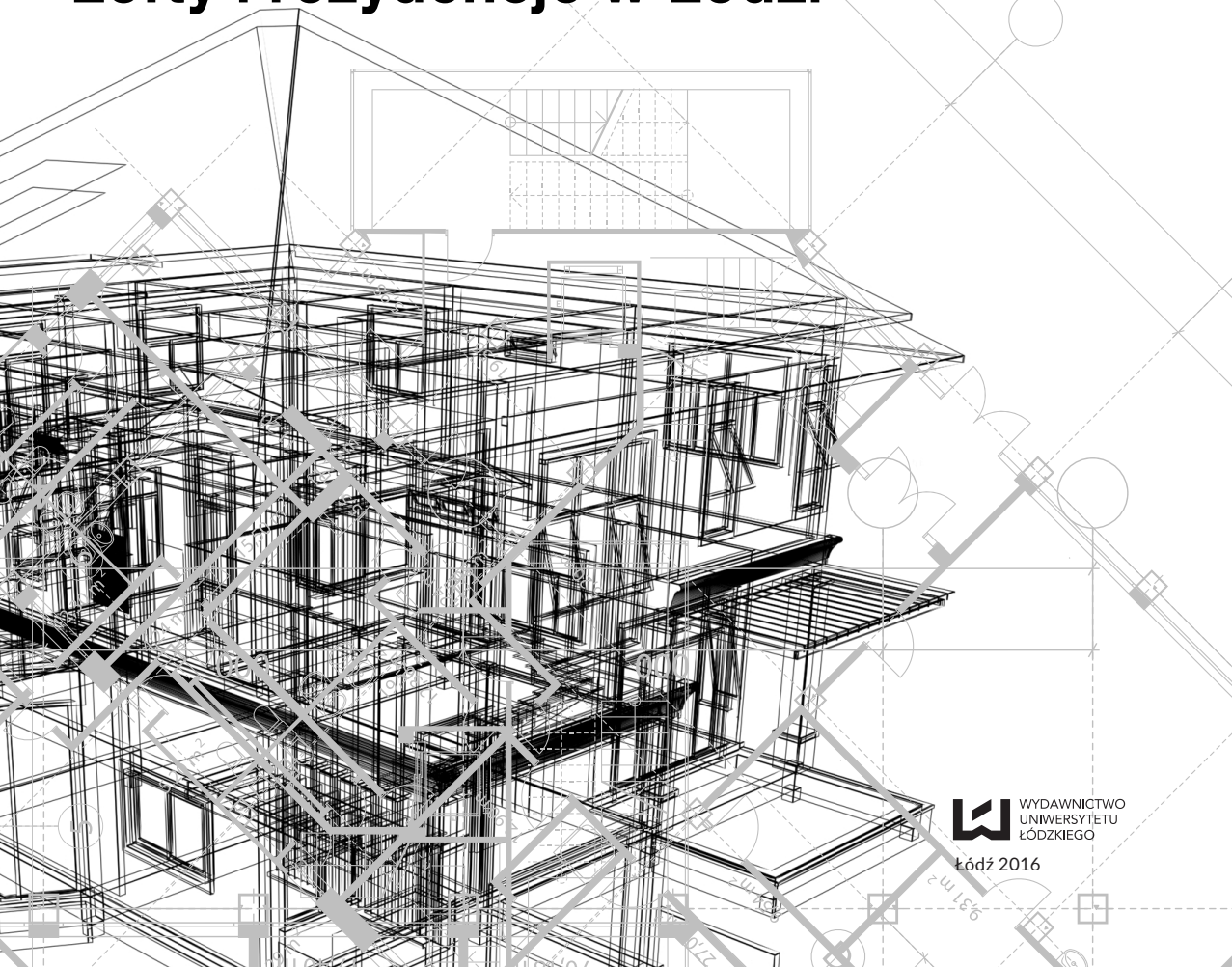
Lofty i rezydencje w Łodzi

WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO

Jerzy Dzieciuchowicz, Lidia Groeger

NOWA przestrzeń mieszkaniowa

Lofty i rezydencje w Łodzi



WYDAWNICTWO UNIWERSYTETU ŁÓDZKIEGO
Łódź 2016

Jerzy Dzieciuchowicz, Lidia Groeger – Uniwersytet Łódzki, Wydział Nauk Geograficznych
90-142 Łódź, ul. Kopcińskiego 31

RECENZENT
Stanisław Ciok

OPINIA WYDAWNICZA
Kazimierz Badziak

REDAKTOR INICJUJĄCY
Damian Rusek

REDAKCJA TECHNICZNA I SKŁAD KOMPUTEROWY
Aleksandra Retkiewicz

OPRACOWANIE GRAFICZNE
Jerzy Dzieciuchowicz, Lidia Groeger, Anna Wosiak

PROJEKT OKŁADKI
Katarzyna Turkowska

Zdjęcie wykorzystane na okładce: © Depositphotos.com/Nivellen77
© Depositphotos.com/yaryhee
© Depositphotos.com/alchena

Wydrukowano z gotowych materiałów dostarczonych do Wydawnictwa UŁ
przez Wydział Nauk Geograficznych

© Copyright by Authors, Łódź 2016
© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2016

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
Wydanie I. W.07164.15.0.K

Ark. druk. 8,625

ISBN 978-83-8088-000-9
e-ISBN 978-83-8088-001-6

https://doi.org/10.18778/8088-000-9

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
90-131 Łódź, ul. Lindleya 8
www.wydawnictwo.uni.lodz.pl
e-mail: ksiegarnia@uni.lodz.pl
tel. (42) 665 58 63

SPIS TREŚCI

Wstęp 5

CZĘŚĆ I

Jerzy Dzieciuchowicz

LOFTY „U SCHEIBLERA" W ŁODZI – NOWA PRZESTRZEŃ MIESZKANIOWA

1. Uwagi wstępne 9
2. Historia miejsca lokalizacji osiedla loftów „U Scheiblera" 12
   2.1. Zakłady K.F. Wendischa i K.F. Moesa 12
   2.2. Karol Wilhelm Scheibler i jego zakłady 13
   2.3. Łódzkie Zakłady Przemysłu Bawełnianego im. Obrońców Pokoju (Uniontex) 22
   2.4. Łódzkie Zakłady Przemysłu Bawełnianego im. Obrońców Pokoju (Uniontex) po 1989 roku 24
3. Powstanie osiedla loftów „U Scheiblera" 26
   3.1. Faza projektowania 26
   3.2. Faza realizacji projektu 30
   3.3. Faza sprzedaży mieszkań 34
4. Lokalizacja i zagospodarowanie przestrzenne osiedla 36
   4.1. Lokalizacja osiedla 36
   4.2. Zagospodarowanie przestrzenne osiedla 37
5. Zasoby mieszkaniowe osiedla 41
   5.1. Budynki mieszkalne i ich otoczenie 41
   5.2. Mieszkania 44
6. Mieszkańcy osiedla loftów i ich warunki mieszkaniowe 46
   6.1. Struktura demograficzno-społeczna mieszkańców 46
   6.2. Warunki mieszkaniowe osiedla i ich ocena 47
   6.3. Relacje sąsiedzkie 51
7. Podsumowanie 54

CZĘŚĆ II

Lidia Groeger

WSPÓŁCZESNE REZYDENCJE ŁODZI

1. Wprowadzenie 59
2. Wzorce zabytkowej zabudowy rezydencjonalnej Łodzi 63
3. Rozmieszczenie współczesnych rezydencji w Łodzi 71
4. Otoczenie i zagospodarowanie działek współczesnych łódzkich rezydencji 83
5. Cechy nowej zabudowy rezydencjonalnej 88
6. Rynek nieruchomości rezydencjonalnych w Łodzi 97
7. Podsumowanie 116
Zakończenie 119
Literatura 122
Spis rysunków, fotografii i tabel 127
New housing space – lofts and residences in Łódź (Summary) 131

WSTĘP

W okresie transformacji systemowej w miastach polskich ciągłym, różnokierunkowym zmianom podlegało środowisko mieszkaniowe, wpływając na jakość życia mieszkańców. Doszło wówczas do powstania licznych enklaw nowych przestrzeni mieszkaniowych, skupiających nowoczesne budownictwo mieszkaniowe, które wyróżnia nowa forma, wyposażenie i wysoki standard mieszkania, zapewniającego użytkownikom – w większym stopniu niż w przeszłości – intymność i prywatność, domowość, wygodę, swobodę, dostęp światła i powietrza, jak też komfort oraz dobre samopoczucie i bezpieczeństwo. Nie można też pominąć różnorakich zmian, którym podlegały wielorodzinne domy mieszkalne i ich otoczenie. Do wspomnianych przeobrażeń środowiska mieszkaniowego przyczyniły się dynamiczne przemiany społeczne, ekonomiczne i kulturowe, a w szczególności rozwój budownictwa i rynku mieszkaniowego oraz firm deweloperskich, a także rosnące rozwarstwienie społeczne.

Kształtowanie nowych, doskonale zagospodarowanych przestrzeni mieszkaniowych było w szczególności uwarunkowane stałym powiększaniem się grupy osób zamożnych. Osiąganie wysokiego statusu materialnego i społecznego stymulowało zmiany stylu życia tej warstwy społecznej. Spektakularnym symbolem wzrostu pozycji materialnej określonych grup społecznych stał się wybór i posiadanie nowoczesnego, luksusowego mieszkania, zapewniającego prestiż odpowiadający wysokim aspiracjom jego właściciela. Nowo wykreowane potrzeby mieszkaniowe w znacznej mierze były zaspokajane m.in. przez nowe, oryginalne pod względem architektonicznym, formy zabudowy mieszkaniowej, jakie reprezentują współczesne lofty i rezydencje.

W tym opracowaniu analizie poddane zostały nowe przestrzenie mieszkaniowe na przykładzie loftów „U Scheiblera" i nowych rezydencji oddanych do użytku w Łodzi po 1989 roku. Cel pracy stanowi ustalenie wyróżniających cech i ocena atrakcyjności nowej przestrzeni mieszkaniowej na przykładzie łódzkich loftów i rezydencji. Praca składa się z dwóch zasadniczych części oraz wstępu i zakończenia.

Przedmiotem pierwszej części jest rozwój, lokalizacja i funkcjonowanie osiedla loftów „U Scheiblera" w przestrzeni miejskiej Łodzi. Analizowano również jego zasoby mieszkaniowe oraz strukturę społeczno-demogra-

ficzną mieszkańców i ich opinie o warunkach mieszkaniowych osiedla oraz wewnętrzne i zewnętrzne relacje społeczne. Zagadnienia te zostały poprzedzone omówieniem bogatej historii miejsca lokalizacji loftów „U Scheiblera".

Przedmiotem drugiej części pracy są współczesne rezydencje zbudowane w Łodzi. Zakres prezentowanej problematyki badawczej obejmuje rozmieszczenie zabudowy rezydencjonalnej na terenie miasta, z uwzględnieniem okresu budowy, wielkości działki i powierzchni zabudowy, w powiązaniu z układem przestrzennym sieci kanalizacyjnej i wodociągowej oraz cen gruntów i terenów niezagospodarowanych. Rozpatrywano również stan zagospodarowania otoczenia współczesnych rezydencji, ich cechy wyróżniające, jak też funkcjonowanie rynku nieruchomości rezydencjonalnych. Zagadnienia te poprzedzono przedstawieniem wzorców zabytkowych rezydencji w Łodzi.

Praca jest przeznaczona dla badaczy i studentów geografii, gospodarki przestrzennej, urbanistyki, socjologii i ekonomii oraz tych wszystkich, których szczególnie interesują współczesne przemiany wielkomiejskiego środowiska mieszkaniowego w Polsce.

Jerzy Dzieciuchowicz

CZĘŚĆ I

LOFTY „U SCHEIBLERA” W ŁODZI – NOWA PRZESTRZEŃ MIESZKANIOWA

1. UWAGI WSTĘPNE

Transformacja ustrojowa i społeczno-gospodarcza w Polsce po 1989 roku wiąże się z dynamicznymi zmianami organizacji przestrzeni mieszkaniowej wielkich miast. W przestrzeni tej pojawiły się nowe formy zabudowy mieszkaniowej, czego przykładem są m.in. lofty. Zaczęły one powstawać równocześnie w wielu miastach polskich o zróżnicowanym rynku mieszkaniowym, pełniących w przeszłości ważne funkcje przemysłowe (Bydgoszcz, Bytom, Gliwice, Łódź, Kraków, Olsztyn, Poznań, Warszawa, Wrocław, Zielona Góra, Żyrardów) (Koziński 2008; Chaberko 2012). Można nawet zaobserwować swoistą modę na tego typu mieszkania. Równocześnie na tereny poprzemysłowe wkraczały inwestycje mieszkaniowe, których nie można utożsamiać z loftami. Ponadto nierzadko lokalizowane były tam centra handlowe, obiekty przemysłowe oraz placówki kultury i nauki. W przypadku polskich loftów na szczególną uwagę, ze względu na dużą skalę i bogatą historię miejsca lokalizacji, zasługują lofty „U Scheiblera" w Łodzi, będące pierwszym tego rodzaju kompleksem mieszkalnym w mieście i jednocześnie największą w Polsce adaptacją zespołu poprzemysłowego na cele mieszkaniowe.

Pojęciem loftów określa się w tej pracy stylowe mieszkania, z reguły o dużej powierzchni i wysokim standardzie, położone w dawnych halach i magazynach fabrycznych z zachowanymi, oryginalnymi elementami ich konstrukcji i wyposażenia (mury, instalacje). Według S. Januszewskiego (2009) lofty wyróżniają się jednocześnie trzema podstawowymi cechami: 1) lokalizacją w budynku pofabrycznym, pełniącym wcześniej funkcję produkcyjną (hala fabryczna) lub pomocniczą (magazyn, warsztat, spichlerz), 2) wpisaniem się loftów w otoczenie przemysłowe i kompleksowy proces jego przekształceń, 3) zachowaniem elementów oryginalnych w obiektach poprzemysłowych zaadaptowanych na mieszkania. Lofty mają z reguły wyjątkowy klimat, wynikający m.in. z dużej powierzchni użytkowej, surowych wnętrz, w których ścianach często zachowana została oryginalna, czerwona cegła. Warto też zaznaczyć, że surowe wnętrza i duże przestrzenie loftów mogą być nowocześnie aranżowane i dekorowane, tym niemniej rzadko bywają przytulne. Dodajmy, iż wyróżnia się także kategorię *soft loftów*, tj. nowych mieszkań stylizowanych na lofty, którym brak jednak najbardziej typowych atrybutów loftów.

Lofty zaczęły powstawać w Bostonie i Nowym Jorku jeszcze w latach 40. ubiegłego wieku (Jabłońska 2010). Nowe inwestycje przemysłowe w miastach amerykańskich przeważnie lokowano wtedy w strefach podmiejskich, natomiast wewnątrz miast pojawiły się zdewastowane, stare hale i magazyny pofabryczne. Opuszczone obiekty przemysłowe zasiedlali artyści, zwłaszcza malarze, rzeźbiarze i plastycy, tworząc w nich mniej lub bardziej wygodne, nieszablonowe, zwykle jednoprzestrzenne mieszkania oraz niejednokrotnie własne pracownie, których koszty eksploatacji były niskie. Użytkownicy loftów, manifestując własny styl życia, pragnęli mieszkać inaczej niż wiodące grupy społeczne preferujące domy jednorodzinne z ogródkiem. Popularność loftów, a także ich wartość rynkowa stopniowo wzrastała. W Polsce jednym z pierwszych zrewitalizowanych obiektów przemysłowych, w którym powstały lofty ukończone w 2009 roku, był dawny spichlerz w Gliwicach.

Przedmiotem tego opracowania jest rozwój, lokalizacja i funkcjonowanie osiedla loftów „U Scheiblera" w przestrzeni miejskiej Łodzi. Badaniami objęto również strukturę społeczno-demograficzną jego mieszkańców, jak też ich opinie o warunkach mieszkaniowych osiedla oraz wytworzonych tam relacjach społecznych. Zagadnienia te zostały poprzedzone omówieniem unikalnej historii miejsca lokalizacji tego osiedla, które znajduje się w strefie centralnej miasta, w obrębie Księżego Młyna, na terenie dawnych zakładów Karola Wilhelma Scheiblera. Badaniom podlegały zasoby i tereny mieszkaniowe, towarzyszące im usługi oraz mieszkańcy rozpatrywanego osiedla. Cel tej pracy stanowi ustalenie wyróżniających cech i ocena atrakcyjności środowiska mieszkaniowego loftów na przykładzie badanego osiedla.

Lofty „U Scheiblera" należą do typu osiedli grodzonych (Tobiasz-Lis 2011), których powstanie łączy się z procesami rewitalizacji i gentryfikacji miast (Grzeszczak 2010). Reprezentują one kategorię przestrzeni celowo wydzielonej z otoczenia, kontrolowanej przez firmy ochroniarskie i system monitoringu. Jednocześnie wyróżnia je wysoki standard wielorodzinnej zabudowy i fizyczna izolacja od otoczenia (pasy wysokiej zieleni, ogrodzenia i bramy, system ochrony i monitoringu), co zapewnia jego mieszkańcom prestiż i bezpieczeństwo.

W opracowaniu tym odwołano się do publikowanych prac badawczych, dotyczących wyłącznie lub częściowo loftów. Literatura ta jest zróżnicowana, odnosząc się przede wszystkim do środowiska mieszkaniowego wielkiego miasta (Dzieciuchowicz 2011ab; Dzieciuchowicz, Groeger 2012), procesów restrukturyzacji, rewitalizacji, dziedzictwa poprzemysłowego i gentryfikacji miast (Kaczmarek 2001; Markowski, Stawasz 2007; Szygen-

dowski, Walczak 2009; Grzeszczak 2010), projektowania architektonicznego loftów (Ciach 2010; Jabłońska 2010; Stiasny 2010; Bolkowski 2011), działalności deweloperskiej i lokalnego rynku mieszkaniowego (Małecka 2009; Gawron, Strączkowski 2010; Kania 2010) oraz osiedli grodzonych (Blakely, Snyder 1997; Low 2003; McKenzie 2003; Smith Bowers, Manzi 2006; Chabowski 2007; Gądecki 2007, 2009; Gąsior-Niemiec, Glasze, Putz, Sinz 2007; Jałowiecki 2007; Michałowski 2007; Owczarek 2007; Dicken 2011; Tobiasz-Lis 2011). Uwzględnione zostały także prace poświęcone historii Łodzi, a zwłaszcza terenu badanego osiedla oraz fabryki i rodu Scheiblerów (ZPB im. Obrońców Pokoju) (Puś, Pytlas 1979; Puś 1987; Jaskulski 1995; Kobojek 1998; Bartczak 1999; Skrzydło 1999; Bladowska 2011; Scheibler 2014; Stefański 2014). Należy zaznaczyć, iż dotychczas nieliczne opracowania dotyczące loftów prezentują podejście geograficzne.

Praca ta bazuje na różnorodnych materiałach dokumentacyjnych (statystycznych, planistycznych, legislacyjnych, kartograficznych i geodezyjnych, archiwalnych, fotograficznych) i pochodzących z badań terenowych. Część danych źródłowych została udostępniona przez dewelopera i zarządcę analizowanego osiedla, a także właściciela loftów i syndyka jego majątku. W tym opracowaniu posłużono się także materiałami zebranymi w toku badań terenowych (wywiady kwestionariuszowe, ankiety) przez K. Kryczkę (2013). Podstawowe dane źródłowe zostały zestawione według stanu w latach 2012–2014. Odpowiednio do badanych zagadnień dobrane zostały metody zbierania, opracowania i analizy danych.

2. HISTORIA MIEJSCA LOKALIZACJI OSIEDLA LOFTÓW „U SCHEIBLERA”

2.1. Zakłady K.F. Wendischa i K.F. Moesa

Rozwój Łodzi przemysłowej zapoczątkowało powstanie dwóch osad: osady sukienniczej Nowe Miasto, rozplanowanej przez F. de Viebiga w 1823 roku oraz położonej na południe od niej osady Łódki, którą utworzono według planów J. Leśniewskiego z lat 1825–1828, przeznaczając do produkcji tkanin z bawełny i lnu. Historia miejsca lokalizacji osiedla loftów „U Scheiblera” odnosi się do włączonego do osady Łódki terenu dawnych posiadeł wodno-fabrycznych, położonych w dolinie rzeki Jasień, w szczególności posiadła Księży Młyn (Puś, Pytlas 1979; Jaskulski 1995). Pierwszą wzmiankę dotyczącą osady Księży Młyn można znaleźć w akcie przywrócenia uposażenia kościołowi parafialnemu w Łodzi z 1428 roku. W roku 1822 wewnątrz osady, która po sekularyzacji dóbr kościelnych podlegała administracji państwowej, znajdowały się trzy domy mieszkalne zajmowane przez 28 włościan, młyn wodny (spalony w 1822 roku), staw, grunty orne, łąki i nieużytki (Kobojek 1998).

Posiadła Księży Młyn, Wójtowski Młyn i Lamus, zajmujące powierzchnię ponad 100 ha, zostały wydzierżawione w latach 1825–1829 Krystianowi Fryderykowi Wendischowi – osadnikowi z Chemnitz (Saksonia), specjalizującemu się w przędzalnictwie. Zbudował on pierwszą w Łodzi przędzalnię bawełny przy Młynie Wójtowskim (ul. Przędzalniana). Był to murowany 3-kondygnacyjny budynek, w którym maszyny przędzalnicze poruszał napęd wodny (rz. Jasień). Przędza była produkowana z bawełny sprowadzanej z Anglii. Wartość produkcji w tej przędzalni wzrosła w latach 1827–1829 ponad 8-krotnie (do 100 tys. funtów). Wendisch wzniósł także tkalnię na Księżym Młynie oraz oczyszczalnię bawełny w pobliżu młyna Lamus. Oprócz tego ulokował tam również dom dyrektora fabryki, szopę, stajnie i dom szynkowy, a także gospodarstwo rolne i duży ogród.

Po śmierci Wendischa jego nieruchomości zostały w 1845 roku wykupione (za 97 367 złp) przez zgierskiego fabrykanta Karola Fryderyka Moesa, który ponownie, po gruntownej renowacji, w 1850 roku uruchomił tam przędzalnię. Napęd wodny zastąpił w niej parowym, zainstalował również nowoczesne maszyny włókiennicze, dzięki czemu w latach 1849–1859 produkcja przędzy uległa tam podwojeniu (do 171 tys. funtów). Do

upadku tego zakładu doszło w okresie przerwania dostaw bawełny amerykańskiej (1861–1864). W 1865 roku nieruchomość tę zakupił Teodor Krusche, który odbudował i uruchomił przędzalnię, zatrudniając 164 pracowników. Po pożarze przędzalni w 1870 roku spalony obiekt wraz z wyposażeniem oraz posiadła Księży Młyn i Wójtowski Młyn zostały zakupione przez Karola Wihelma Scheiblera (za 40 tys. rubli). Później wykupił on także szereg nieruchomości położonych w sąsiedztwie Księżego Młyna. Jego działalność gospodarcza symbolizuje w Łodzi przejście do wielkoprzemysłowej produkcji włókienniczej.

2.2. Karol Wilhelm Scheibler i jego zakłady

Karol Wilhelm Scheibler (fot. 2.1) urodził się 1 września 1820 roku w rodzinie fabrykanta sukna w miejscowości Montjoie (ob. Monschau) położonej w odległości 37 km od Akwizgranu (Aachen) w zachodniej Nadrenii (d. Prusy), blisko granicy z Niderlandami (Puś, Pytlas 1979; Bartczak 1999; Jaworski 2011; Stefański 2014). Rodzina ta należała do pionierów przemysłu włókienniczego w Niemczech. K.W. Scheibler odebrał staranne wykształcenie. Po ukończeniu w 1837 roku gimnazjum w Krefeld rozpoczął pięcioletnią praktykę zawodową w przędzalni czesankowej w Verviers (Belgia), zarządzanej przez swojego wuja Gustawa Pastora. Po włączeniu zachodniej części Motjoie (1838) do nowopowstałej Belgii uzyskał automatycznie obywatelstwo belgijskie. Według dokumentów rodzinnych, będąc przedstawicielem producenta maszyn włókienniczych w Seraing koło Liége, wyjeżdżał do Francji, Szkocji, Holandii, Austrii, Prus i Anglii. Nawiązywał też kontakty handlowe, przebywając w okresie 1843–1848 w Vöslau pod Wiedniem, jako przedstawiciel angielskich firm eksportujących maszyny włókiennicze do Austrii. Wyróżniał się zarówno inteligencją i sprytem, jak też wyjątkową pracowitością. Był członkiem kościoła luterańskiego.

W 1848 roku K.W. Scheibler przybył do Królestwa Polskiego, obejmując stanowisko dyrektora technicznego przędzalni bawełny w zakładach swojego kolejnego wuja Fryderyka Schlössera w Ozorkowie. Posada ta umożliwiła mu gromadzenie kapitału, powiększonego znacznie dzięki małżeństwu, które zawarł w 1854 roku z Anną Werner (1835–1921) – pochodzącą z zamożnej, spolonizowanej rodziny niemieckiej – córką właściciela farbiarni sukna w Ozorkowie i dwóch dużych majątków ziemskich: Leśmierz z cukrownią oraz Lućmierz. Wniesiony przez nią posag (43 757 rbs) dwukrotnie przewyższał jego kapitał własny. Scheiblerowie mieli siedmioro dzieci, czterech synów i trzy córki, przy czym dwaj synowie

zmarli w młodym wieku. W 1854 roku Scheibler wraz z żoną zamieszkali w Łodzi, najpierw w małym, 1,5-kondygnacyjnym domu przy ulicy Piotrkowskiej 263, po czym po dwóch latach przenieśli się do prostego, parterowego domu wybudowanego przy Wodnym Rynku (ob. pl. Zwycięstwa), który po rozbudowie w 1865 roku według planów mierniczego powiatowego Jana Karola Mertschinga stał się jednym z pierwszych w mieście pałaców fabrykanckich (ob. Muzeum Kinematografii). Jego ponownej rozbudowy dokonano w 1884 roku według projektu warszawskiego architekta Edwarda Lilpopa. Dosyć skromna neorenesansowa fasada tego piętrowego pałacu z niewysoką wieżą kryła bardzo bogate wnętrze.

Fot. 2.1. Karol Wihelm Scheibler (1820–1881)

Źródło: Archiwum Państwowe w Łodzi

W 1853 roku K.W. Scheibler przejął od miasta w wieczystą dzierżawę tereny o powierzchni ok. 10 ha położone przy Wodnym Rynku (nr hipoteczny 1253), gdzie po jego południowej stronie w 1855 roku uruchomił – zbudowaną z nieotynkowanej cegły, co wtedy było nowością – jednopiętrową mechaniczną przędzalnię bawełny (57 m x 21,6 m), w której zainstalowano 5 740 wrzecion. Rok później zakłady te dysponowały już 18 000 wrzecion i zatrudniały 180 robotników. W sąsiedztwie przędzalni w 1858 roku została uruchomiona parterowa tkalnia z 30 krosnami mechanicznymi. Rozwój zakładów był uwarunkowany włączeniem Królestwa Polskiego w 1851 roku w rosyjski obszar celny, a także dobrą koniunkturą gospodarczą i zwiększonym popytem na tkaniny na rynku wewnętrznym.

Ich lokalizacja pozwalała na łatwy dostęp do wody, a także transport surowców oraz wyprodukowanych tkanin i przędzy do Rokicin, gdzie znajdowała się wtedy stacja Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej. Nowa, dwupiętrowa przędzalnia (27 m x 52,25 m) powstała przy Wodnym Rynku w latach 1868–1869. Dzięki temu liczba zainstalowanych w zakładzie wrzecion wzrosła w 1870 roku do 58 tys., a zatrudnienie do 1 191 osób.

O ciągłym rozwoju zakładów, zdeterminowanym przez niskie koszty wytwarzania, nowoczesny park maszynowy, dobrą organizację pracy i sprzedaży produktów, świadczy też rozbudowanie (1868) starej tkalni oraz oddanie do użytku nowej dwupiętrowej tkalni (18,6 m x 91,25 m), a także bielnika, osmalarni, kotłowni, magazynu i wykańczalni oraz kilku budynków pomocniczych. W latach 1856–1870 większość instalowanych, nowoczesnych maszyn włókienniczych przedsiębiorstwo najpierw importowało w większości z Anglii, a później także ze Szwajcarii, z Francji i Niemiec. Cały ten zwarty zespół przemysłowy (tzw. Centrala), wyróżniający się ceglanymi elewacjami z motywami neorenesansowymi, był złożony z pięciu równolegle ustawionych obiektów produkcyjnych, z dominującą frontową przędzalnią. Od strony wschodniej przylegała do nich poprzecznie wykańczalnia. Tym samym zakłady Scheiblera stały się wielowydziałowym nowoczesnym kombinatem włókienniczym, który produkował, bazując na bawełnie amerykańskiej, przędzę bawełnianą przeznaczoną przede wszystkim na rynek wewnętrzny (w latach 1858–1864 w 84%).

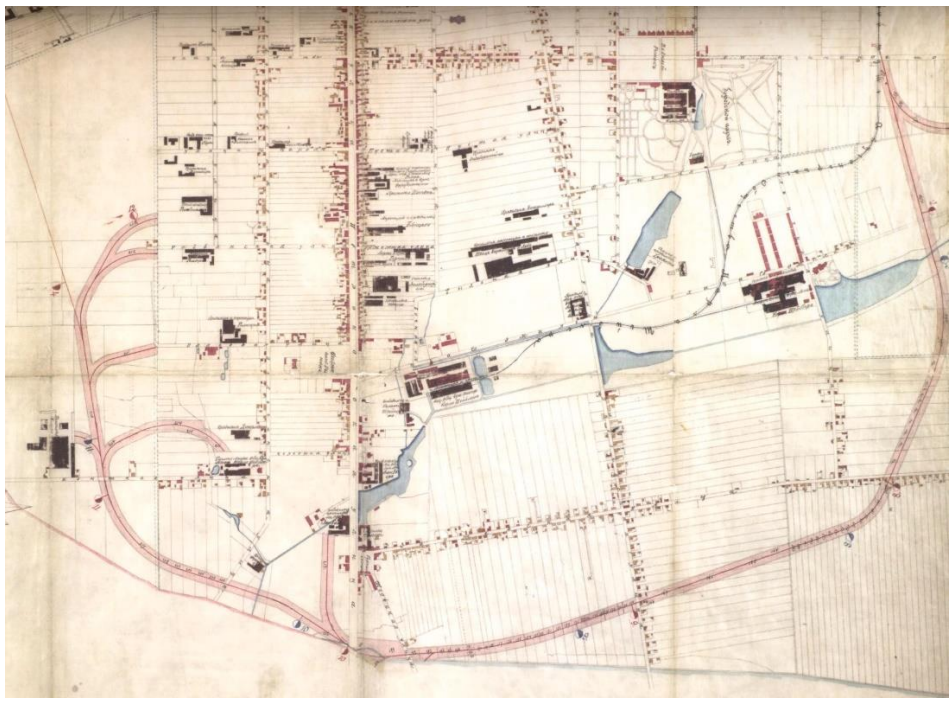
Analizowany zespół fabryczno-rezydencjonalny obejmował, poza obiektami produkcyjnymi i pomocniczymi, także zachodnią część parku Źródliska, wspomniany wyżej pałac przemysłowca położony obok zabudowań fabrycznych oraz nieduże osiedle domów robotniczych, wzorowane na znanych Scheiblerowi z autopsji osiedlach przyfabrycznych w Anglii. Osiedle to powstało w latach 1865–1868. Było złożone z 6 domów (5 piętrowych, 1 parterowy), usytuowanych przy północnej pierzei Wodnego Rynku. Zostały one zaprojektowane przez pierwszego architekta miejskiego Łodzi – Jana Antoniego Bojankowskiego. Zespół przemysłowo-rezydencjonalny Scheiblera stał się w mieście wzorem dla wielu podobnych, późniejszych założeń.

Niezwykle dynamiczna ekspansja terytorialna zakładów scheiblerowskich znamionowała głównie lata 70. XIX wieku, gdy brakowało już rezerw terenowych dla fabryki przy Wodnym Rynku (Popławska 1972, 1973, 1992; Pytlas 1994; Kobojek 1998; Koter, Kulesza 2005; Jaworski 2011). Jeszcze w 1869 roku K.W. Scheibler wykupił od Jakuba Petersa nieruchomość z wykańczalnią położoną na rogu ul. św. Emilii (ob. ks. Tymienieckiego) i Widzewskiej (Kilińskiego). Od tego momentu zakłady obejmowały już pełny cykl produkcji tkanin bawełnianych. Jednakże dla rozwoju zakładów

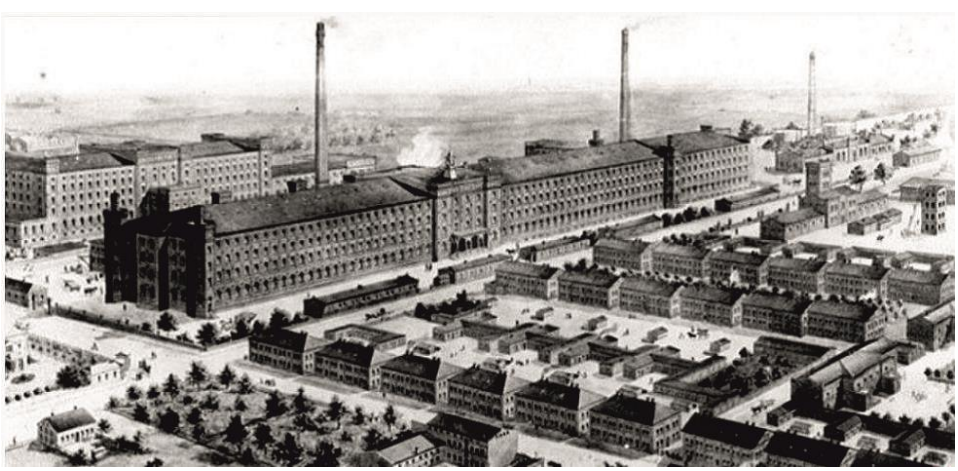
zasadnicze znaczenie miał zakup w 1870 roku od Teodora Kruschego za 40 000 rb posiadłości Księży Młyn i Wójtowski Młyn (nr hipoteczny 961 i 969) o powierzchni ok. 61 ha, gdzie zlokalizowano największy budynek fabryczny. Ponadto w 1873 roku Scheibler kupił od braci Jakuba i Ludwika Petersów za 100 000 rb plac o powierzchni ponad 31 ha z zakładem płócienniczym, który został zbudowany na terenie dawnego Młyna Lamus. Począwszy od 1876 roku fabrykant wykupywał też nieruchomości usytuowane między Księżym Młynem i ul. Piotrkowską, po drugiej stronie ulicy św. Emilii pomiędzy ul. Tylną i Piotrkowską. Nabył również 10 działek ogrodowych rozciągających się od ul. św. Emilii do ul. Fabrycznej. Z kolei w 1880 roku kupił od Leonarda Fesslera działkę z domem mieszkalnym przy ul. Piotrkowskiej 268 (nr hipoteczny 670), gdzie później powstał pałac Karola Scheiblera jr i jego żony Anny z Grohmanów. W następnym roku odkupił od Hermana Gehlina nieruchomość wraz z przędzalnią odpadkową, położoną przy zbiegu ul. św. Emilii i Widzewskiej. W ten sposób został utworzony w Łodzi największy zwarty kompleks gruntów należących do jednego przedsiębiorcy, stanowiący barierę w rozwoju urbanistycznym południowej części miasta. Rodzina Scheiblerów stała się wówczas jedną z najbogatszych w imperium rosyjskim.

Główna część ogromnego zespołu przemysłowego Scheiblera powstała na Księżym Młynie (Manufaktura Księży Młyn – Pfaffendorf) i przyległych terenach rozciągających się wzdłuż ul. św. Emilii aż do ul. Piotrkowskiej (rys. 2.1–2.2, fot. 2.2), zajmując obszar o powierzchni ok. 500 ha (ok. $^1/_7$ powierzchni całego miasta). W jego skład wchodziła monumentalna, 4-kondygnacyjna przędzalnia bawełny (207 m x 35,5 m), zbudowana z surowej, czerwonej cegły w latach 1872–1873 przy ul. św. Emilii (ob. ks. Tymienieckiego), z zainstalowanymi 70 tys. wrzecion[1], których liczbę zwiększono w 1877 roku do 88 tys. Elewacje przędzalni urozmaicają uproszczone formy neorenesansowe, a w jej narożach powstały potężne – wzorowane na średniowiecznej architekturze obronnej – ośmioboczne wieże zwieńczone krenelażem i blankami oraz nadbudowane mniejszymi wieżyczkami. W wieżach umieszczone zostały klatki schodowe, urządzenia dźwigowe i sanitariaty. W części środkowej tego potężnego gmachu, wyróżniającej się bogatą dekoracją, ulokowano maszynę parową. W dwóch bocznych członach na poszczególnych kondygnacjach znajdowały się dwie trójnawowe hale produkcyjne, każda o długości 92 m. Od strony ul. św. Emilii wielkość bryły przędzalni podkreślał środkowy ryzalit zwieńczony swego

[1] Przez kilkadziesiąt lat był to największy obiekt przemysłowy Łodzi. Autorem jego projektu był prawdopodobnie belgijski inżynier Feliks de Mathieu.

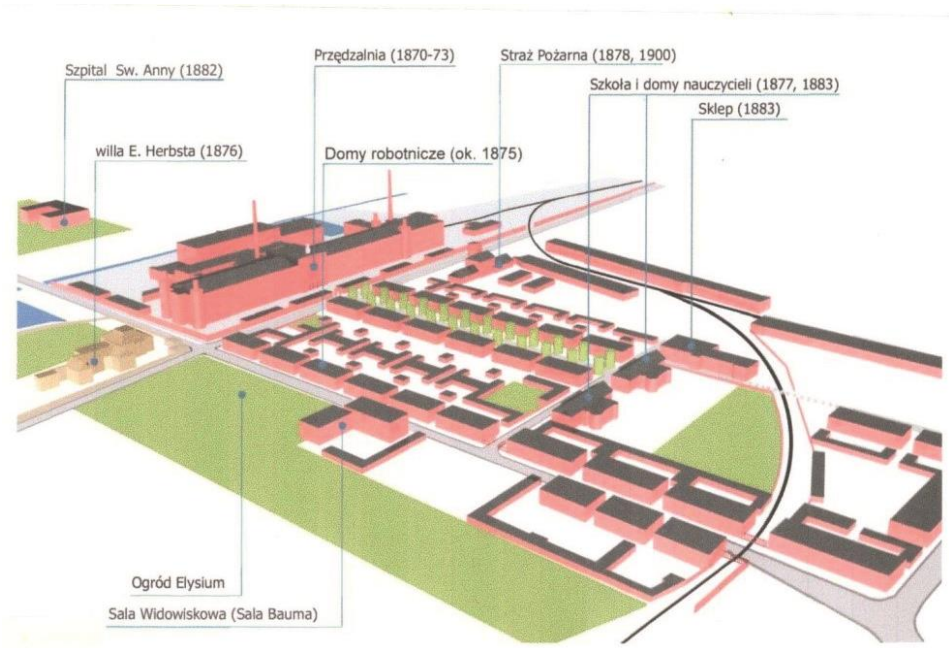


Rys. 2.1. Księży Młyn i jego okolice wg planu miasta Łodzi H. Majewskiego z 1889 r.
Źródło: Archiwum Państwowe w Łodzi



Fot. 2.2. Kompleks fabryczno-rezydencjonalny K.W. Scheiblera (Pfaffendorf) w 1912 roku

Źródło:http://fotopolska.eu/Lodz/b30788,Zespol_Farbyczny_K_Scheiblera_iKsiezy_Mlyn.html



Rys. 2.2. Plan kompleksu fabryczno-rezydencjonalnego K.W. Scheiblera na Księżym Młynie (ok. 1910 roku)

Źródło: A. Borejszo (2000)

rodzaju attyką z gzymsem arkadkowym i wejściem ozdobionym żeliwnym okapem z orientalną ornamentacją roślinno-geometryczną. W 1878 roku wzniesiona została druga, mniejsza przędzalnia z 54 tys. wrzecion. W skład omawianego zespołu fabrycznego weszły też bielnik i farbiarnia oraz stara (1879) i nowa (1899) tkalnia (o powierzchni 3 ha). Kubatura samych obiektów fabrycznych przekraczała 1 mln m^3. Zakłady dysponowały również bocznicą kolejową (5 km długości) wraz ze stacją towarową i magazynami surowców i własnym ujęciem wody głębinowej, a także strażą pożarną (1978, 1900) z remizą strażacką i wieżą strażnicy oraz domami dla strażaków, gazownią fabryczną (1878) i elektrownią (1910). Ten ostatni obiekt wyróżnia żelbetowa, modernistyczna konstrukcja oraz secesyjna zewnętrzna architektura i dekoracja wnętrza. W końcu 1899 roku zespół fabryczny K.W. Scheiblera składał się z 5 dużych oddziałów obejmujących: Księży Młyn (Pfaffendorf), Centralę, „Bielnik", „Nową Tkalnię" i przędzalnię odpadkową.

Na Księżym Młynie blisko swoich zakładów K.W. Scheibler zbudował duże osiedle domów robotniczych. W latach 1873–1895 powstało tam

28 robotniczych domów piętrowych i 1 parterowy[2]. Mniejszy ich zespół został zbudowany w 1887 roku przy ul. Przędzalnianej (11 domów piętrowych). W 1912 roku do zakładów scheiblerowskich należało łącznie 80 domów robotniczych z 1 210 mieszkaniami, użytkowanymi przez 2 740 robotników (37,3% zatrudnionych). W domach familijnych Scheiblera mieszkały duże (przeciętnie 7-osobowe) rodziny pracowników (robotników i urzędników) fabryki, zazwyczaj z długim stażem, zajmujące najczęściej mieszkania 1-izbowe (25 m^2) lub 2-izbowe (40 m^2), pozbawione urządzeń sanitarnych. W skład „królestwa Scheiblera", oprócz fabryk i domów robotniczych, wchodziły także neorenesansowy pałac fabrykanta (1865) położony przy Wodnym Rynku w otoczeniu zieleni parkowej (fot. 2.3) i wspomniany, podobny w stylu pałac (z lat 80. i 90. XIX wieku) należący do jego syna Karola zlokalizowany przy ul. Piotrkowskiej 268, a także neorenesansowa willa (1876) Edwarda Herbsta (zięcia K.W. Scheiblera I) z dużym zespołem parkowo-ogrodowym oraz folwarkiem rolnym (110 ha).

Fot. 2.3. Pałac K.W. Scheiblera przy Wodnym Rynku

Źródło: B. Wilkoszewski, *Widoki miasta Łodzi* (1896)

[2] Zespół ten podlega obecnie rewitalizacji.

Do analizowanego kompleksu fabryczno-rezydencjonalnego należał także cały szereg obiektów socjalnych takich, jak: szpital (1884), ambulatorium, apteka, szkoła fabryczna z domami nauczycieli (1877, 1883) i sklep zakładowy (1883). Towarzyszyły im obiekty wypoczynkowe i rozrywkowe: park publiczny, boiska sportowe, klub fabryczny z orkiestrą i amatorskim teatrem, przyzakładowa biblioteka i czytelnia. Wiąże się z tym dobra organizacja opieki socjalnej i życia kulturalnego pracowników zakładów. Cały kompleks fabryczno-rezydencjonalny K.W. Scheiblera reprezentuje unikalny w skali światowej wielofunkcyjny zespół architektury przemysłowej, stanowiący materialny dowód dawnej potęgi przemysłowej Łodzi.

W latach 1871–1913, na wyjątkowo dynamiczny rozwój zakładów K.W. Scheiblera wpłynęły takie czynniki, jak wzmożona akumulacja kapitału, modernizacja parku maszynowego, wykorzystanie zasobów taniej siły roboczej, wyspecjalizowane kadry techniczne i administracyjne, wzrost chłonności rynku wewnętrznego po uwłaszczeniu chłopów (1864), wybudowanie linii kolejowej Łódź – Koluszki (1866), ekspansja firmy na chłonny rynek rosyjski, a także założenie własnych plantacji i oczyszczalni bawełny na Zakaukaziu (początek XX wieku). Wartość produkcji kompleksu przemysłowego Scheiblera, podlegając wahaniom koniunkturalnym, odznaczała się wtedy ogólną tendencją wzrostową, osiągając maksymalny poziom 16 135 846 rb w 1911 roku (Puś, Pytlas 1979). Podobny trend cechował zatrudnienie w tych zakładach, liczące maksymalnie 7 615 robotników w 1900 roku. Przedsiębiorstwo w latach 1871–1914 opierało produkcję przędzy i tkanin na imporcie bawełny amerykańskiej, indyjskiej, egipskiej i perskiej. Po podwyższeniu przez Rosję ceł na surowce w 1877 roku zaczęto też sprowadzać bawełnę rosyjską. Jednakże do produkcji wykorzystywano przede wszystkim lepszą bawełnę amerykańską.

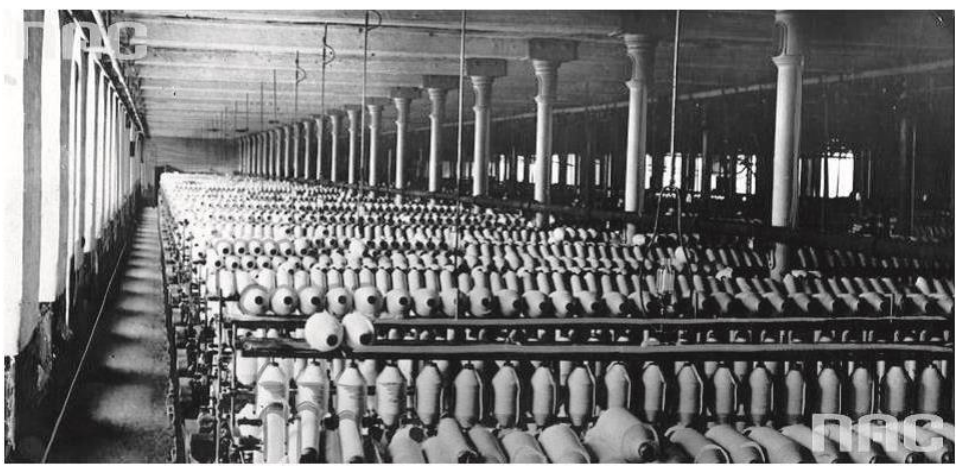
Od końca lat 70. XIX wieku asortyment wyrobów wytwarzanych przez przedsiębiorstwo K.W. Scheiblera był stopniowo rozszerzany. Na początku lat 80. XIX wieku zakłady, oprócz przędzy wątkowej, półosnowowej, osnowowej, podwójnej, skręcanej, odpadkowej i knotowej, produkowały tkaniny satynowe, atłasowe, trykotowe, ryps, nankin, muślin, krośniak, różnego rodzaju płótna bawełniane i in. Rynek zbytu tych produktów, odznaczających się dość dobrą jakością, od 1870 roku obejmował przede wszystkim Królestwo Polskie i Rosję, ale także Persję, Afganistan, Mandżurię i Chiny, przy czym znaczenie rynku rosyjskiego (m.in. sprzedaż popularnych barchanów) stopniowo zwiększało się (w latach 1886–1890: 59,5% produkcji). Do sprzedaży wyrobów wykorzystywano własne składy towarów i agentury w Łodzi, Warszawie, Moskwie, Petersburgu, Charkowie, Rostowie nad Donem, Berdyczowie, Kiszyniowie i in.

W grudniu 1880 roku przedsiębiorstwo K.W. Scheiblera zostało przekształcone w rodzinną spółkę akcyjną (Towarzystwo Akcyjne Manufaktur Bawełnianych Karola Scheiblera w Łodzi) z kapitałem wynoszącym 9 mln rubli. Prezesem jej zarządu został Karol Wihelm Scheibler, który jednakże zmarł w kwietniu 1881 roku. W tym samym roku stanowisko to objął jego brat Adolf, w 1890 roku Edward Herbst, a w 1907 roku Karol Scheibler junior. Spadkobiercy K.W. Scheiblera byli akcjonariuszami wielu banków, kopalń węgla i innych przedsiębiorstw. Ostatnie większe inwestycje w zakładach scheiblerowskich, prowadzące do obniżki kosztów produkcji, zostały zrealizowane w latach 1908–1912. Uruchomiono wtedy nową wykańczalnię, drapalnię i secesyjną elektrownię fabryczną, będącą jednym z największych tego typu obiektów w przemyśle włókienniczym Królestwa; powstał także budynek siedziby zarządu firmy.

Podczas I wojny światowej omawiana spółka poniosła ogromne straty, szacowane na 11 mln rubli w złocie. Po wojnie i rewolucji październikowej utraciła ona rosyjski rynek zbytu, należności w bankach rosyjskich, a także plantacje bawełny. Przeciwdziałając trudnościom z zakupem surowców, części do maszyn i ze zbytem produkowanych wyrobów, w 1921 roku podjęto decyzję o fuzji zakładów K. Scheiblera i L. Grohmana (Zjednoczone Zakłady Przemysłowe Karola Scheiblera i Ludwika Grohmana, SA), dzięki czemu powstało największe przedsiębiorstwo przemysłu włókienniczego w Polsce i jedno z największych w Europie (fot. 2.4). W jego skład wchodziło 5 przędzalń, 4 tkalnie, jak też zakłady wykańczalnicze (bielniki, farbiarnie, drukarnie, drapalnie), a także laboratoria, rytownia, ujęcia wody, 3 gazownie, elektrownia, straż pożarna, warsztaty mechaniczne, bocznice kolejowe oraz 82 domy familijne dla robotników i urzędników. Przedsiębiorstwo zatrudniało wówczas ponad 8 tys. robotników. W 1921 roku wartość produkcji przedsiębiorstwa osiągnęła już 66% wartości przedwojennej. Bardzo dobre wyniki produkcyjne przedsiębiorstwo uzyskało w 1927 roku. Zainstalowanie 248 830 wrzecion i 6 143 krosien, przy zatrudnieniu 9 373 pracowników, umożliwiło wtedy wyprodukowanie 8 854 t przędzy oraz 56 720 000 mb tkanin. Do produkcji niektórych tkanin zaczęto wykorzystywać włókna sztuczne. Jednakże na początku lat 30. XX wieku, w warunkach światowego kryzysu ekonomicznego, firma straciła zdolność kredytową, uzależniając się od banków. Od 1935 roku dzięki realizacji programu sanacyjnego i spłacie długów sytuacja ekonomiczna przedsiębiorstwa uległa zdecydowanej poprawie. W 1938 roku uzyskało ono rekordowy zysk (8 050 000 zł) w całym 20-leciu międzywojennym.

W czasie II wojny światowej przedsiębiorstwo, pozostając w rękach dotychczasowych właścicieli, notowało ogromny spadek produkcji. Produkcja przędzy w 1944 roku obniżyła się aż do 24,7% stanu z roku 1938,

a tkanin do 26,9%. Oprócz przędzy w zakładach były wytwarzane wtedy materiały opatrunkowe, bieliźniane i drelichowe dla Wermachtu. Część hal fabrycznych została wydzierżawiona lub wynajęta. Podczas wojny zakłady utraciły ok. ⅓ przedwojennego parku maszynowego, a stan zatrudnienia spadł do 32,6% (2 646 pracowników).



Fot. 2.4. Sala przędzalni Zjednoczonych Zakładów K. Scheiblera i L. Grohmana (1927)

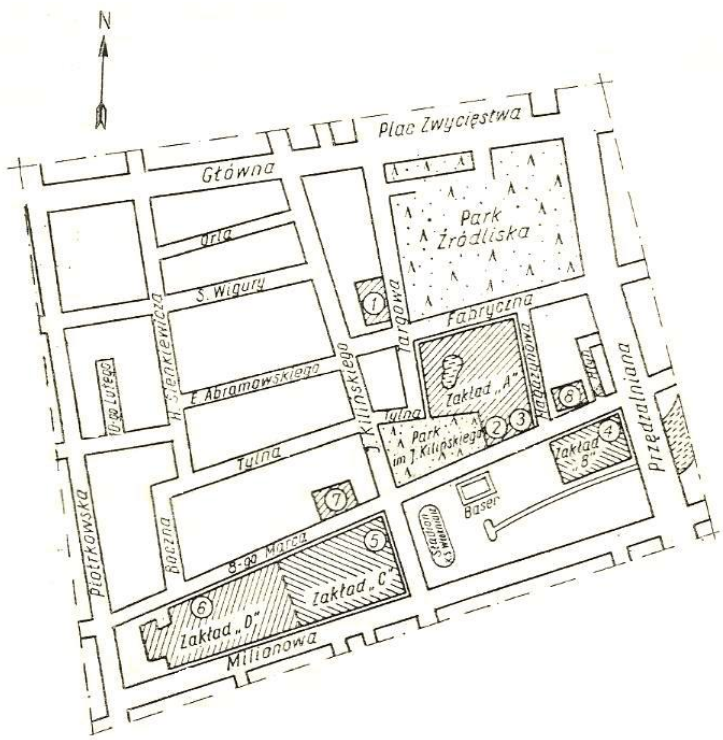
Źródło: materiały Narodowego Archiwum Cyfrowego

2.3. Łódzkie Zakłady Przemysłu Bawełnianego im. Obrońców Pokoju (Uniontex)

Wkrótce po wyzwoleniu Łodzi spod okupacji niemieckiej (19.01.1945) w zakładach scheiblerowskich zarządzanych przez Komitet Fabryczny udało się uruchomić produkcję (Puś, Pytlas 1979). Zakłady zostały upaństwowione w drugiej połowie 1947 roku (w oparciu o dekret o nacjonalizacji przemysłu z 30 stycznia 1946 roku), zmieniając nazwę najpierw na Państwowe Zakłady Przemysłu Bawełnianego Nr 1, a w 1949 roku na Zakłady Przemysłu Bawełnianego im. Józefa Stalina.

W roku 1951 przedsiębiorstwo to zostało podzielone na cztery odrębne zakłady (rys. 2.3), oznaczone skrótowo symbolami literowymi A, B, C i D. Zakłady te były stopniowo rozbudowywane. Zakład A to odpowiednik dawnych zakładów L. Grohmana, położonych między ul. 8 Marca (Tymienieckiego), Targową i Magazynową, z przędzalnią cienkoprzędną i odpadkową, tkalnią żakardową i automatyczną, farbiarnią oraz oddziałami pomocniczymi. Zakład B tworzyła przędzalnia średnioprzędna wraz z oddzia-

łami pomocniczymi na Księżym Młynie. Natomiast do Zakładu C należała tkalnia, magazyn przędzy i oddziały pomocnicze zlokalizowane przy ul. Kilińskiego 187, zaś Zakład D, znajdujący się przy ul. 8 Marca 5/7, obejmował wykańczalnię łącznie z kotłownią i elektrownią, magazynami tkanin surowych i gotowych oraz warsztatami mechaniczno-energetycznymi. Zakładom tym, które ponownie połączono i zreorganizowano w 1962 roku, nadana została nazwa Łódzkie Zakłady Przemysłu Bawełnianego im. Obrońców Pokoju, rozszerzona później o skrót Uniontex.



Rys. 2.3. Plan sytuacyjny ŁZPB im. Obrońców Pokoju w 1962 roku
Objaśnienia: A, B, C, D – zakłady, 1 – dyrekcja, 2–6 – portiernie,
7 – przychodnia lekarska, 8 – straż pożarna
Źródło: W. Puś, S. Pytlas (1979, s. 323)

Tempo wzrostu produkcji przędzy w przedsiębiorstwie było największe na początku okresu powojennego, a tkanin surowych w połowie lat 50. W okresie 1945–1976, największą wielkość produkcji przędzy dochodzącą do 17 488 t, zanotowano w 1974 roku, a najwięcej tkanin, tj. 84 452 tys. mb, wyprodukowano w 1971 roku. Zwiększanie wielkości i wartości produkcji oraz wydajności pracy było uwarunkowane unowocześnianiem parku

maszynowego i technologii. Szczególnie dynamiczny wzrost zatrudnienia zaznaczył się w zakładzie w pierwszych latach powojennych, a maksymalny jego poziom, dochodzący do 14 000 pracowników, został osiągnięty w 1950 roku. Po ustabilizowaniu zatrudnienia w latach 60. w późniejszym okresie nastąpił jego spadek, wynikający z wprowadzania nowoczesnych maszyn i technologii, przy czym szersza modernizacja zakładów nastąpiła dopiero w latach 70. Kolidowała ona z walorami zabytkowymi zakładów. Ich zachowanie umożliwiało wówczas zaliczenie zespołu scheiblerowskiego do grona czterech, najcenniejszych obiektów zabytkowych Łodzi.

Od przełomu lat 50. i 60. XX wieku w produkcji przędzy i tkanin bawełnianych, oprócz bawełny radzieckiej, przedsiębiorstwo stosowało również włókna sztuczne, natomiast w latach 1966–1970 włókna poliestrowe (elana) i poliamidowe (stilon), a w okresie 1971–1976 nowe rodzaje włókien syntetycznych (textra, argotex, argona, wiskoza). Asortyment produkowanych wyrobów był stopniowo wzbogacany. W latach 1971–1976 zakłady produkowały przędzę bawełnianą i wiele rodzajów tkanin, w tym tkaniny pościelowe, bawełniane z domieszką włókiem syntetycznych, gładkie, wzorzyste, żakardowe, bieliźniane, koce, pledy, a także tkaniny dekoracyjne i odzieżowe, ubraniowe, drelichy, tkaniny sukienkowe z włókien sztucznych i syntetycznych, flanele, tkaniny chustowe, obrusowe i serwetkowe.

W 1945 roku produkcja zakładów była przeznaczona wyłącznie na potrzeby wojska, a dopiero w następnych latach dla odbiorców cywilnych. Od lat 60. intensyfikowano eksport, którego udział wzrósł do 29,9% produkcji globalnej w 1974 roku. Począwszy od lat 50. większość wyrobów eksportowano do państw kapitalistycznych (50–80%), wśród których do największych odbiorców należały takie kraje, jak Kanada, Birma, Norwegia, RFN, Holandia, Libia, Irak, Australia, Grecja, Arabia Saudyjska. W przypadku krajów socjalistycznych zakład eksportował swoje wyroby przede wszystkim do Związku Radzieckiego, NRD i na Kubę.

2.4. Łódzkie Zakłady Przemysłu Bawełnianego im. Obrońców Pokoju (Uniontex) po 1989 roku

Po 1989 roku Łódzkie Zakłady Przemysłu Bawełnianego im. Obrońców Pokoju, podobnie jak cały polski przemysł włókienniczy, przeżywały narastający kryzys. Wynikał on z utraty wschodnich rynków zbytu, przy masowym napływie tanich towarów z Turcji oraz Azji Wschodniej i Południowo-Wschodniej. Produkcja zakładów stopniowo malała, natomiast rosły długi. Z braku własnych środków obrotowych fabryka kupowała

surowce za uzyskane kredyty. Jednocześnie zaprzestała regulowania zobowiązań wobec budżetu państwa. Przerwy w dostawie surowców skutkowały przestojami w produkcji. W 1994 roku przedsiębiorstwo zostało przekształcone w spółkę akcyjną Uniontex S.A.[3] Aby zmniejszyć zadłużenie firma ta zaczęła wyprzedawać nieruchomości. W 1999 roku Nowa Tkalnia została sprzedana firmie Varitex za 7,5 mln zł, która odsprzedała ją koncernowi Leclerc za 8 mln dol. Na terenie tkalni miał powstać hipermarket. Jednakże te plany inwestycyjne nigdy nie zostały zrealizowane, a zabytkowa tkalnia wkrótce stała się ruiną.

W styczniu 2001 roku większość akcji przedsiębiorstwa (82%), po zadziwiająco niskiej cenie (350 tys. zł), zostało wykupionych przez Zakłady Przemysłu Bawełnianego Fasty Holding S.A., które zobowiązały się do podwyższenia kapitału przedsiębiorstwa (w ciągu trzech lat o 3 mln zł) i zwiększenia jego zatrudnienia. Faktycznie doszło jedynie do gigantycznego wzrostu zobowiązań finansowych zakładu (do poziomu 224 mln zł). We wrześniu tego samego roku ok. 700 jego pracowników otrzymało wymówienia. W lipcu 2003 roku ogłoszona została upadłość przedsiębiorstwa (fot. 2.5).

Fot. 2.5. Przędzalnia K.W. Scheiblera – front, stan sprzed 2008 roku
Źródło: http://lh4.ggpht.com/8tkpevzanUc/RoKS8rC_7I/AAAAAAAABaI/kDJv GahcftA/IMG_07556.JPG

[3] P. Larecki, *Uniontex z popiołów*, larecki. blog.onet. pl.

3. POWSTANIE OSIEDLA LOFTÓW „U SCHEIBLERA”

3.1. Faza projektowania

Lofty „U Scheiblera” stanowią nowe zjawisko w przestrzeni Łodzi. Osiedle to znalazło się w granicach, unikalnego w skali ogólnomiejskiej, obszaru szczególnej ochrony konserwatorskiej (kompleks pofabryczny Karola Scheiblera i Ludwika Grohmana). Na jego terenie zmiany funkcji przemysłowej w przypadku jej zaniku były możliwe, pod warunkiem właściwego utrzymania pod względem konserwatorskim obiektów poprzemysłowych, przy równoczesnej likwidacji obiektów bezstylowych i dysharmonizujących z pozostałymi oraz ochronie elementów małej architektury i wykończeniowych nierozłącznie związanych z daną przestrzenią przemysłową. Ponieważ dla badanego osiedla nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor loftów musiał uzyskać zezwolenia na budowę apartamentowców, respektujące wymogi stawiane obszarom i obiektom o dużej wartości zabytkowej w ogólnych dokumentach planistycznych takich, jak Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (2010), Lokalny program rewitalizacji (2004) itp. Budowa analizowanego osiedla determinowała zahamowanie degradacji na jego terenie określonych zabytków i poprawę ich stanu, kształtując tożsamość i pozytywny wizerunek obszarów centralnych miasta.

Osiedle loftów „U Scheiblera” zostało zbudowane przez australijską firmę deweloperską – Opal Property Developments (OPD), powiązaną w Australii z grupą firm Meydan Group, działających w branży deweloperskiej, produkcyjnej, dystrybucyjnej, IT i telekomunikacyjnej w różnych regionach świata. Na łódzkim rynku mieszkaniowym OPD znalazła atrakcyjną niszę, oddając do użytku w 2008 roku apartamentowiec „Słoneczne Tarasy”, położony przy ul. Tymienieckiego 18, który wyróżnia się lekką konstrukcją, podkreśloną przez liczne balkony i tarasy. Dodajmy, iż z deweloperem OPD jest powiązana spółka z o.o. MNE Investment (z siedzibą w Łodzi przy ul .Tymienieckiego 25B), która stała się właścicielem analizowanych loftów.

W latach 2005–2010 po zakupie części dawnych zakładów K.W. Scheiblera na Księżym Młynie, tj. przędzalni, magazynów, Nowej Tkalni i elektrowni, wspomniany deweloper podjął działania zmierzające do opracowania projektu architektonicznego osiedla loftów „U Scheiblera”, przygotowania jego terenu, a następnie adaptacji określonych obiektów

pofabrycznych na cele mieszkaniowe i budowy nowych budynków mieszkalnych, utrzymanych w podobnym stylu. Jak dowodził prezes firmy Opal Property Developments Nathan Stoliar, zasadniczym celem dewelopera nie była budowa ekskluzywnych apartamentów, ale mieszkań dostępnych dla rodzin o średnich dochodach[4]. Projekt osiedla odnosił się do obszaru zajmującego powierzchnię 48 970 m^2. Powierzchnia ogólna mieszkań w zabytkowych budynkach osiedla miała wynosić 54 500 m^2 (powierzchnia użytkowa 34 000 m^2), a w nowych budynkach 32 000 m^2 (powierzchnia użytkowa 17 000 m^2). Szacunkowe dane wskazują, że sama adaptacja budynków pofabrycznych na cele mieszkaniowe kosztowała około 250 mln zł (Bolkowski 2011).

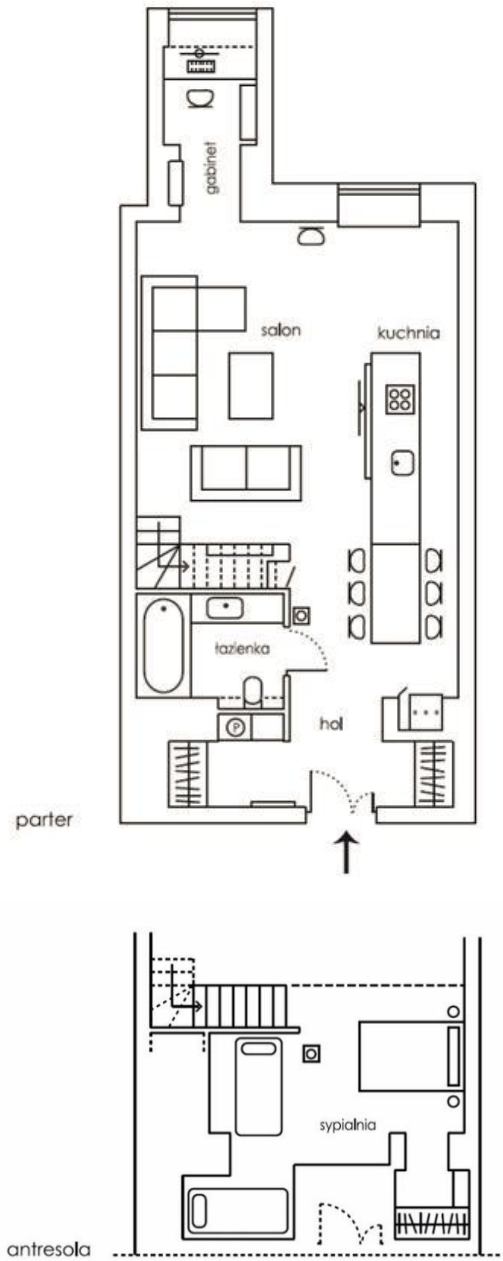
Osiedle loftów „U Scheiblera" zostało zaprojektowane przez polskich architektów: Pawła Marciniaka i Dariusza Witasiaka z pracowni Sztuka Użytkowa Spółka z o.o., z którymi współpracowało kilku projektantów – Gary Wolf (z Australii), Mirosław Rybak, Ewa Sarama, Rafał Lamorski, Michał Brzeziński i in. Projekt tego osiedla zakładał zachowanie unikalnego charakteru scheiblerowskich obiektów pofabrycznych i harmonijne współbrzmienie między starą a nową zabudową i ich detalami architektonicznymi. Zgodnie z ideą stylu industrialnego rozpatrywane lofty, przy utrzymaniu specyficznego fabrycznego klimatu, miały odznaczać się surowością i minimalizmem, dominacją chłodnej (biel, szarość) kolorystyki, brakiem zbędnych ozdób, zastosowaniem prostych grafik o tematyce przemysłowej (technicznej), dominacją materiałów podkreślających surowość stylizacji takich, jak szkło, beton, metal i kamień, kontrastujących z czerwoną cegłą, przewagą dużych, wysokich mieszkań (z możliwością wyodrębnienia antresoli), pozwalających na stosowanie wielkich okien (nawet zajmujących całe ściany), instalowanie sztucznych źródeł światła, zachowanie fabrycznych detali. Jednakże W. Szygendowski i B.M. Walczak (2009, s. 9) stoją na stanowisku, iż „w rzeczywistości łódzkie lofty są apartamentowcem ukrytym za fabrycznymi elewacjami". Ich zdaniem, w przypadku prawdziwych loftów powinien być uwidoczniony kontrast pomiędzy elegancją elementów modernistycznych i brzydotą pozostawionych, które należałoby wyeksponować.

W analizowanym projekcie, będącym kompromisem pomiędzy standardami przyjętymi przez architektów, konserwatora zabytków i inwestora, położono nacisk na zminimalizowanie ingerencji w konstrukcję budynków zabytkowych, których cechami wyróżniającymi są m.in. elewacje z czerwonej cegły, wielkie pofabryczne okna oryginalne stropy oraz masywne stało-

[4] A. Hac, *Lofty U Scheiblera gotowe. Czekamy na U Scheiblera 2*, „Gazeta Wyborcza" (18.05.2010).

we (żeliwne) słupy i belki (Stiasny 2010). Przewidziano obniżenie – odwołując się do stanu pierwotnego – głównego budynku fabrycznego o jedną kondygnację, przy jego pokryciu dwuspadowym dachem z centralnie usytuowanym świetlikiem umożliwiającym dostęp światła dziennego do atriów wyciętych we wnętrzach dawnych hal fabrycznych, a także zlokalizowanie w niektórych mieszkaniach tarasów (na zadaszeniu), galerii, balkonów i logii. W budynku dawnej przędzalni zaprojektowany został portyk wejściowy z przestronnym, reprezentacyjnym holem głównym, mieszczącym wieżę z windami, z odrestaurowaną stalową sygnaturką zdobiącą dach nad wejściem centralnym. Odstępstwo od estetyki przemysłowej – istotne dla odbiorców mieszkań – stanowią: urozmaicenie kompozycji przestrzennej osiedla, wprowadzenie do budynków zabytkowych marmurowych posadzek, szerokich drzwi do mieszkań, podświetleń ukrytych w ścianach, zróżnicowanie liczby i wysokości kondygnacji poszczególnych budynków oraz wielkości lokali mieszkalnych, w połączeniu niejednokrotnie z obecnością antresoli, balkonów itp. Zaplanowano wykonanie ścian mieszkań z cegły pełnej, wykończonych płytą kartonowo-gipsową i pomalowanych białą farbą akrylową, zastosowanie wylewki betonowej do wykończenia podłóg, umieszczenie w części apartamentów sufitów podwieszanych z płyty kartonowo-gipsowej, zachowanie zabytkowych stropów, wyposażenie każdego mieszkania w duże, dwuskrzydłowe drzwi wejściowe wykończone fornirem oraz w ogromne aluminiowe okna z podwójnym oszkleniem, przy zachowaniu ich oryginalnego kształtu. W typowym układzie funkcjonalnym mieszkań można wyodrębnić przestrzeń salonu, sypialni, kuchni, łazienki, gabinetu i holu. Efekt przestronności zamierzano osiągnąć dzięki stawianiu niepełnych ścian działowych oraz aranżowaniu aneksów kuchennych itp. (rys. 3.1, fot. 3.1).

W projektowaniu powierzchni wspólnych uwzględniono wysokiej jakości kamienne posadzki, ściany wykończone marmurem i szkłem, klatki schodowe z zachowanymi stalowymi, żeliwnymi i żelbetonowymi elementami konstrukcyjnymi. Wzięto także pod uwagę oczyszczenie cegieł ścian zewnętrznych, uzupełnionych w miejscach ubytków cegłami odtwarzanymi według pierwotnych wzorów. Zdecydowano zarazem, iż część elementów ceglanych i ceglano-stalowych nie będzie odwzorowywać dawnej formy. Ponadto przewidziane zostały windy zapewniające dostęp do mieszkań, przystosowane do transportu przedmiotów o dużych gabarytach. Zadbano również o specjalne podjazdy, windy i parkingi dla osób niepełnosprawnych.



Rys. 3.1. Przykład układu funkcjonalnego apartamentu
na osiedlu loftów „U Scheiblera"

Źródło: http://czasnawnetrze.pl/mieszkanie-i-dom/inspirujace-wnetrza/13580--lofty-u-scheiblera-apartament-w-starej-lodzkiej-przedzalni

Fot. 3.1. Przykładowa aranżacja apartamentu na osiedlu loftów „U Scheiblera"

Źródło: http://czasnawnetrze.pl/mieszkanie-i-dom/inspirujace-wnetrza/13580--lofty-u-scheiblera-apartament-w-starej-lodzkiej-przedzalni

Nie wszystkie budynki pofabryczne mogły zostać zrewitalizowane. Według założeń projektowych wyburzeniu podlegało ponad 50 obiektów XX-wiecznych, pozbawionych zazwyczaj walorów zabytkowych. Przewidziano również budowę trzech nowych apartamentowców dobrze wkomponowanych w pofabryczne otoczenie, a także podziemnych parkingów i garaży przeznaczonych dla użytkowników mieszkań.

W otoczeniu budynków mieszkalnych zaprojektowane zostały tereny komunikacyjne ograniczające ruch kołowy wewnątrz osiedla oraz tereny zielone i rekreacyjne z alejami spacerowymi, placem zabaw dla dzieci i malowniczym stawem, wzbogacone o zaplecze usługowe, jak też stylowe elementy małej architektury.

3.2. Faza realizacji projektu

Zakres prac realizacyjnych całego projektu osiedla loftów był bardzo szeroki, obejmując:

– wyburzenie określonych obiektów budowlanych,

– przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów pofabrycznych pod kątem pełnienia funkcji mieszkaniowej i usługowej,

– budowę nowych budynków mieszkalnych oraz parkingów nadziemnych i podziemnych,
– budowę oświetlenia terenu i wewnętrznych linii teletechnicznych,
– budowę przyłączy wodno-kanalizacyjnych,
– przebudowę istniejących i budowę nowych instalacji na terenie nieruchomości oraz związanych z nimi obiektów i urządzeń,
– budowę wewnętrznego układu komunikacji kołowej i pieszej,
– przebudowę zbiornika wodnego dla potrzeb rekreacji wraz z zagospodarowaniem terenów zieleni,
– budowę śmietników wewnątrz budynków, murów oporowych oraz obiektów małej architektury.

Pierwszy etap realizacji analizowanego projektu zapoczątkowało wydanie deweloperowi – przez architekta miasta Marka Lisiaka (z upoważnienia prezydenta Łodzi) w dniu 15 września 2006 roku – pozwolenia na budowę osiedla loftów. Pozwolenie to dotyczyło przede wszystkim rewitalizacji obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie osiedla, a w szczególności budynku przędzalni i kotłowni, łącznie z mniejszymi dobudowanymi budynkami. W grę wchodziła także budowa części wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz terenów zieleni. Początkowo prace były skoncentrowane na wyburzeniach przybudówek pochodzących głównie z lat 70. i 80. ubiegłego wieku (fot. 3.2). Równocześnie przystąpiono w obiektach pofabrycznych do rozbiórki hal wewnętrznych i uporządkowania terenu, co wymagało przede wszystkim usunięcia nagromadzonych starych maszyn, urządzeń i mebli, a także części zadrzewień i zakrzaczeń oraz śmieci. W końcu 2006 roku (27.11.) na teren realizowanej inwestycji wprowadzono ciężki sprzęt budowlany.

Drugi etap prac budowlanych rozpoczęty w połowie 2007 roku – po uzyskaniu kolejnego zezwolenia (15.06.2007) – był związany z budową w zachodniej części osiedla dwóch całkiem nowych apartamentowców, których architektura nawiązywała do istniejącej zabudowy fabrycznej, m.in. dzięki szklanym i metalowym elementom wykończenia (fot. 3.3). W grę wchodziło też wzniesienie nowego budynku zlokalizowanego z tyłu przędzalni, w miejscu warsztatu pochodzącego z lat 60. XX wieku. Planowane wybudowanie trzeciego, nowego apartamentowca nie doszło do skutku ze względu na pogorszenie sytuacji ekonomicznej dewelopera. Równocześnie w poszczególnych wzniesionych już obiektach prowadzone były przedłużające się prace wykończeniowe.

Fot. 3.2. Wyburzenia na osiedlu loftów „U Scheiblera" (24.04.2007)
Źródło: dane Opal Property Developments

Fot. 3.3. Prace budowlane na osiedlu loftów „U Scheiblera"
Źródło: A. Hac, *Budowa loftów coraz bliżej końca*, www.wyborcza.pl (dostęp: 28.01.2009)

Roboty budowlane i wykończeniowe, zlecone przez dewelopera, były wykonywane w głównej mierze przez 14 firm krajowych (tab. 3.1). Rolę generalnego wykonawcy pełniła firma Monolit Sp. z o.o. (Ciach 2010). Prace budowlane i wykończeniowe znacznie się przedłużyły. Ostatecznie zostały w większości zakończone w 2010 roku. W tym samym roku (19.04.2010) deweloper uzyskał pozwolenie na użytkowanie loftów w budynku dawnej przędzalni. W ciągu następnych miesięcy oddano do użytku pierwszy nowy apartamentowiec. Roboty remontowe i wykończeniowe po pożarze, który wystąpił w drugim wzniesionym już apartamentowcu trwały jeszcze w 2012 roku.

Tabela 3.1

Zakres robót wykonanych przez poszczególne firmy podczas budowy osiedla loftów „U Scheiblera"

Nazwa firmy	Zakres robót
Monolit Spółka z o.o. Warszawa	Generalny wykonawca
D+H Polska Spółka z o.o.	Systemy detekcji i sygnalizacji pożaru
PORTA KMI POLAND Spółka z o.o.	Stolarka drzwiowa
Sopro Polska Spółka z o.o.	Chemia budowlana (zaprawa do klinkieru)
POZ BRUK Spółka z o.o. S.K.A.	Kostka oraz płyty posadzkowe
Promat TOP Spółka z o.o.	Przewody oddymiające i zabezpieczenia przejść instalacyjnych
Mostostal Zabrze Holding S.A.	Okna i fasady aluminiowo-szklane
Cegielnia Dąbrówka	Ręcznie formowane cegły
Rosa	Oświetlenie zewnętrzne
PHU DYTRYCH Spółka z o.o.	Renowacja i zabezpieczenia konserwatorskie
Zakład Remontowo-Budowlany „ERG" Sp.	Wykonawca pokryć dachowych i hydroizolacji
PREFA Polska	System dachowy i elewacyjny
FRW „RENOWATOR" z Ozorkowa „H-art line STUDIO" Łódź	Wykonawca suchej zabudowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie: S. Ciach (2010).

3.3. Faza sprzedaży mieszkań

Biuro sprzedaży mieszkań w dawnej przędzalni K.W. Scheiblera zostało uruchomione przez dewelopera w czasie (9.07.2006), gdy prace projektowe były finalizowane. Równolegle dla potencjalnych klientów przygotowano mieszkania pokazowe[5]. Najpierw sprzedaży podlegało 208 loftów, przy założeniu, że cena za metr kwadratowy ich powierzchni nie przekroczy 3 600 zł. Ceny poszczególnych mieszkań były zróżnicowane i zależały od wielkości lokalu, jego położenia, kondygnacji i układu. Cena najtańszego mieszkania – jednopoziomowej kawalerki wynosiła ok. 140 000 zł. Według firmy OPD większość oferowanych wtedy mieszkań została sprzedana zaledwie w ciągu jednego tygodnia, co świadczy o olbrzymim zainteresowaniu tymi lokalami. Wśród nabywców, kierujących się różnymi motywami kupna loftów, znajdowali się zarówno łodzianie, jak też mieszkańcy różnych regionów kraju, a także obcokrajowcy. Zainteresowanie tymi mieszkaniami wykazywali m.in. celebryci (np. Borys Szyc), obecny prezydent miasta, a także niektóre rodziny dawnych pracowników zakładów K.W. Scheiblera (Uniontexu). We wrześniu 2006 roku wszystkie mieszkania oferowane podczas omawianego etapu sprzedaży znalazły nabywców.

Korzystne doświadczenia z pierwszego etapu sprzedaży loftów przyczyniły się do znacznego wzrostu ich ceny (min 7 000 zł/m^2) w następnym etapie, podczas którego na lokalnym rynku mieszkaniowym doszło do gwałtownego spadku obrotów i cen (Gawron, Strączkowski 2010). W tych warunkach sprzedaż loftów została znacznie ograniczona, przy czym największym popytem zaczęły cieszyć się małe lokale mieszkalne.

Gdy przystąpiono do budowy osiedla, osoby zainteresowane kupnem loftu mogły zawierać umowy przedwstępne, które wymagały wpłaty określonej części (kilkunastoprocentowej) wartości mieszkania. Pozostała część tej wartości powinna być wpłacona w chwili oddania mieszkania do użytku. Niektórzy nabywcy, traktujący lofty jako inwestycję, równocześnie zakupili wówczas szereg mieszkań. Jednakże podczas panującego kryzysu niektórzy z nich rezygnowali z ich nabycia, tracąc przedpłaty. Wyodrębniła się także grupa klientów zamierzających wynajmować zakupione lokale.

Wskutek ograniczenia sprzedaży mieszkań, ich właściciel MNE Investment Sp. z o.o., który wcześniej zaciągnął znaczne kredyty, stał się niewypłacalny, ogłaszając upadłość likwidacyjną w kwietniu 2012 roku. Niesprzedana część nieruchomości znalazła się w gestii syndyka (H. Sadowskiego), który za środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań regulował zobowiązania właściciela loftów w stosunku do wierzycieli. Sprzedaż loftów

[5] J. Podolska, *Mieszkania w fabryce*, „Gazeta Wyborcza" (06.07.2006).

w drodze pisemnego przetargu została zapoczątkowana w listopadzie 2012 roku, przy czym oferty mogły być składane na pojedyncze mieszkania, budynki, grupy budynków albo cały ich kompleks. W dniu 13.12.2012 roku z 223 loftów wcześniej wystawionych do sprzedaży przez syndyka sprzedanych zostało tylko 45, przy czym cena wywoławcza za 1 m^2 zawierała się w przedziale od 2 912 do 4 400 zł. W lutym 2013 roku syndyk ogłosił kolejny przetarg na 174 lofty, z których do 14.04.2013 roku sprzedano jedynie 32 lokale. Tym razem cena wywoławcza za 1 m^2 wahała się od 2 971 do 4 400 zł. Największe zainteresowanie (8 ofert) wzbudził wtedy dwupoziomowy loft o powierzchni 75 m^2, sprzedany za 311 tys. zł, natomiast za najdroższe sprzedane mieszkanie o powierzchni 120 m^2 nabywca zapłacił 467 tys. zł.

W późniejszym czasie syndyk wyprzedawał lofty z wolnej ręki w trybie konkursu ofert. Do sprzedaży zostały przeznaczone również dwa nowo wybudowane apartamentowce (N1: 44 mieszkania i N2: 84 mieszkania), przy czym łączna cena wywoławcza za nie wynosiła 25 mln zł (w tym za budynek N1 11 mln). W lipcu 2014 roku, gdy ogłoszono kolejny przetarg, do sprzedaży pozostawało jeszcze 55 mieszkań (o powierzchni od 56 do 160 m^2). Z reguły były to lokale duże, gdyż tylko 10 z nich miało powierzchnię mniejszą od 100 m^2. W stosunku do wcześniejszych przetargów ceny wywoławcze za 1 m^2 zostały obniżone, zawierając się w przedziale 2 816–3 370 zł. Wyjątek stanowiły dwa mieszkania, w których 1 m^2 kosztował 3 800 zł. Ceny sprzedawanych wtedy loftów były dużo niższe od średnich cen mieszkań w Łodzi (4,6 tys. zł za 1 m^2 nowych mieszkań i 3,5 tys. używanych). Warto zauważyć, iż mniejszy z nowych apartamentowców był już wtedy sprzedany. Natomiast drugi, większy (z 84 mieszkaniami o powierzchni od 39 do ponad 100 m^2) oferowano wówczas do sprzedaży za cenę wywoławczą wynoszącą 11,4 mln zł. Lofty „U Scheiblera" ponownie stały się zatem atrakcyjną ofertą na rynku mieszkaniowym.

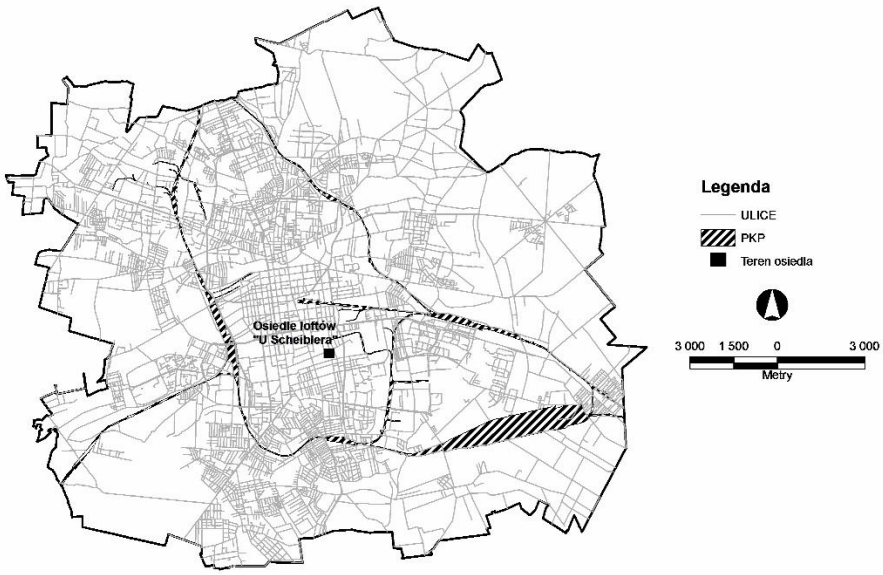
4. LOKALIZACJA I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE OSIEDLA

4.1. Lokalizacja osiedla

Ogólną lokalizację osiedla loftów „U Scheiblera" określa jego położenie na terenie Łodzi, będącej jądrem aglomeracji łódzkiej, która tworzy duży rynek mieszkaniowy. Równocześnie osiedle to wyróżnia lokalizacja w dolinie rzeki Jasień, w strefie centralnej Łodzi, przy południowej granicy urbanistycznego śródmieścia (rys. 4.1). Lofty „U Scheiblera" należące do jednostki osiedlowej Stary Widzew z dużym udziałem terenów poprzemysłowych i magazynowo-składowych, powstały przy ul. Tymienieckiego (nr 25) – jak wskazano już wyżej – w miejscu wyjątkowym, wchodzącym w skład dawnego kompleksu przemysłowego Karola Wilhelma Scheiblera, który stanowi jeden z najciekawszych zabytków światowej architektury przemysłowej. Jego rewitalizacja podniosła prestiż strefy centralnej miasta. Walory architektoniczne i zabytkowe obiektów poprzemysłowych wchodzących w skład kompleksu Scheiblera, jak też jego pofabryczny klimat miały istotne znaczenie w podejmowaniu przez dewelopera decyzji lokalizacyjnej, odnoszącej się do omawianych loftów.

Położenie komunikacyjne osiedla loftów jest korzystne, o czym świadczy m.in. fakt, iż znajduje się ono w odległości 1,4 km od ulicy Piotrkowskiej, stanowiącej główną oś urbanistyczną miasta, gdzie funkcjonuje wiele linii tramwajowych i autobusowych. Jest ono jednocześnie usytuowane w niedużej odległości (375 m) od jednej z najważniejszych arterii przelotowych w mieście – al. Marszałka Śmigłego-Rydza, która zapewnia osiedlu połączenia komunikacyjne, dzięki kilku liniom tramwajowym. Z innymi rejonami miasta osiedle ma też szereg połączeń autobusowych, w oparciu o linie biegnące ul. Tymienieckiego i Przędzalnianą.

Analizując lokalizację szczegółową osiedla „U Scheiblera", trzeba zaznaczyć, że zawiera się ono w kwartale ulic: Tymienieckiego, Przędzalnianej, Milionowej i Kilińskiego, wyposażonym w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne, których wymagał funkcjonujący tam dawniej zakład produkcyjny. W bliskim otoczeniu osiedla znajduje się od północy osiedle domów familijnych na Księżym Młynie i park Źródliska – jeden z najstarszych i najpiękniejszych parków łódzkich, od wschodu d. pałac Herbsta i ogródki działkowe, od południa szpital im. K. Jonschera oraz od zachodu stadion KS „Włókniarz".



Rys. 4.1. Lokalizacja osiedla loftów „U Scheiblera" na terenie Łodzi

Źródło: opracowanie własne

4.2. Zagospodarowanie przestrzenne osiedla

Zdjęcie użytkowania ziemi osiedla loftów „U Scheiblera" (z września 2012 r.) odzwierciedla specyfikę jego zagospodarowania przestrzennego (tab. 4.1, rys. 4.2) (Kryczka 2013). Wskazuje ono, że na terenie osiedla dominują tereny mieszkaniowe, których udział dochodzi do 53,3% jego powierzchni całkowitej (3,08 ha), przy czym w przypadku części tych terenów (20,1%) zabudowie mieszkaniowej towarzyszą usługi wbudowane. Dość duże znaczenie w zagospodarowaniu osiedla mają tereny komunikacyjne, zajmujące ponad $^1/_5$ (22,1%) całej jego powierzchni. Natomiast zdecydowanie mniejszą rolę w użytkowaniu gruntów osiedla odgrywają tereny zieleni i rekreacji (14,9%) oraz tereny usługowe (8,1%). Dodajmy, iż w trakcie prowadzenia badań terenowych niewielki fragment terenu osiedlowego pozostawał jeszcze niezagospodarowany (1,6%).

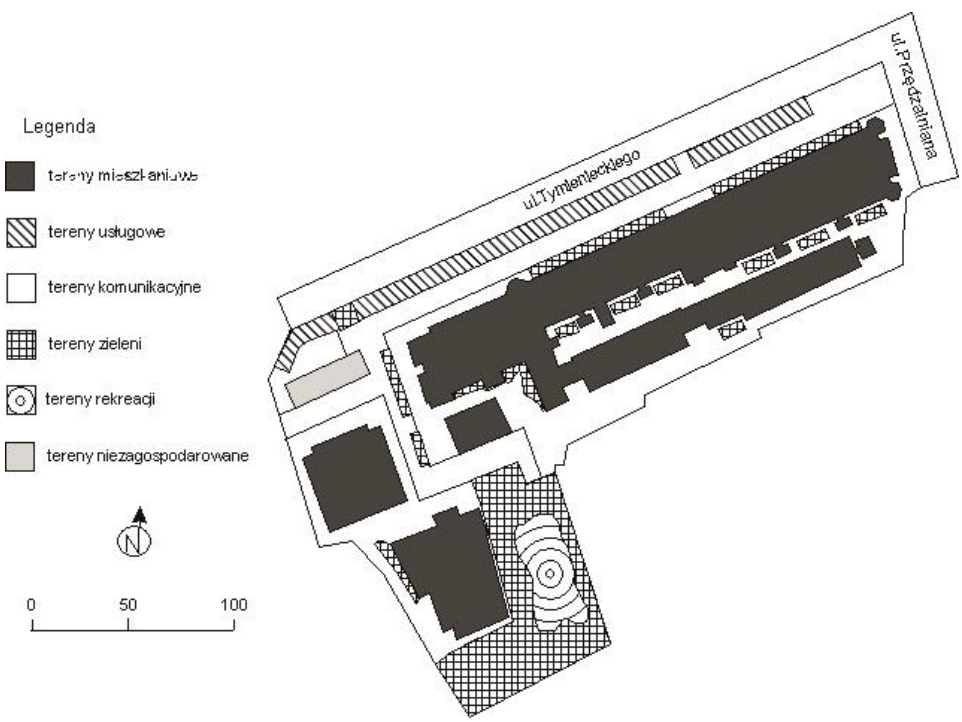
Zasięg terenów mieszkaniowych na osiedlu wyznacza powierzchnia zabudowy trzech odrębnych budynków mieszkalnych. Podczas inwentaryzacji terenowej (wrzesień 2012) był użytkowany jedynie największy zrewitalizowany budynek dawnej przędzalni wraz z przybudówkami. Natomiast w dwóch pozostałych budynkach mieszkalnych (N1, N2) wybudowanych od podstaw, prowadzono jeszcze prace wykończeniowe.

Tabela 4.1

Struktura użytkowania ziemi na osiedlu loftów „U Scheiblera”

Formy użytkowania	Powierzchnia w ha	% powierzchni całkowitej
Tereny mieszkaniowe	1,64	53,3
Tereny usługowe	0,25	8,1
Tereny komunikacyjne	0,68	22,1
Tereny zieleni i rekreacji	0,46	14,9
Tereny niezagospodarowane	0,05	1,6
Razem	3,08	100,0

Źródło: materiały zebrane przez K. Kryczkę (2013); opracowanie własne.



Rys. 4.2. Użytkowanie ziemi na osiedlu loftów „U Scheiblera”
Źródło: materiały zebrane przez K. Kryczkę (2013); opracowanie własne

Placówki usługowe oddane do użytku (17) zostały zlokalizowane zarówno w użytkowanym budynku mieszkalnym, jak i w zespole jednokondygnacyjnych budynków usługowych przylegających bezpośrednio do ul. Tymienieckiego (tab. 4.2). Lokale usługowe reprezentują różnorodne branże takie, jak hotelarska, handlowa, fryzjersko-kosmetyczna, gastronomiczna, ubezpieczeniowa, medyczna, edukacyjna, kulturalno-rozrywkowa i in. Do najbardziej charakterystycznych lokali można zaliczyć restaurację Česky film, klinikę stomatologiczną Artdentis, sklep spożywczy – U Scheiblera i Cotton Mill – Akademię Dziecięcych Talentów.

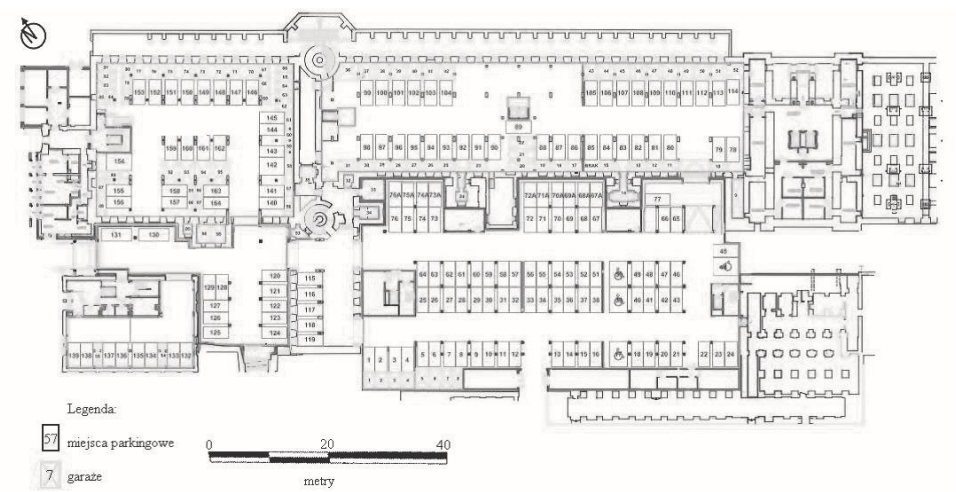
Tabela 4.2

Punkty usługowe na terenie osiedla „U Scheiblera" (stan w dniu 17.09.2012)

Nazwa firmy	Branża
Loft Aparts – apartamenty hotelowe	hotelowa
Sklep spożywczy *Fabryczny – U Scheiblera*	handlowa (spożywcza)
Świat Kobiet	fryzjersko-kosmetyczna
Česky Film	gastronomiczna
AXA Direct	ubezpieczeniowa
Fenice – studio oświetleń	handlowa (oświetlenia)
CIAS Sp. z o.o.	badawcza oraz produkcyjna w zakresie zabezpieczeń systemowych
Artdentis	medyczna
Gabinet psychologiczny P. Gałecki	medyczna
Ihome Studio – architektura wnętrz	architektoniczna
Cotton Mill – Akademia dziecięcych talentów	edukacyjna
Dentosfera – gabinet stomatologiczny Aneta Doliwa-Augustowska	medyczna
HDI Gerling Życie Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Biuro Regionalne Łódź	ubezpieczeniowa
Perfect Clinic	medycyna estetyczna
SBS Public Relations	kulturalno-rozrywkowa
Pośrednictwo handlowe w obrocie międzynarodowym Marek Stanisławski	pośrednictwo handlowe
Sim Property	obsługa rynku nieruchomości

Źródło: materiały zebrane przez K. Kryczkę (2013); opracowanie własne.

Tereny komunikacyjne osiedla obejmują nowe drogi wewnętrzne i niewielkie parkingi. Oprócz utwardzonych dróg dojazdowych utworzone zostały – w części rekreacyjnej osiedla – alejki żwirowe. Większość parkingów i garaży zlokalizowano pod budynkami mieszkalnymi (rys. 4.3). W parkingach tych znajduje się 170 miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby mieszkańców. Warto dodać, iż 104 garaże zostały wyposażone w komórki lokatorskie.



Rys. 4.3. Rozmieszczenie parkingów i garaży podziemnych na osiedlu loftów „U Scheiblera"

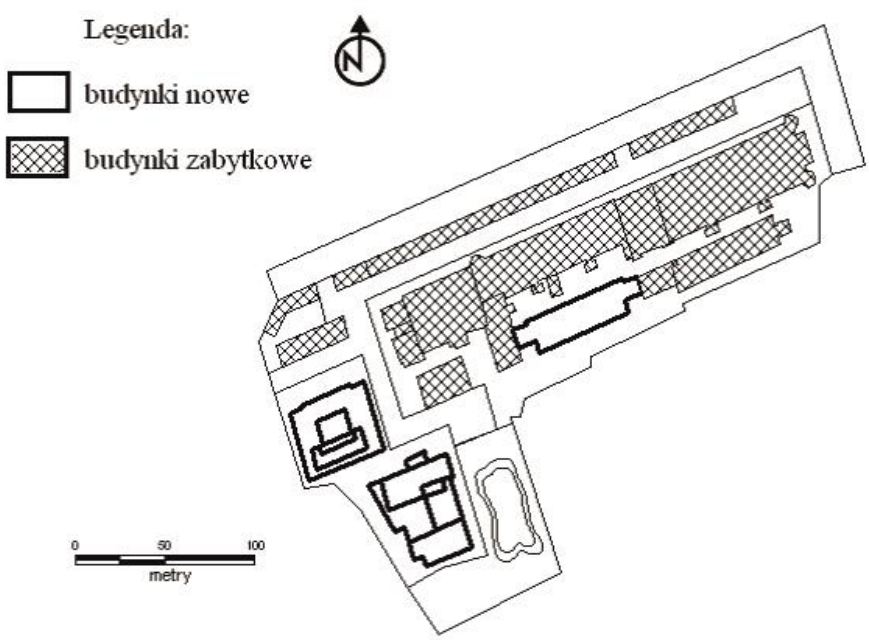
Źródło: materiały dostarczone przez zarządcę nieruchomości

Zieleń osiedlową tworzą wąskie pasy trawników oraz niewielkie zakrzaczenia i niskie zadrzewienia, położone w bliskim otoczeniu budynków mieszkalnych, a także zieleń związana ze strefą rekreacyjną. Na terenach rekreacyjnych usytuowanych za budynkiem dawnej przędzalni znajduje się niewielki staw, a w jego sąsiedztwie plac zabaw dla dzieci. Na terenach zieleni i rekreacji rozmieszczone zostały liczne, stylizowane obiekty małej architektury: ławki, latarnie i kosze na śmieci.

5. ZASOBY MIESZKANIOWE OSIEDLA

5.1. Budynki mieszkalne i ich otoczenie

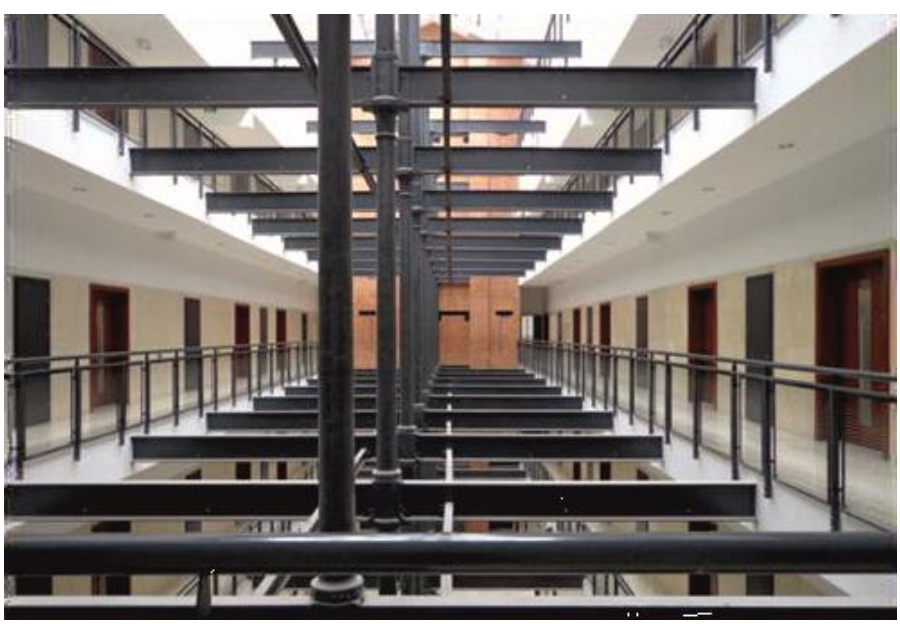
Zabudowa mieszkaniowa rozpatrywanego osiedla, wyróżniająca się spójnością architektoniczną, jest bardzo intensywna (rys. 5.1). W uproszczeniu można przyjąć, że składa się z trzech budynków wielorodzinnych różnej wielkości. W trakcie inwentaryzacji terenowej użytkowany był jedynie największy budynek dawnej przędzalni wraz z kilkoma przybudówkami, podzielony na 11 odrębnych konstrukcyjnie części mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 39 478,8 m^2 (w tym 32 346 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań) (fot. 5.1). W budynku tym znalazło się 425 mieszkań (fot. 5.1–5.2). Przeciętna powierzchnia loftu wynosi tam 57,8 m^2. Dwa mniejsze, niezamieszkane jeszcze nowe budynki dysponowały łącznie 128 mieszkaniami (44 mieszkania w budynku N1 i 84 mieszkania w budynku N2). Stąd też całkowite zasoby mieszkaniowe osiedla składały się z 553 mieszkań.



Rys. 5.1. Zabudowa osiedla loftów „U Scheiblera”

Źródło: opracowanie własne na podstawie: G. Stiasny (2010)

Fot. 5.1. Osiedle loftów „U Scheiblera" – wejście główne od ul. Tymienieckiego
Źródło: http://www.zych.republika.pl/lodz/Ksiezy_Mlyn_5.jpg



Fot. 5.2. Widok na korytarz (budynek główny)
fot. J. Dzieciuchowicz

Wszystkie analizowane budynki, zbudowane z cegieł z dachami pokrytymi blachą, mają wewnętrzną stronę ścian wyłożoną płytami termoizolacyjnymi. Zostały wyposażone w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne (bez instalacji gazowej) i przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Wysokość budynków jest zróżnicowana, a różne ich części liczą od jednej do dziewięciu kondygnacji (łącznie z podziemnymi).

Waloryzacja otoczenia zrewitalizowanej przędzalni (fot. 5.3), opracowana przez K. Kryczkę (2013), została oparta na metodzie zaproponowanej przez J. Dzieciuchowicza (2011a). Wzięto w niej pod uwagę 20 elementów otoczenia zasiedlonego budynku dawnej przędzalni, połączonych w 10 kategorii, dotyczących: 1) wyglądu zewnętrznego budynku, 2) stanu zagospodarowania najbliższego otoczenia budynku, 3) stanu nawierzchni ulic i chodników, 4) oświetlenia ulicy, 5) dostępności parkingów i garaży, 6) dostępności komunikacji miejskiej, 7) dostępności sklepów (spożywczego, chemicznego, ogólnoprzemysłowego), 8) dostępności szkoły podstawowej, żłobka i kościoła parafialnego, 9) dostępności banku (bankomatu), poczty, komisariatu policji, ośrodka zdrowia i apteki, 10) dostępności zieleni miejskiej i placu zabaw dla dzieci. Poszczególne elementy były

Fot. 5.3. Wnętrze osiedla loftów „U Scheiblera"
Źródło: materiały udostępnione przez inwestora

oceniane w skali od 1 do 5. Najlepszym warunkom łącznie odpowiadało 100 punktów. Spośród wszystkich rozpatrywanych elementów najwyższe oceny (5) uzyskały: stan techniczny budynku, zagospodarowanie najbliższego otoczenia budynku, oświetlenie ulic, dostępność parkingów, dostępność komunikacji miejskiej, ilość i jakość zieleni oraz zagospodarowanie placu zabaw. Z kolei, najniższe oceny (1) przypisane zostały dostępności przedszkola, żłobka, kościoła parafialnego, banku (bankomatu), komisariatu policji i ośrodka zdrowia. Wyniki te świadczą przede wszystkim o ograniczonej dostępności na obszarze osiedla i w jego pobliżu wielu rodzajów podstawowych usług. Łącznie otoczenie rozpatrywanego budynku mieszkalnego uzyskało 62 punkty ze 100 możliwych, co wskazuje na przeciętny poziom zagospodarowania przestrzeni osiedla i jego okolicy.

5.2. Mieszkania

Podczas prowadzonych prac inwentaryzacyjnych (Kryczka 2013) oddane do użytku zasoby mieszkaniowe osiedla loftów „U Scheiblera" tworzyło 425 mieszkań, reprezentujących wysoki standard. Ich wielkość, określona powierzchnią, jest silnie zróżnicowana, przy czym jej obszar zmienności zawiera się w szerokim przedziale od 30 do 198 m^2. Dominującą kategorię lokali reprezentują mieszkania o powierzchni 50–65 m^2 (tab. 5.1). Należy do niej 36,7% mieszkań. Stosunkowo liczne są też mieszkania, których powierzchnia nie przekracza 50 m^2 (17,2%) i lokale o powierzchni 65–80 m^2 (15,5%). Co trzecie mieszkanie ma powierzchnię większą od 80 m^2. Warto przy tym zauważyć, że w tej ostatniej grupie mieszkań znalazło się 11 największych lokali, których powierzchnia była zawarta w przedziale 140–198 m^2. Analizowana struktura wielkości mieszkań świadczy o tym, że wbrew deklaracji dewelopera lofty „U Scheiblera" zostały przeznaczone głównie dla zamożniejszych warstw użytkowników. Dodatkowo potwierdza to wysoki standard wykończenia poszczególnych lokali mieszkalnych. Mieszkania te zostały doświetlone od zewnątrz i przez wewnętrzne patio o oryginalnej konstrukcji opartej na żeliwnych słupach.

Cechą charakterystyczną loftów, oprócz zachowanych oryginalnych fabrycznych elementów konstrukcyjnych (fot. 5.4), jest specyficzny układ funkcjonalny poszczególnych lokali. Jako przykład można tu wymienić brak części ścian działowych, występujące aneksy, antresole, jak też loggie i tarasy. W tej sytuacji często trudno jest określić rzeczywistą liczbę izb w mieszkaniu. Analizowane lofty – jak wspomniano – są wyposażone we wszystkie podstawowe instalacje sanitarno-techniczne, z wyjątkiem instalacji gazowej, a ponadto każdy lokal mieszkalny jest też podłączony do Internetu i sieci telewizji kablowej.

Tabela 5.1

Mieszkania według powierzchni na osiedlu loftów „U Scheiblera"

Powierzchnia mieszkań w m^2	Liczba mieszkań	Udział % w ogólnej liczbie mieszkań
<50	73	17,2
50–65	156	36,7
65–80	66	15,5
80–95	34	8,0
95–110	24	5,6
110–125	42	9,9
125–140	19	4,5
>140	11	2,6
Razem	425	100,0

Źródło: dane dewelopera; opracowanie własne.

Fot. 5.4. Przykładowy pokój w apartamencie w stanie surowym
Źródło: http://galerie.platine.pl/lofty-u-scheiblera-w-lodzi-g35821.html

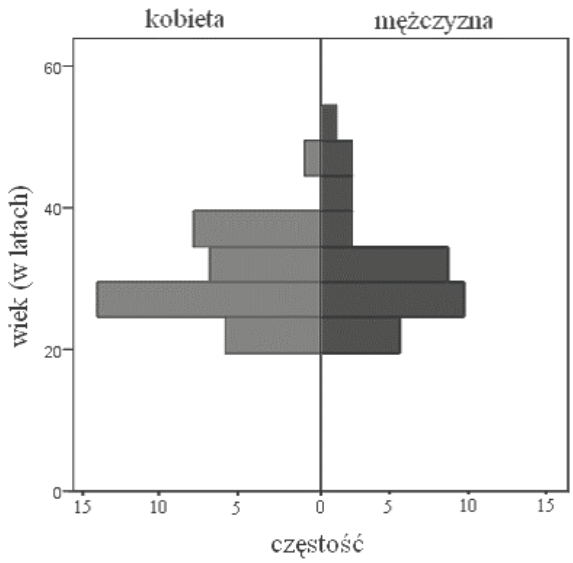
6. MIESZKAŃCY OSIEDLA LOFTÓW I ICH WARUNKI MIESZKANIOWE

6.1. Struktura demograficzno-społeczna mieszkańców

Specyficzne właściwości struktury demograficzno-społecznej mieszkańców osiedla loftów „U Scheiblera" ujawniły, przeprowadzone przez K. Kryczkę (2013), sondażowe wywiady kwestionariuszowe, w których wzięło udział 67 osób. W badanej próbie zaznaczyła się wyraźnie przewaga liczebna kobiet (37) nad mężczyznami (30) i bardzo silna dominacja osób w wieku mobilnym (20–40 lat) (91% respondentów). Warto również zauważyć, że ogromna większość (ok. ⅔) ankietowanych nie posiada dzieci. Tymczasem wśród obarczonych dziećmi najbardziej typowi są respondenci z dwojgiem dzieci (45%), ale dość duża ich część ma tylko jedno dziecko (35%). Ogólnie biorąc, przytoczone dane i sama piramida wieku (rys. 6.1) świadczą o młodości demograficznej rozpatrywanej populacji. Zbieżna z tym jest nietypowa struktura stanu cywilnego respondentów. Co prawda, najwięcej z nich formalnie pozostaje w stanie małżeńskim (45%), ale duży udział (20%) mają też osoby, które tworzą związki nieformalne. Stosunkowo liczni są również respondenci w stanie wolnym (35%).

Na wysoki status społeczny respondentów wskazuje m.in. ich struktura wykształcenia i wykonywanych zawodów. Okazało się, że osoby z wyższym wykształceniem stanowią aż 80% wszystkich respondentów, a pozostali z reguły zdobyli wykształcenie średnie. W podziale zawodowym badanych osób na pierwszy plan wysuwają się przedstawiciele wolnych zawodów. Za reprezentantów najbardziej charakterystycznych grup zawodowych można uznać projektantów wnętrz, architektów, fotografów, grafików, lekarzy, prawników, a także managerów, pracowników banków, logistyków i specjalistów ds. marketingu.

Należy podkreślić, iż głównym źródłem utrzymania respondentów jest praca na rachunek własny (51%), z czym łączy się ich wysoka aktywność zawodowa (60%). W badanej grupie zwraca też uwagę dość wysoki udział pracodawców (16,4%). W tych warunkach jest rzeczą zrozumiałą, dlaczego badani najczęściej oceniają swoją sytuację materialną jako dobrą (63%) lub bardzo dobrą (31%). Wysoką pozycję materialną mieszkańców loftów podkreśla również fakt, iż ponad ⅔ z nich posiada jeden samochód, a $^{1}/_{5}$ dwa samochody, natomiast zaledwie co dziesiąty respondent nie ma własnego auta.



Rys. 6.1. Piramida płci i wieku respondentów

Źródło: K. Kryczka (2013)

Jednocześnie stwierdzono, że wśród badanych przeważają właściciele loftów, których udział dochodzi do 55,2%. Pozostałe osoby wynajmują mieszkania. Warto przy tym zauważyć, iż najliczniejszą kategorię (56%) tworzą respondenci, dla których łódzkie lofty stanowiły pierwsze samodzielne mieszkanie. Należy także zaznaczyć, iż ponad ¾ wszystkich respondentów pochodzi z Łodzi. Tylko niewielka ich część (17,9%) zamierza zmienić obecne miejsce pobytu. Poprzednie miejsca zamieszkania ludności napływowej spoza Łodzi są rozproszone w różnych regionach kraju. Na osiedlu pojawili się też nieliczni cudzoziemcy, pochodzący m.in. z Francji, Wielkiej Brytanii, a nawet Australii.

6.2. Warunki mieszkaniowe osiedla i ich ocena

Korzystnie o warunkach mieszkaniowych osiedla loftów „U Scheiblera" świadczą dane pochodzące z wywiadów kwestionariuszowych zrealizowanych z jego mieszkańcami (Kryczka 2013). Dowodzą one, iż typowy loft składa się z 3 izb, przy czym przeciętna liczba osób na 1 izbę nie dochodzi w nim nawet do jedności (0,8). Niski stopień zaludnienia mieszkań odzwierciedla także fakt, iż średnia liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie wynosiła 2,2, podczas gdy przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na 1 osobę dochodziła do 36 m^2.

Na zakup loftów przez badane osoby wpłynęły unikalne walory architektoniczne i historyczne dawnej przędzalni (83% respondentów) oraz lokalizacja osiedla (32%), a w mniejszym stopniu ceny mieszkań oraz prestiż miejsca i opinie znajomych. Przez dużą część respondentów zaciągnięte zostały kredyty (43%) na kupno mieszkania, chociaż nieco bardziej typowe są osoby, które wykupiły mieszkania korzystając z posiadanych oszczędności.

Standard użytkowanych loftów jest wysoko oceniany przez większość respondentów (55%), a przez $^{1}/_{5}$ z nich bardzo wysoko. Ponadto raczej wysoko ten standard oceniło 18% badanych, a przeciętnie tylko 7%. Wiąże się z tym wysoki stopień zadowolenia z użytkowanego lokalu (78% badanych). Udział niezadowolonych pod tym względem okazał się znikomy (6%). Podobne wyniki uzyskano w przypadku ogólnej oceny obecnych warunków mieszkaniowych, a także jakości życia na osiedlu. Bardzo dobrze swoje warunki mieszkaniowe oceniła połowa respondentów, a dobrze 40% z nich. Pozostali określili te warunki jako przeciętne. Warto przy tym zauważyć, że równocześnie warunki panujące w poprzednim miejscu zamieszkania zostały ocenione bardzo dobrze tylko przez ⅓ (32%) badanych, dobrze przez połowę z nich, a przeciętnie przez 16%. Gdyby właściciele loftów mieli możliwość ponownego zakupu takich mieszkań, to ich zdaniem w ogromnej większości (83%) wykorzystaliby tę okazję.

Na tym tle niekorzystnie przedstawia się zaspokojenie potrzeb usługowych mieszkańców badanego osiedla. Aż 36% respondentów stwierdziło, że wyposażenie usługowe osiedla i jego najbliższego sąsiedztwa jest niewystarczające. Zdaniem wielu badanych (38%) brakuje tam przede wszystkim obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym siłowni, klubu fitness, kręgielni, basenu itp. Brak także dobrze wyposażonego sklepu spożywczego, placówek kulturalnych i rozrywkowych (kluby, puby), gastronomicznych (pizzerie), bankomatu, apteki, pralni chemicznej i drobnych usług rzemieślniczych (krawiec, szewc). Wypowiedzi aż połowy badanych mieszkańców wskazują na ich krytyczną ocenę funkcjonowania istniejącej na osiedlu wspólnoty mieszkaniowej i działalności zarządcy nieruchomości oraz użytkowania apartamentów hotelowych Loft Aparts. Dokuczliwa jest w szczególności opieszałość w wykonywaniu drobnych napraw i usterek (wymiana żarówek na klatkach schodowych, uszkodzenia elementów wykończeniowych na korytarzach). Dla odmiany respondenci korzystnie ocenili zieleń osiedlową (71% respondentów), przy czym negatywną opinię na ten temat wyraziło zaledwie 13% badanych. Dodajmy, iż zdecydowana większość respondentów (75%) uznała liczbę oddanych do użytku miejsc parkingowych za wystarczającą.

Ankietowani mieszkańcy loftów wskazywali zarówno na ich zalety (tab. 6.1), jak i wady (tab. 6.2). Do najczęściej przytaczanych zalet należą: lokalizacja (47% respondentów), walory architektoniczne (39%), przestronność mieszkań (31%), specyficzny klimat miejsca (29%), cisza i spokój (24%) i oryginalna koncepcja urbanistyczna osiedla (21%). Zwrócono również uwagę na mniej reprezentatywne walory takie, jak monitoring i całodobowa ochrona, ciekawy układ funkcjonalny mieszkań, prestiż i estetyka osiedla.

Tabela 6.1

Zalety loftów „U Scheiblera" w opinii ich mieszkańców

Zalety loftów	Odsetek wszystkich odpowiedzi
Lokalizacja	47
Walory architektoniczne	39
Przestronność mieszkań	31
Specyficzny klimat miejsca	29
Cisza i spokój	24
Oryginalna koncepcja osiedla	21
Prestiż	13
Ochrona i monitoring	11
Niewielu znanych sąsiadów	10
Nowoczesność	8
Estetyka	6
Ciekawy układ funkcjonalny mieszkań	4
Izolacja od otoczenia osiedla	4
Dostępność parkingów	3
Jasne mieszkania	3
Ładna okolica	3

Źródło: K. Kryczka (2013).

Za istotne wady loftów respondenci uznali przede wszystkim: zimne mieszkania (28%), brudne powierzchnie wspólne osiedla (19%), wady wykończeniowe (19%), niewielu znanych sąsiadów (16%), zakłócanie spokoju przez gości hotelowych (16%), złe zarządzanie osiedlem (14%).

Natomiast mniejszą wagę przywiązywali do wielu innych wad, a zwłaszcza wysokich cen mieszkań, kradzieży i włamań, słabego zaplecza usługowego, złej izolacji akustycznej mieszkań, niebezpiecznej okolicy.

Tabela 6.2

Wady loftów „U Scheiblera" w opinii ich mieszkańców

Wady loftów	Odsetek wszystkich odpowiedzi
Zimne mieszkania	28
Brudne części wspólne osiedla	19
Wady wykończeniowe	19
Mało sąsiadów	16
Zakłócanie spokoju przez gości hotelowych	16
Złe zarządzanie osiedlem	14
Wysoka cena mieszkań	10
Kradzieże i włamania	10
Słabe zaplecze usługowe	10
Zła izolacja akustyczna mieszkań	8
Niebezpieczna okolica	7
Hałas związany z pracami remontowymi	7
Nieestetyczne windy	7
Wilgoć w mieszkaniach	7
Zły układ funkcjonalny	5
Słaba dostępność komunikacji miejskiej	5
Mało miejsc parkingowych	5

Źródło: K. Kryczka (2013).

6.3. Relacje sąsiedzkie

Z poznawczego punktu widzenia istotne są zarówno relacje sąsiedzkie wewnątrz osiedla loftów „U Scheiblera", jak też pomiędzy jego mieszkańcami i sąsiedniego osiedla na Księżym Młynie. Analiza stosunków sąsiedz-

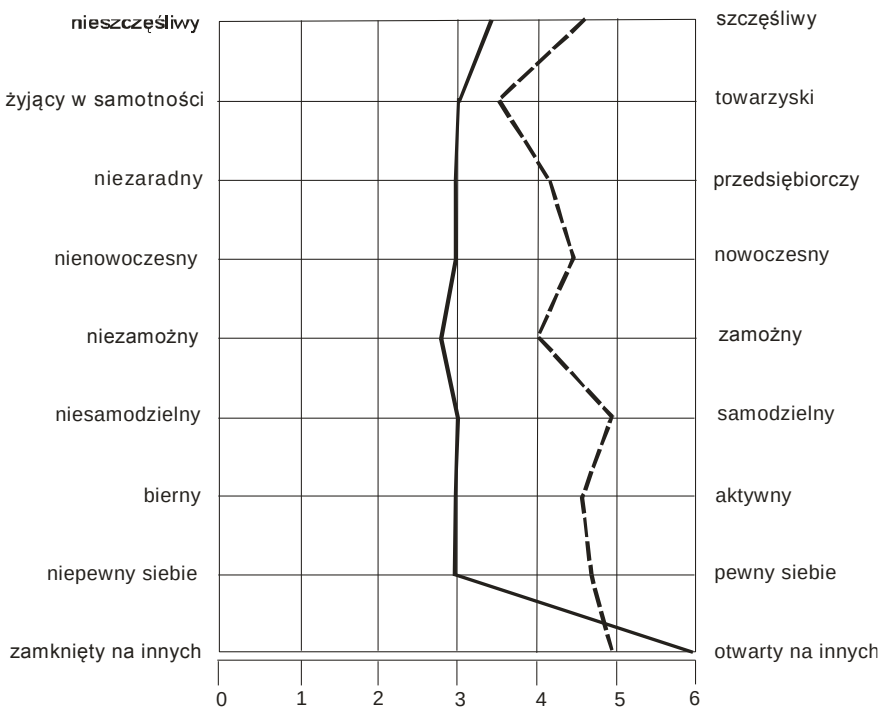
kich mieszkańców loftów została oparta na rezultatach – częściowo prezentowanych już wcześniej – sondażowych wywiadów kwestionariuszowych (Kryczka 2013). Wywiady te dowiodły, że więzi sąsiedzkie na terenie osiedla loftów są dotychczas słabo rozwinięte, co wiąże się m.in. z krótkim czasem użytkowania tych mieszkań. Co prawda, większość badanych mieszkańców loftów (72%) deklarowała, że zna swoich sąsiadów z widzenia, ale stosunkowo mało (24%) rozróżnia ich nazwiska. Tylko ⅓ respondentów spotyka się z sąsiadami, przy czym do spotkań tych dochodzi przede wszystkim na klatkach schodowych (40%), natomiast rzadko (13%) we własnych mieszkaniach na osiedlu lub poza osiedlem (7,5%). Jest więc zrozumiałe, że tylko niewielka część (16,5%) badanych osób ma poczucie więzi z sąsiadami. Dzieje się tak pomimo organizowania imprez integracyjnych dla mieszkańców osiedla.

Stosunki sąsiedzkie ukształtowane na osiedlu nie generują zachowań konfliktowych. Świadczy o tym fakt, że ogromna większość badanych (88%) nigdy dotychczas nie uczestniczyła w konflikcie sąsiedzkim, jednocześnie ma przy tym poczucie anonimowości (79%), a nawet izolacji w swoim otoczeniu (62%). Ogólnie biorąc, mieszkańcy loftów tworzą w dużej mierze zamkniętą społeczność, w której nie wytworzyły się dotąd trwałe i silne więzi sąsiedzkie, co wynika m.in. z młodości rozpatrywanego osiedla.

Podstawą analizy opinii – z reguły starszych – mieszkańców sąsiedniego osiedla domów robotniczych na Księżym Młynie o loftach i ich mieszkańcach były odrębne badania ankietowe (Kryczka 2013), którymi objęto 41 osób. W ich opinii powstanie loftów przyniosło w przypadku Księżego Młyna i jego okolicy zarówno pozytywne, jak i negatywne konsekwencje. Przykładem pozytywnych zmian jest sama rewitalizacja dawnej przędzalni, szerszy dostęp do usług, poprawa bezpieczeństwa, wzrost wartości estetycznej i atrakcyjności turystycznej okolicy. Do negatywnych zmian zaliczono nasilenie niektórych zachowań przestępczych, częstsze pojawianie się osób obcych, zwiększenie zewnętrznego ruchu kołowego, wzrost dostępności alkoholu, większe zaśmiecenie terenów osiedlowych.

Interesującą kwestią jest samoocena grup społecznych zamieszkujących rozpatrywane osiedla (rys. 6.2), a także ich wzajemne postrzeganie (rys. 6.3). Samoocena sytuacji życiowej analizowanych społeczności dotyczyła jej dziewięciu wymiarów: poczucia szczęścia, osamotnienia, przedsiębiorczości, nowoczesnego myślenia, zamożności, samodzielności, aktywności, pewności siebie, otwartości na innych. Do odpowiednich pomiarów zastosowano 7-stopniową skalę Osgooda (dyferencjał semantyczny), na której respondent mógł wybrać kategorie skrajne lub pośrednie najbardziej odpowiadające jego ocenie. Na tej podstawie można stwierdzić, że mieszkańcy loftów z reguły znacznie lepiej oceniają samych siebie aniżeli

mieszkańców Księżego Młyna. Ci ostatni sami gorzej oceniają swoją sytuację życiową, w tym stopę życiową, przedsiębiorczość i aktywność, w porównaniu z mieszkańcami loftów. Jedynie samoocena otwartości na innych dokonana przez społeczność Księżego Młyna wypadła lepiej niż mieszkańców loftów. Przytoczone dane uwidaczniają niektóre negatywne przejawy gettoizacji.

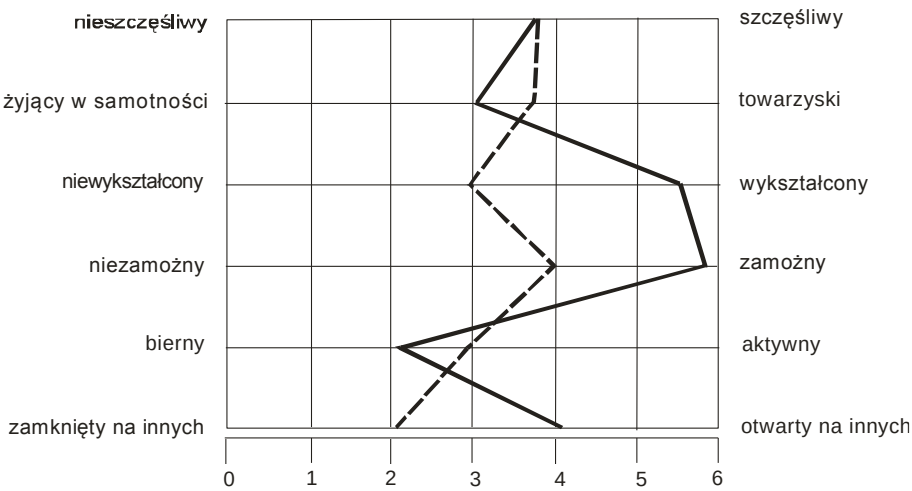


Rys. 6.2. Samoocena mieszkańców osiedla loftów „U Scheiblera" (linia przerywana) oraz Księżego Młyna (linia ciągła) w opinii respondentów

Źródło: materiały zebrane przez K. Kryczkę (2013); opracowanie własne

Biorąc pod uwagę wzajemną ocenę obydwu porównywanych grup społecznych w odniesieniu do sześciu wybranych – z wyróżnionych wyżej – kategorii sytuacji życiowej, można zauważyć, że w połowie z nich oceny mieszkańców Księżego Młyna o mieszkańcach loftów „U Scheiblera" były znacznie lepsze od ocen mieszkańców loftów o zamieszkujących Księży Młyn. Dotyczy to takich kategorii, jak poziom wykształcenia, zamożność i otwarcie na innych. Niżej przez mieszkańców Księżego Młyna został oceniony poziom aktywności i więzi towarzyskich użytkowników loftów. Z kolei mieszkańcy loftów sądzą, że zamieszkujący Księży Młyn są bardziej towarzyscy i aktywni, a zarazem gorzej wykształceni, biedniejsi i mniej

otwarci na innych. Tymczasem w przypadku poczucia szczęścia wzajemna ocena mieszkańców obydwu osiedli wypadła bardzo podobnie. Dodajmy, iż dla obydwu tych społeczności istotny problem, ze względu na dostępność alkoholu dla młodocianych i osób z marginesu społecznego, stanowi funkcjonowanie Fabrycznego Sklepu Spożywczego „U Scheiblera". Zdaniem mieszkańców domów familijnych kwestią sporną pozostaje częste wyprowadzanie psów na teren ich osiedla przez osoby zamieszkujące lofty.



Rys. 6.3. Wzajemna ocena mieszkańców osiedla loftów „U Scheiblera" oraz Księżego Młyna w opinii respondentów (opinia mieszkańców loftów o mieszkańcach Księżego Młyna – linia przerywana; opinia mieszkańców Księżego Młyna o mieszkańcach loftów – linia ciągła)

Źródło: materiały zebrane przez K. Kryczkę (2013); opracowanie własne

7. PODSUMOWANIE

W tym opracowaniu analizie poddano rozwój, lokalizację i funkcjonowanie osiedla loftów „U Scheiblera" w przestrzeni miejskiej Łodzi. Jest to pierwszy tego rodzaju kompleks mieszkalny w Łodzi i jednocześnie największa w Polsce adaptacja zespołu poprzemysłowego na cele mieszkaniowe. Lofty „U Scheiblera" tworzą nowe, grodzone osiedle mieszkaniowe, które powstało na terenie unikalnego kompleksu fabryczno-rezydencjonalnego Karola Wilhelma Scheiblera, zbudowanego w drugiej połowie XIX wieku. Historia miejsca lokalizacji osiedla loftów odnosi się do włączonego do osady Łódki terenu dawnych posiadeł wodno-fabrycznych, położonych w dolinie rzeki Jasień. Posiadła Księży Młyn i Wójtowski Młyn zostały zakupione w 1870 r. przez K.W. Scheiblera, który wybudował tam m.in. monumentalną, 4-kondygnacyjną przędzalnię bawełny, gdzie obecnie znalazła się większość rozpatrywanych loftów. Po II wojnie światowej zakłady Scheiblera zostały upaństwowione, odzyskując w krótkim czasie prestiżową pozycję w łódzkim przemyśle włókienniczym. W 1962 roku nadano im nazwę Łódzkie Zakłady Przemysłu Bawełnianego im. Obrońców Pokoju, rozszerzoną później o skrót Uniontex. Po 1989 roku zakłady te, podobnie jak cały polski przemysł włókienniczy, przeżywały narastający kryzys. W 1994 roku przedsiębiorstwo to zostało przekształcone w spółkę akcyjną Uniontex S.A., której upadłość ogłoszono w lipcu 2003 roku.

Powołany syndyk sprzedał część jej nieruchomości australijskiemu deweloperowi Opal Property Developments, który przystąpił później do rewitalizacji zakupionych obiektów pofabrycznych. W latach 2005–2010 firma ta podjęła działania zmierzające najpierw do opracowania projektu architektonicznego osiedla loftów „U Scheiblera" i przygotowania jego terenu, a następnie adaptacji określonych obiektów pofabrycznych na cele mieszkaniowe oraz budowy kilku nowych budynków mieszkalnych. Osiedle to zostało zaprojektowane przez polskich architektów: Pawła Marciniaka i Dariusza Witasiaka. Opracowany przez nich projekt jest kompromisem pomiędzy standardami przyjętymi przez architektów, konserwatora zabytków i inwestora, przy czym położono w nim nacisk na zminimalizowanie ingerencji w konstrukcję budynków zabytkowych. Ich cechami wyróżniającymi są m.in. elewacje z czerwonej cegły, wielkie pofabryczne okna oraz masywne stalowe (żeliwne) słupy i belki.

Biuro sprzedaży mieszkań w dawnej przędzalni K.W. Scheiblera zostało uruchomione przez dewelopera w czasie (w dniu 9.07.2006 roku), gdy były finalizowane prace projektowe. Wskutek ograniczenia sprzedaży mieszkań

ówczesny ich właściciel MNE Investment Sp. z o.o., który wcześniej zaciągnął duże kredyty, stał się niewypłacalny, ogłaszając upadłość likwidacyjną w kwietniu 2012 roku. Niesprzedana część nieruchomości znalazła się w gestii syndyka, który zorganizował sprzedaż loftów najpierw w drodze pisemnego przetargu, a później z wolnej ręki w trybie konkursu ofert. W lipcu 2014 roku do sprzedaży pozostawało jeszcze około $^{1}/_{10}$ (55) wszystkich wybudowanych mieszkań.

Osiedle loftów „U Scheiblera" jest położone na terenie Łodzi, w dolinie rzeki Jasień, w strefie centralnej miasta, przy południowej granicy jego urbanistycznego śródmieścia. Powstało ono przy ul. Tymienieckiego (nr 25), na terenie dawnych zakładów Scheiblera, stanowiących jeden z najciekawszych zabytków światowej architektury przemysłowej. Osiedle ma korzystne położenie komunikacyjne. W bliskim otoczeniu osiedla znajdują się m.in. osiedle domów familijnych na Księżym Młynie i park Źródliska – jeden z najstarszych i najpiękniejszych parków łódzkich.

W zagospodarowaniu osiedla dominują tereny mieszkaniowe (53,3% powierzchni całkowitej). Dość duże znaczenie mają też tereny komunikacyjne (22,1%), natomiast zdecydowanie mniejszą rolę odgrywają tereny zieleni i rekreacji oraz tereny usługowe. Podczas inwentaryzacji terenowej (wrzesień 2012) był użytkowany jedynie największy zrewitalizowany budynek dawnej przędzalni. Natomiast w dwóch pozostałych zupełnie nowych budynkach mieszkalnych prowadzono jeszcze prace wykończeniowe.

Zabudowa mieszkaniowa rozpatrywanego osiedla składa się z trzech budynków wielorodzinnych różnej wielkości. Największy budynek zrewitalizowanej przędzalni wraz z przybudówkami, podzielony na 11 odrębnych konstrukcyjnie części mieszkalnych, ma łączną powierzchnię użytkową 39 478,8 m^2. Waloryzacja jego otoczenia świadczy przede wszystkim o ograniczonej dostępności na osiedlu i w jego pobliżu wielu rodzajów podstawowych usług. Podczas prowadzonych badań terenowych oddane do użytku zasoby mieszkaniowe osiedla obejmowały 425 mieszkań, reprezentujących wysoki standard wykończenia i wyposażenia w instalacje. Obszar zmienności ich powierzchni zawiera się w szerokim przedziale od 30 do 198 m^2. Dominującą kategorię lokali reprezentują mieszkania o powierzchni 50–65 m^2 (36,7% mieszkań). Ponadto, co trzecie mieszkanie ma powierzchnię większą od 80 m^2. Wskazuje to, że osiedle zostało przeznaczone głównie dla zamożniejszych użytkowników. Atrakcyjną cechą loftów, oprócz zachowanych oryginalnych fabrycznych elementów konstrukcyjnych, jest specyficzny układ funkcjonalny poszczególnych lokali, przy braku części ścian działowych, występowaniu aneksów, antresoli, jak też loggii i tarasów.

Przeprowadzone sondażowe wywiady kwestionariuszowe ujawniły specyficzne właściwości struktury demograficzno-społecznej mieszkańców osiedla loftów. W badanej próbie zaznaczyła się wyraźnie przewaga liczebna kobiet nad mężczyznami i bardzo silna dominacja osób w wieku mobilnym. Warto przy tym zauważyć, iż większość (ok. ⅔) badanych osób nie posiada dzieci. Głównym źródłem utrzymania respondentów jest praca na rachunek własny. Świadczy to, podobnie jak struktura wykształcenia i wykonywanych zawodów, o ich wysokim statusie społecznym. Najczęściej oceniają oni swoją sytuację materialną jako dobrą lub bardzo dobrą. Ponad ¾ wszystkich respondentów pochodzi z Łodzi i tylko niewielka ich część zamierza zmienić obecne miejsce zamieszkania, co pozostaje m.in. w związku z wysokim prestiżem analizowanego osiedla.

Dane pochodzące z wywiadów kwestionariuszowych świadczą korzystnie o warunkach mieszkaniowych tego kompleksu mieszkalnego. Jednakże na tym tle niekorzystnie przedstawia się zaspokojenie potrzeb usługowych jego mieszkańców. Do najczęściej przytaczanych przez nich zalet loftów należą: lokalizacja, walory architektoniczne, przestronność mieszkań, specyficzny klimat miejsca, cisza i spokój oraz oryginalna koncepcja urbanistyczna osiedla. Cenią oni sobie również anonimowość, izolację od otoczenia i poczucie bezpieczeństwa. Z kolei, za istotne wady loftów respondenci uznali przede wszystkim: zimne mieszkania, brudne przestrzenie wspólne osiedla, wady wykończeniowe mieszkań, niewielu bliskich sąsiadów, zakłócanie spokoju przez gości hotelowych, złe zarządzanie osiedlem. Przeprowadzone wywiady dowiodły też, że więzi sąsiedzkie na terenie osiedla loftów są dotychczas słabo rozwinięte. Stwierdzono przy tym, iż użytkownicy loftów z reguły znacznie lepiej oceniają samych siebie aniżeli mieszkańców sąsiedniego osiedla domów robotniczych na Księżym Młynie. Jednocześnie oceny mieszkańców Księżego Młyna o użytkownikach loftów były znacznie lepsze od ocen zamieszkujących lofty o społeczności Księżego Młyna. Przytoczone dane uwidaczniają niektóre negatywne przejawy getto-izacji.

Ogólnie biorąc, wyniki badań dowodzą, że lofty m.in. z uwagi na swoją oryginalność stały się atrakcyjnym towarem na łódzkim rynku nieruchomości. Należy podkreślić, iż ich powstanie przyczyniło się do ochrony ważnego składnika dziedzictwa kulturowego miasta, poprawiając równocześnie jego wizerunek i zwiększając prestiż rejonu lokalizacji osiedla loftów. Pozwala to spojrzeć optymistycznie na perspektywy dalszego rozwoju loftów w Łodzi.

CZĘŚĆ II

WSPÓŁCZESNE REZYDENCJE ŁODZI

1. WPROWADZENIE

Zabudowa rezydencjonalna, wyróżniająca się okazałością rozmiarów, zdobień i użytych materiałów, pośrednio świadczy o dochodach mieszkańców i ich potrzebie podkreślenia statusu społecznego. Pojawiając się w określonym czasie świadczy o rozkwicie i prosperity miasta. Bardzo dobrym tego przykładem jest Łódź, która od początku XIX wieku, w przeciągu zaledwie kilkudziesięciu lat, przekształciła się z małej osady fabrycznej w siedzibę wielkiego przemysłu, stając się jednym z najważniejszych ośrodków włókienniczych na ziemiach polskich i na świecie. Dzięki czynnikom sprzyjającym rozwojowi przyciągała nowych mieszkańców z różnych zakątków Europy. W latach 1821–1914 ilość mieszkańców Łodzi wzrosła z 767 osób do 477,9 tys. (Dzieciuchowicz 2014), przy czym najintensywniejszy rozwój nastąpił w okresie między latami 70. XIX wieku a wybuchem I wojny światowej. W owym czasie powstały najbardziej okazałe i znane rezydencje łódzkich fabrykantów, które obecnie pełnią funkcje reprezentacyjne dla różnego rodzaju instytucji. Łódź znana była z wielokulturowości, która również uwidoczniła się w zabudowie rezydencjonalnej powstałej w XIX i na początku XX wieku. Miasto zamieszkiwali głównie przedstawiciele czterech narodowości: Polacy, Niemcy, Żydzi i Rosjanie.

W rozmieszczeniu zabudowy Łódź wyróżniało przemieszanie obiektów przemysłowych oraz zwartej zabudowy mieszkaniowej i rezydencjonalnej. Unikatowe są również wybudowane przez fabrykantów rozległe zespoły zabudowy, w skład których wchodzą fabryki, rezydencje właścicieli i domy dla robotników.

Ważnymi wydarzeniami w dziejach Łodzi była budowa zakładów przemysłowych oraz rezydencji przez trzech największych fabrykantów: Ludwika Geyera (od 1835 roku), Karola Wilhelma Scheiblera (od 1855 roku) oraz Izraela Poznańskiego (od 1872 roku). Różnorodność kulturowa głównych budowniczych ówczesnej Łodzi zaznaczyła się również w realizacjach zabudowy rezydencjonalnej i fabrycznej, gdzie widać wpływy znaczących ośrodków artystycznych Europy – Berlina, Wiednia, Petersburga i Warszawy.

Gdy zapytamy współczesnego mieszkańca Łodzi o rezydencje miasta, wiąże on je najczęściej z XIX-wieczną zabudową willową i pałacową

wybudowaną na potrzeby siedzib rodów fabrykanckich. Obecnie obiekty te pełnią funkcje muzeów, uczelni wyższych, banków oraz wielu innych instytucji prywatnych i publicznych. Ich funkcja mieszkaniowa praktycznie zanikła.

Celem niniejszej pracy jest próba znalezienia odpowiedzi na pytanie o kondycję dzisiejszej Łodzi, której oznaką są m.in. współczesne obiekty rezydencjonalne, ich liczba, lokalizacja, charakterystyka oraz popyt na nie na rynku nieruchomości. Zabudowa rezydencjonalna była i nadal jest lokalizacją zamieszkania najzamożniejszych mieszkańców miasta. Poczynione obserwacje pośrednio wskażą stan postrzegania miasta jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania dla osób o ponadprzeciętnych dochodach, którzy mogą sobie pozwolić na swobodny wybór miejsca zamieszkania i indywidualne kształtowanie jego przestrzeni.

Podmiotem badań są łódzkie rezydencje powstałe w nowych warunkach ustrojowych, gdzie po okresie „władzy ludowej" dążącej do egalitaryzmu i zrównania warunków mieszkaniowych społeczeństwa, po 1989 roku nastąpił rozwój prywatnych firm nadal związanych głównie z przemysłem włókienniczym. Kumulacja nowego kapitału coraz zamożniejszych nowych przedsiębiorców i uwolnienie rynku nieruchomości było impulsem do wznoszenia nowych rodzinnych siedzib w Łodzi.

Za początek transformacji ustrojowej w dziedzinie nieruchomości przyjęto rok 1990, który był przełomowym okresem w Polsce ze względu na wprowadzenie nowych uregulowań prawnych dotyczących wolnego rynku nieruchomości, przekształceń ustrojowych i własnościowych. Po długoletnim okresie obowiązywania normatywów budowlanych ograniczających powierzchnię domów oraz praktyk uzyskiwania działek budowlanych za sprawą decyzji administracyjnych, rozwijający się w nowych warunkach rynek nieruchomości wygenerował obszary, na których zaczęła sukcesywnie powstawać nowa zabudowa rezydencjonalna. Była ona odpowiedzią na rynkowe zapotrzebowanie na tego typu zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie i na dużych powierzchniowo działkach.

W opracowaniu została przedstawiona skala tego zjawiska. Wyjaśniono pojęcie rezydencji i zabudowy rezydencjonalnej. Szczegółowej analizie poddano lokalizację takiej zabudowy w granicach Łodzi, uwzględniając jej okres budowy, wielkość działek i powierzchnię zabudowy oraz uzbrojenie techniczne. Przedstawiono charakterystykę zróżnicowanego zagospodarowania otoczenia współczesnych rezydencji. Opisowi poddano także charakterystyczne elementy tej zabudowy, zagospodarowania działek, cechy rozplanowania funkcji budynku i wystroju wnętrz. Osobnym, szeroko

opisanym zagadnieniem jest analiza obecnego rynku nieruchomości rezydencjonalnych w Łodzi pozwalająca odnieść się do kwestii ekonomicznych, popytu i podaży na tego typu nieruchomości. Przegląd wszystkich zebranych informacji pozwolił, na podstawie aktualnie dostępnych danych, przedstawić łódzkie rezydencje i przybliżyć odbiorcom tej pracy rezydencje powstałe na przełomie XX i XXI wieku oraz ocenić skalę i kondycję współczesnej zabudowy rezydencjonalnej Łodzi, a także perspektywy dalszego jej rozwoju.

Zakres stosowania współcześnie pojęcia rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej wymaga rzetelnego wyjaśnienia. Architekci pod tym pojęciem umieszczają reprezentacyjną siedzibę zarówno w postaci pojedynczej budowli, pałacu miejskiego lub wiejskiego, zamku, okazałej willi, jak i w postaci kompleksu zabudowań pałacu z pawilonami. Zależnie od pełnionej funkcji rozróżniają rezydencję królewską, rodową, letnią, miejską (Szolginia 1982). W stosowanych przez architektów klasyfikacjach typów zabudowy mieszkaniowej, najczęściej używanym terminem jest willa, określana jako rezydencja bogatych mieszczan, wyższych duchownych, urzędników zaspokajająca potrzeby reprezentacji i prestiżu właściciela (Łakomy 2011). Pod względem fizjonomicznym willa jest wolnostojącym, jednorodzinnym domem typu miejskiego, otoczonym ogrodem (Błaszko, Skrzypek-Łachińska 2004). Opracowania dotyczące podziału i klasyfikacji terenów miejskich pod względem funkcjonalnym i fizjonomicznym często umieszczają pod jednym typem zabudowy mieszkaniowej określenie zabudowy willowej i rezydencjonalnej (Liszewski 1978). W opracowaniach ekonomiczno-geograficznych za przestrzeń rezydencjonalną uważa się większe powierzchniowo i lepiej wyposażone domy, zlokalizowane w atrakcyjnych środowiskowo fragmentach miasta, położone na większych, ponad powszechnie przyjęte normy, działkach budowlanych (Marszał, Stawasz 2006). Dla potrzeb opracowań określających kierunki zagospodarowania przestrzennego, urbaniści konkretyzują kryteria i wielkości określające przeznaczenie terenu pod zabudowę rezydencjonalną. W Studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast najczęściej uwzględniana jest powierzchnia działki, powierzchnia zabudowy oraz intensywność zabudowy i wysokość budynków. Jednak brakuje w tym zakresie jednolitych standardów. W opracowaniach urbanistycznych dla miast różnej wielkości najbardziej jednolite jest kryterium powierzchni zabudowy, która nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki. Powierzchnia działki winna mieścić się pomiędzy 1 500 a 5 000 m^2, przy czym pojawia się prawidłowość, że im mniejsze miasto, tym pod zabudowę rezydencjonalną przewiduje się większe powierzchniowo działki. Dla Łodzi przyjęto minimalną powierzchnię terenu pod opisywaną zabudowę –

2 000 m^2 i jest to powierzchnia wskazywana najczęściej w opracowaniach urbanistycznych dotyczących dużych miast[1]. W zakresie wysokości zabudowy, zgodnie z opracowaniami urbanistycznymi, przyjęto wysokość budynków do trzech kondygnacji. Postulat wyróżniającej się okazałością zabudowy został uwzględniony poprzez przyjęcie minimalnej powierzchni zabudowy na poziomie 300 m^2. Wyżej wymienione kryteria stanowią podstawę wyróżnienia zabudowy rezydencjonalnej od jednorodzinnej. Te same kryteria zostały wzięte pod uwagę w niniejszym opracowaniu oraz karcie Atlasu Łodzi z 2007 roku dotyczącej rozmieszczenia „nowej zabudowy rezydencjonalnej Łodzi".

[1] Zabudowa rezydencjonalna – należy przez to rozumieć w Krakowie zabudowę jednorodzinną o intensywności poniżej 0,25, przy minimalnej powierzchni działki 2 000 m^2 oraz powierzchni użytkowej budynków min. 300 m^2 (Uchwała nr XLII/394/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 marca 2004 r.).

Zabudowa o charakterze rezydencjonalnym w Gdańsku to domy w zabudowie jednorodzinnej o powierzchni zabudowy powyżej 200 m^2, realizowane na działkach o powierzchni przekraczającej 2 500 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki 40 m. Dopuszcza się przekroczenie wysokości zabudowy o 30% w stosunku do wielkości określonej w karcie terenu (Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 5718 – Gdańsk, dnia 8 marca 2007 roku).

2. WZORCE ZABYTKOWEJ ZABUDOWY REZYDENCJONALNEJ ŁODZI

Analizując współczesną zabudowę rezydencjonalną warto odnieść się do historycznych wzorców powstałych na terenie Łodzi, które dla nowej klasy zamożnych mieszkańców mogą stanowić inspirację przy projektowaniu swoich współczesnych rezydencji.

Zabudowę rezydencjonalną najczęściej wznosiła w XIX wieku burżuazja niemiecka, która sięgała najchętniej do wiedeńskich i berlińskich wzorców architektonicznych – najpierw historyzmu, następnie eklektyzmu. W przypadku wzorców wiedeńskich oznaczało to najczęściej kształtowanie fasad budynków w stylu neobarokowym, a w przypadku wzorców pruskich w stylu neoromańskim, bądź neogotyckim lub w ich eklektycznym wymieszaniu. Podobne, etnicznie uwarunkowane różnice zaznaczyły się w formach budynków wznoszonych w stylu *art nouveau*. Inwestorzy niemieccy wznosząc takie budynki, najchętniej odwoływali się do wzorców wiedeńskiego „Jugendstill", łącznie z charakterystycznymi dla niego elementami szachulcowymi (Kulesza 2013). Natomiast polscy architekci preferowali formy jasne, z licznymi zdobieniami o motywach roślinnych nawiązujących do malarstwa „Młodej Polski".

W budynkach wznoszonych przez inwestorów żydowskich trudno się dopatrzeć specyficznych form charakterystycznych dla tej narodowości. Można uznać, że mówiący językiem jidysz, ale pozostający pod wpływem kultury niemieckiej bogaci fabrykanci i kamienicznicy żydowscy, także i pod tym względem korzystali ze wzorców niemieckich w kształtowaniu zabudowy rezydencjonalnej. Specyficzny wkład żydowski zaznaczył się dopiero na początku XX wieku i w okresie międzywojennym, kiedy to upowszechniła się w Polsce koncepcja „miast-lasów", wzorowana na koncepcji „miast-ogrodów" Howarda. Wówczas najliczniejszymi mieszkańcami sezonowymi ówczesnych „miast-lasów" byli Żydzi, którzy wznosili w nich swe letnie rezydencje – charakterystyczne drewniane domy letniskowe, piętrowe lub parterowe, z mansardami, licznymi werandami i rzeźbionymi elementami zdobniczymi (Koter, Kulesza 2005).

We współczesnym krajobrazie miasta do dzisiaj zachowało się wiele cennych obiektów, jak okazałe kamienice, rezydencje i wille, budynki handlowo-usługowe, hotele wzniesione na zamówienie Niemców, Żydów oraz przedstawicieli innych narodowości. Powszechnie znanymi, zachowanymi

w niemal niezmienionej formie, są siedziby mieszkalne łódzkich fabrykantów. W początkowym okresie rozwoju miasta, gdy jeszcze nie zgromadzono odpowiedniego kapitału koniecznego do wzniesienia reprezentacyjnej rezydencji, powstały najstarsze i najmniej okazałe budynki, pochodzące z pierwszej połowy XIX wieku. Usytuowane w bez-pośrednim sąsiedztwie fabryki były to budynki parterowe, murowane, z facjatą lub klasycystyczne dworki – np. pałac Steinertów (ul. Piotrkowska 272) i dworek Geyera (ul. Piotrkowska 284) wzniesiony w 1833 roku. Początkowo miasto rozwijało się wzdłuż jednej ulicy – Piotrkowskiej, gdzie powstawały najbardziej reprezentacyjne kamienice, pałace i gmachy użyteczności publicznej. Większość obszaru miasta stanowiły enklawy należące do poszczególnych fabrykantów. Najważniejszymi elementami takich zespołów były fabryki i powiązane z nimi rezydencje właścicieli. Nierzadko w ich pobliżu pojawiały się osiedla domów dla robotników. Jest to układ zabudowy rzadko spotykany, bowiem najczęściej zamożni właściciele willi i pałaców lokowali swoje siedziby w atrakcyjnych krajobrazowo miejscach, z dala od mieszkań robotników. W Łodzi przez lata funkcjonował wzorzec lokalizacji rezydencji w sąsiedztwie fabryki i domów robotniczych.

W początkowym okresie rozwoju Łodzi przemysłowej powstały 434 budynki mieszkalne (z czego 108 przy ul. Piotrkowskiej), w tym 369 drewnianych i 65 murowanych. W 1867 roku było ich już 2 288, przy czym tylko 356 murowanych (15,6%). Na przełomie XIX i XX wieku w granicach miasta istniało już blisko 17 tys. obiektów, z czego ponad 12 tys. były to obiekty murowane. W tym czasie na terenie miasta wytyczono 5 401 posesji prywatnych, z czego 2 586 było własnością żydów, 2 151 – ewangelików, 501 – katolików i 163 – prawosławnych (Stefański 2001). Statystyka ta pokazuje pozycję ekonomiczną oraz wpływ poszczególnych grup wyznaniowych i narodowościowych na zabudowę ówczesnej Łodzi. Pierwsze budynki murowane wybudowano w latach 1823–1825 na działkach przy ul. Piotrkowskiej. „Ich forma i fizjonomia znacząco różniły je od domów w Starym Mieście – były mieszkaniem i miejscem pracy. Przez kilkadziesiąt lat parterowe (drewniane lub murowane) domy rzemieślnicze dominowały w krajobrazie miasta, sytuując się przy głównych jego ulicach" (Koter, Kulesza 2005). W późniejszym okresie pojawiły się kamienice. Na początkowym odcinku ul. Piotrkowskiej spotykamy kilka pięknych kamienic, spośród których na szczególną uwagę zasługuje kamienica Karola Scheiblera, wzniesiona w latach 1879–1882 na rogu ulic Piotrkowskiej i Próchnika (fot. 2.1). Jest ona jedną z najwcześniej powstałych, a zarazem najładniejszych łódzkich kamienic, która „wniosła na ulicę Piotrkowską nową skalę i formę architektoniczną" (Stefański 2001). Przy ul. Rewolucji 1905 r. znajduje się narożna kamienica Izraela Senderowicza z 1898 roku. Oba

obiekty stanowią bardzo interesujące przykłady reprezentacyjnej zabudowy wielkomiejskiej z końca XIX wieku (Rynkowska 1970; Stefański 2001). Na kolejnych odcinkach ul. Piotrkowskiej zlokalizowanych zostało wiele obiektów w stylu późnego klasycyzmu. Są to kamienice stanowiące w przeszłości własność łódzkiej burżuazji niemieckiego lub żydowskiego pochodzenia. Wśród nich warto wymienić dawny dom bankowy Wilhelma Landaua (nr 29) z 1903 roku, wzniesioną w latach 1903–1904 kamienicę Jakuba Szlamownicza (nr 37), tzw. kamienicę pod kasztanami (nr 43) z lat 70. XIX wieku i przebudowaną w 1901 roku na zlecenie Oszera Kohna (później własność Izraela K. Poznańskiego), pałac Hermana Konstadta (nr 53) z 1885 roku, dawny pałac i biuro Maksymiliana Goldfedera (nr 77) z lat 1891–1892, kamienicę Schweikertów (nr 56), dawny kantor fabryki Geyera (nr 74) z lat 1881–1886, kamienicę „pod Gutenbergiem" (nr 86) z 1896 roku – dawniej dom znanego łódzkiego drukarza Jana Petersilgego, w którym w centralnej zewnętrznej niszy znajduje się posąg Gutenberga, dom kupca Emila Schmechela (nr 98) z około 1882 roku, zaś pod nr 100 z 1909 roku słynna „Esplanada", interesujący przykład czystej architektury secesyjnej w Łodzi – w kamienicy najpierw znajdował się prowadzony przez Hugo Smechela i Juliana Rosnera skład konfekcji, zaś w okresie międzywojennym funkcjonowała tu cukiernia i kawiarnia Wawrzyńca Gerbicha, właśnie o nazwie „Esplanada". Należy także wymienić inspirowaną angielskim gotykiem kamienicę czynszową (nr 99) z 1898 roku, neorenesansowy pałac Juliusza Heinzla z 1882 roku (nr 104) – fot. 2.2, eklektyczną kamienicę Salomona Bahariego (nr 107) z 1882 roku, kamienicę Schichtów (nr 128) z 1904 roku będącą przykładem wczesnej secesji wiedeńskiej w architekturze łódzkiej oraz wiele innych, może mniej ozdobnych, ale równie interesujących kamienic stanowiących w przeszłości własność Schweikerta, Jarischa, Kruschego i Endera oraz Bechtolda (nr 141–155) (Koter, Kulesza 2005).

Pomiędzy wystawnymi, bogato zdobionymi kamienicami zlokalizowanymi przy głównej ulicy miasta, uwagę zwracają pałace będące rezydencjami przemysłowców niemieckich – Juliusza Roberta i Gustawa Kindermannów. Pierwszy z nich (nr 137/139) został zbudowany w latach 1907–1909 (obecnie siedziba Związku Nauczycielstwa Polskiego), natomiast drugi (nr 151) pochodzi z 1910 roku (obecnie siedziba prokuratury). Kolejnymi z zachowanych do dziś obiektów rezydencjonalnych są m.in. pałac austriackiego fabrykanta Ewalda Kerna (nr 179), wzniesiony w latach 1896–1898 (obecnie siedziba Oddziału Łódzkiego Polskiej Akademii Nauk), Augusta Härtiga (nr 236) powstały w latach 1895–1896, Emmy i Roberta Schweikertów (nr 262/264) (wcześniej Kellera i rodziny Johnów) z lat 1910–1912, ale aktualną formę architektoniczną otrzymał po przebudowie

Fot. 2.1. Kamienica Karola Scheiblera na rogu ulic Piotrkowskiej i Próchnika
Źródło: https://pl.wikipedia.org

Fot. 2.2. Pałac Juliusza Heinzla przy ul. Piotrkowskiej 104
Źródło: https://pl.wikipedia.org

w 1912 roku (obecnie Instytut Fundacji Studiów Europejskich), pałac rodziny Scheiblerów (nr 266/268) (obecnie należy do Politechniki Łódzkiej) oraz willa saksońskiej rodziny Steinertów (nr 272/274) z 1910 r. w stylu rzadko stosowanym w Łodzi – renesansu niemieckiego (Koter, Kulesza 2005).

Reprezentacyjne i piękne pałace, wille i kamienice zachowały się również przy innych łódzkich ulicach sąsiadujących z ul. Piotrkowską. Jednym z największych pałaców fabrykanckich znajdującym się przy ul. Ogrodowej 15 jest pałac Izraela Kalmanowicza Poznańskiego zbudowany w latach 1888–1903 pierwotnie w stylu neorenesansu francuskiego, a po rozbudowie w formie barokowej (Laurentowicz-Granas 1995) – fot. 2.3. Ciekawym przykładem architektury rezydencjonalnej powstałej w XIX wieku jest zabudowa przy ul. Moniuszki (dawniej Pasaż Meyera). Była to prywatna ulica, zlokalizowana w centrum miasta, której mieszkańcy na wzór współczesnego grodzenia terenów mieszkaniowych mogli czuć się wyróżnieni i lepiej chronieni przed innymi, mniej pożądanymi mieszkańcami Łodzi. Przy tej „wyjątkowej" już w XIX wieku ulicy powstał w latach 1886–1888 zespół neorenesansowych willi otoczonych zielenią, w tym willa Meyera „Mignon" pod nr 4 (lata 1884–1885). W podobnym stylu zaprojektowane zostały wille zlokalizowane w niewielkiej odległości od ul. Piotrkowskiej. Najbardziej znane to: willa Ludwika Grohmanna przy ul. Tylnej, Ottona Gehliga przy ul. Przejazd 15 (ob. Tuwima) i rezydencja Rudolfa Kellera przy ul. Długiej 47 (ob. Gdańska). Należy także wymienić gmachy zlokalizowane przy al. Kościuszki – pałac Jakuba Hertza z 1892 roku (nr 4), kamienicę Mieczysława Pinkusa z 1895 roku (nr 1), Hirszberga i Izraela oraz Heleny Rosenblattów z 1902 roku (nr 21), Lürkensa z 1912 r. (nr 33), Schweikerta z 1910 roku (nr 69) i Heimanów z 1902 roku (nr 93) (Stefański 1986, 2001; Pytlas 2005; Kulesza 2010).

W końcu XIX wieku pojawiły się w Łodzi rezydencje willowe, z których wiele zachowało się do dzisiaj. Do najcenniejszych należą te powstałe na przełomie XIX i XX wieku w stylu secesyjnym. Jednym z pierwszych takich budynków w Łodzi i Polsce była willa Ryszarda Schimmela (przy ul. Karolewskiej 1), powstała w latach 1899–1900. Z kolei w latach 1901–1904 kilka interesujących projektów reprezentacyjnych kamienic i willi zrealizował łódzki architekt Gustaw Landau-Gutenteger. Oprócz secesyjnych kamienic przy ul. Piotrkowskiej 29, 37, 43 i 128 oraz przy al. Kościuszki 93, był on także autorem projektu willi dla Leopolda Kindermanna przy ul. Wólczańskiej 31/33 z 1903 roku uznawanej za najpiękniejszy budynek secesyjny w Polsce. Nadano mu formę myśliwskiego pałacyku, nawiązującą do motywów roślinno-animalistycznych. Obecnie mieści się w nim Galeria Sztuki (fot. 2.4).

Fot. 2.3. Pałac Izraela K. Poznańskiego na rogu ulic Zachodniej i Ogrodowej
fot. J. Dzieciuchowicz

Fot. 2.4. Willa Leopolda Kindermanna przy ul. Wólczańskiej 31/33
Źródło: https://pl.wikipedia.org

Rzadkim przykładem architektury malowniczej sięgającej do renesansu i manieryzmu jest willa Józefa Richtera przy ul. Skorupki 6/8, zbudowana w latach 1888–1889. Została ona usytuowana w zespole fabryczno-rezydencjonalnym rodziny Richterów, w pobliżu neorenesansowej willi jego brata Reinholda (nr 10/12), zbudowanej w latach 1903–1904. Obecnie mieści się w niej Rektorat Politechniki Łódzkiej. Architekturę z elementami secesyjnymi reprezentuje również, powstała w 1903 roku, willa Reinhardta Bennicha przy ul. Gdańskiej 89, zwana często „pałacem pod ptasimi głowami". Na terenie Łodzi zachowało się ponadto, oprócz omówionych wcześniej, wiele innych rezydencji łódzkiej burżuazji przemysłowej i finansowej, z różnych okresów i w różnych stylach, z których wyróżniają się: pałac żydowskiego przemysłowca Arnolda Stillera z lat 1891–1893 przy ul. Jaracza 45; po sąsiedzku (nr 47) willa Edmunda Stephanusa oraz inne obiekty willowe: Rudolfa Kellera z lat 1890–1892 przy ul. Gdańskiej 49/59, Oskara Zieglera u zbiegu ulic Skłodowskiej-Curie i Żeromskiego (dziś własność UŁ – siedziba Łódzkiego Towarzystwa Naukowego), Juliusza Ginsberga z lat 50. XIX wieku przy ul. Pomorskiej 16, która była pierwszą – po dworku Geyera – wolnostojącą rezydencją willową w Łodzi, rezydencja Ludwika Grohmana przy ul. Tylnej 9/11 z 1881 roku, willa Oskara Kohna przy ul. Targowej, willa Fryderyka Schweikerta przy ul. Wólczańskiej 215 i zlokalizowana w jej pobliżu niewielka willa Franciszka Fiszera (Wólczańska 199), willa Wilhelma Teschemachera u zbiegu ulic Wigury i Sienkiewicza z lat 90. XIX wieku, Ernesta Leonhardta przy ul. Pabianickiej 2 z końca XIX wieku, czy też interesująca willa Gustawa Schreera przy ul. Narutowicza 48 (Laurentowicz-Granas, Manżett-Kubiak 1997). Łódzcy fabrykanci, oprócz reprezentacyjnej siedziby rodu i firmy w samym centrum miasta, wznosili również letnie rezydencje, już bardziej skromne, na terenach podmiejskich, w otoczeniu lasów i pól. Obecnie tereny te, po okresie intensywnego rozwoju przestrzennego Łodzi, znalazły się w granicach administracyjnych miasta.

Przytoczone tu przykłady (około 60 obiektów) zabytkowej reprezentacyjnej zabudowy mieszkaniowej Łodzi wskazują pośrednio na wielkość zabudowy rezydencjonalnej ówczesnej Łodzi u szczytu rozkwitu gospodarczego. Co więcej, przykłady te świadczą o odmiennej od współczesnej lokalizacji łódzkich rezydencji.

Należy pamiętać, że w tamtych czasach informacją handlową o pozycji danego przedsiębiorcy były zewnętrzne oznaki zamożności w postaci okazałego budynku mieszkalnego czy wielkości fabryki. Dlatego bogate kamienice, wille i pałace zlokalizowane były przeważnie w centrum miasta po to, by jak najszersze grono mieszkańców poznało pozycję i znaczenie właściciela.

Przykłady bogatej zabudowy rezydencjonalnej ówczesnej Łodzi mogłyby obecnie stać się inspiracją i oddziaływać na gusty architektoniczne oraz preferencje w lokalizacji rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej współczesnej Łodzi. Czy tak jest faktycznie? Na to pytanie odpowie charakterystyka współczesnej zabudowy rezydencjonalnej Łodzi.

3. ROZMIESZCZENIE WSPÓŁCZESNYCH REZYDENCJI W ŁODZI

Rozmieszczenie w przestrzeni miasta rezydencji powstających od 1990 roku, już w nowych warunkach ustrojowych, może stanowić interesującą informację dla mieszkańców, władz miejskich, pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych, inwestorów na rynku budowlanym, jak i dla potencjalnych nabywców nieruchomości na łódzkim rynku mieszkaniowym. Poniekąd umożliwia dokonanie waloryzacji przestrzeni miasta pod względem atrakcyjności miejsca zamieszkania dla najzamożniejszych jego mieszkańców.

W opracowaniu wykorzystano bazę danych uzyskaną z MODGiK w Łodzi[2], w której wysortowano z łódzkiej zabudowy mieszkaniowej nieruchomości będące zabudową mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni[3] powyżej 300 m^2, zlokalizowane na działkach o powierzchni powyżej 2 000 m^2. Z informacji uzyskanych w MODGiK wynika, że łódzkie służby geodezyjne nie posiadają zewidencjonowanych wszystkich budynków w Łodzi i szacują, że w pełnej bazie nieruchomości brakuje ich jeszcze około 30%. Im dane dotyczą bardziej współczesnych czasów, tym są pełniejsze, umożliwiając tym samym optymalne analizy dotyczące zabudowy Łodzi. Mimo możliwych braków w ewidencji opisywanej zabudowy, to jednak baza MODGiK jest najobszerniejszą dostępną bazą danych, dlatego też została wykorzystana w niniejszym opracowaniu.

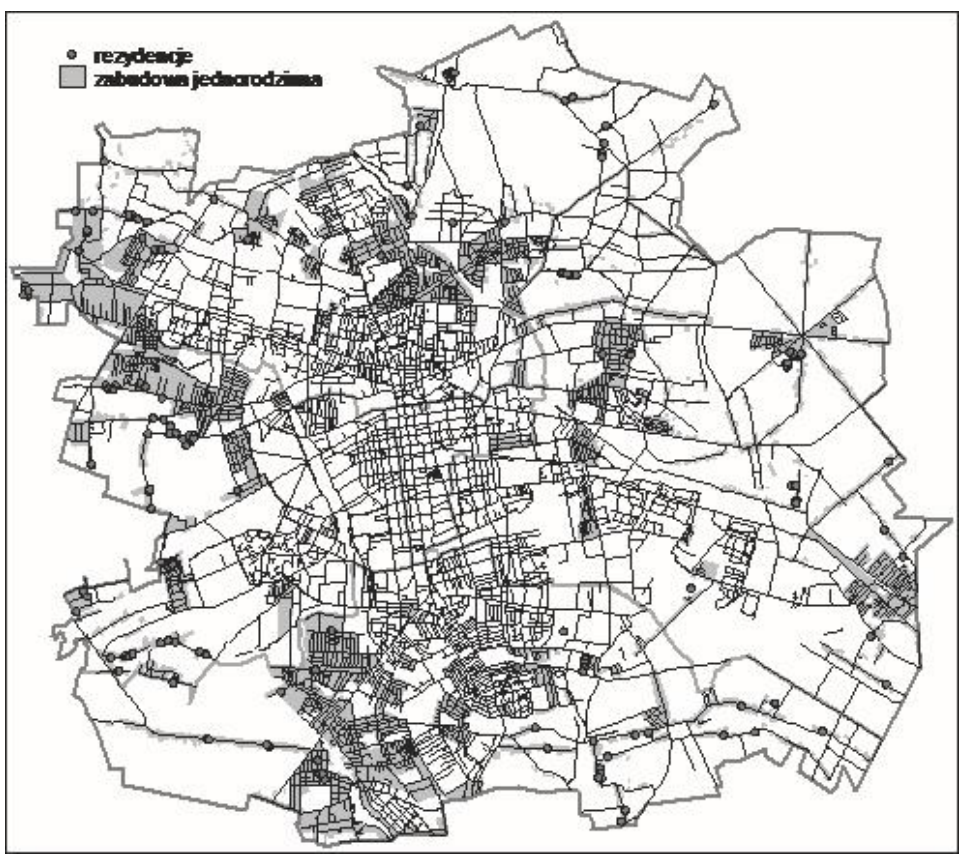
Baza MODGiK obejmuje budynki i działki zewidencjonowane od początku 1990 do czerwca 2015 roku. W okresie tych 25 lat zewidencjonowano zaledwie 102 budynki spełniające założone kryteria – charakter zabudowy, powierzchnię działki i powierzchnię zabudowy.

---

[2] Baza danych Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi zawiera nieruchomości rezydencjonalne powstałe w granicach administracyjnych Łodzi od 1990 do czerwca 2015 roku.

[3] Powierzchnia zabudowy – powierzchnia rzutu poziomego budynku mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej (Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego).

W 2007 roku przeprowadzono badania terenowe na obszarze miasta w celu wskazania lokalizacji łódzkich rezydencji. Wówczas podstawowym kryterium była wielkość nieruchomości oraz fizjonomia zabudowy. Nie brano pod uwagę roku budowy rezydencji. Obiekty te, często lokalizowane były na dwóch, a nawet trzech działkach, tak więc przy określaniu powierzchni starano się uwzględnić cały, ogrodzony teren rezydencji. Wynikiem przeprowadzonych badań terenowych była lokalizacja 150 nowych rezydencji w Łodzi, zilustrowana na tle siatki ulic, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz administracyjnych dzielnic miasta (rys. 3.1). Przedstawienie wyników badań terenowych z 2007 roku może stanowić uzupełnienie obecnie prowadzonej analizy dotyczącej zabudowy rezydencjonalnej Łodzi.



Rys. 3.1. Lokalizacja nowych rezydencji w Łodzi na tle obszarów z zabudową jednorodzinną w 2007 roku

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych (Groeger 2008)

Na podstawie bazy MODGiK z 2015 roku, uwzględniającej rok budowy oraz budynki o powierzchni zabudowy powyżej 300 m^2, usytuowanych na działkach o powierzchni przekraczającej 2 000 m^2, zostały zlokalizowane w obszarze miasta, jak już wcześniej wspomniano, zaledwie 102 obiekty. Jest to niewielka liczba, biorąc pod uwagę wielkość miasta i jego liczbę mieszkańców.

Nasuwa się pytanie, czy Łódź jest miastem biedniejszych ludzi, w którym mało kogo stać jest na wzniesienie rezydencji? A być może na liczebność zabudowy rezydencjonalnej powstałej w tym okresie odcisnęło swoje piętno zjawisko suburbanizacji?

W literaturze dotyczącej zjawiska rozlewania się miast i suburbanizacji szeroko opisywane są czynniki decydujące o intensywności tego zjawiska (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 1998, 2005). W przypadku zabudowy rezydencjonalnej głównymi czynnikami są: poszukiwanie na obszarach peryferyjnych miast dogodnych lokalizacji, które spełniałyby warunek możliwości szybkiego skomunikowania z centrum miasta oraz koniecznie atrakcyjna cena działek budowlanych, która przy niższych nakładach finansowych umożliwia wzniesienie rezydencji na większych obszarowo działkach, z możliwością odseparowania się od sąsiadów. Dodatkowo atrakcyjność terenów podmiejskich podnoszą stosunkowo niższe koszty zamieszkania i życia na obszarach wiejskich, przyzwolenie przez samorządy lokalne na dowolność inwestycji, które wpływają na dochodowość gminy oraz lepsza jakość placówek oświatowych. Wśród czynników społecznych determinujących lokalizacje zabudowy rezydencjonalnej na terenach podmiejskich duże znaczenie odgrywa zaspokojenie potrzeb związanych z bliskim kontaktem z przyrodą, zamieszkiwanie w czystym środowisku, z dala od zgiełku miasta, patologii społecznych i większe poczucie bezpieczeństwa w małych znających się środowiskach (Groeger 2002). Paradoksalnie, mniejsze gminy położone wokół Łodzi posiadając plany zagospodarowania przestrzennego, ograniczają ryzyko dla potencjalnego inwestora związane z możliwością lokalizacji w sąsiedztwie niepożądanych inwestycji, co wyraźnie wpływa na komfort zamieszkania i wartość rezydencji.

W przeciwieństwie do strefy podmiejskiej, Łódź dysponując zbyt małą liczbą planów zagospodarowania przestrzennego, w rezultacie oferuje dużo gorsze warunki do inwestycji w zabudowę rezydencjonalną, ponieważ nie można w przyszłości wykluczyć w sąsiedztwie obiektów postrzeganych jako uciążliwe i obniżające wartość rezydencji, np. hospicjum na Julianowie, spalarni śmieci, drogi szybkiego ruchu czy innych obiektów określanych mianem NIMBY (Dmochowska-Dudek 2013). Preferencje związane z miejscem zamieszkania mieszkańców miast wskazują istotnie na potrzebę kontaktu z przyrodą, ciszę i dobre relacje sąsiedzkie, przy dostępie do

pełnego programu infrastrukturalnego w miejscu zamieszkania. Kwestie dotyczące dostępności handlu i usług tracą na znaczeniu. Coraz istotniejsze jest dobrze zorganizowane i estetyczne otoczenie nieruchomości (Groeger 2013). Mając na uwadze zasygnalizowane powyżej preferencje ujawniane przez mieszkańców miast co do wyboru miejsca zamieszkania, nie dziwi fakt, że coraz więcej zamożnych mieszkańców Łodzi wznosi swe rezydencje na obrzeżach miasta, w strefie podmiejskiej, przeważnie na terenach wiejskich. Spełniają one potrzeby właścicieli rezydencji, a ich stosunkowo wysokie dochody pozwalają na swobodne wykorzystywanie indywidualnego transportu, jak również utrzymywanie kontaktów drogą elektroniczną z podmiotami handlowymi i usługowymi.

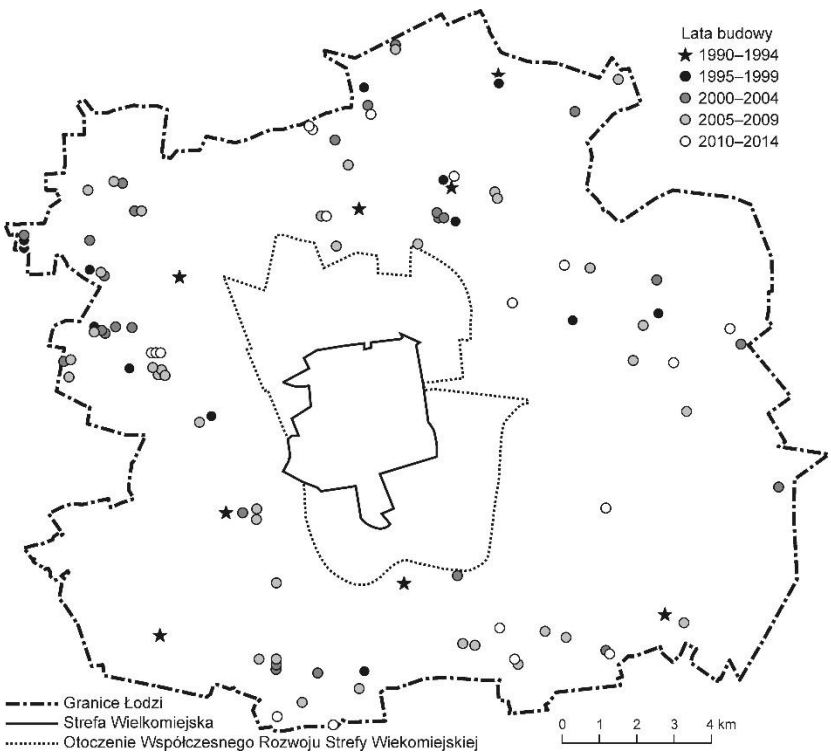
Zatem, zagadnieniem wartym zbadania byłaby zabudowa rezydencjonalna w strefie podmiejskiej Łodzi, dająca uzupełniający obraz kształtowania się jej poza granicami miasta. Niniejsze opracowanie skupia się na rozpoznaniu panujących prawidłowości w zakresie zabudowy rezydencjonalnej jedynie na obszarze Łodzi i przypuszczalnie przyczyni się do bliższego rozpoznania tego segmentu zabudowy mieszkaniowej oraz rynku nieruchomości rezydencjonalnych, będącego barometrem kondycji gospodarczej miasta.

Jak już wspomniano, w okresie minionego ćwierćwiecza powstały w Łodzi zaledwie 102 rezydencje. Połowa z nich pojawiła się w przeciągu ostatnich 10 lat. Oznacza to, że pomimo kryzysu gospodarczego, w ostatnich latach powstało jednak więcej zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi niż w początkowym okresie transformacji gospodarczej i ustrojowej. W latach 90., stopniowo zwiększała się liczba budowanych rezydencji w skali roku, osiągając maksymalną liczbę 4 rezydencji rocznie. W latach 2003–2007 budowano już ich rocznie 6–7. Największa ich liczba powstała jednak między 2008 a 2009 rokiem – wtedy zostały wybudowane 22 takie obiekty w Łodzi.

Rozmieszczenie zabudowy rezydencjonalnej w granicach administracyjnych Łodzi w podziale na pięć okresów czasowych pozwala prześledzić kolejność powstawania zabudowy rezydencjonalnej w różnych rejonach miasta (rys. 3.2).

W układzie przestrzennym lokalizacji zabudowy wyraźnie widać, że nowa zabudowa z lat po 1989 roku powstała poza strefą wielkomiejską i jej otoczeniem, w której zlokalizowana jest zabytkowa zabudowa rezydencjonalna z przełomu XIX i XX wieku. W początkowych latach okresu transformacji ustrojowej rezydencje budowano w północnej części miasta, w otoczeniu Lasu Łagiewnickiego oraz na południu miasta w dzielnicy Górna. Obiekty były położone w dużych odległościach od siebie i brak było wyraźnych obszarów koncentracji ich zabudowy. W okresie 1995–1999

powstały pierwsze rezydencje na terenie Widzewa i Polesia, ale nadal budowano głównie na Bałutach, blisko Łagiewnik oraz na Polesiu w jednostce osiedlowej Złotno. I to właśnie w obu tych dzielnicach między rokiem 2000 a 2009 nastąpił istotny „wysyp" nowych lokalizacji rezydencji. Drugim intensywnie zabudowywanym w tym okresie rejonem miasta były południowe obszary dzielnicy Górna. W rejonie tym zauważalna stała się koncentracja zabudowy już w bezpośrednim sąsiedztwie.



Rys. 3.2. Rozmieszczenie zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi według okresu budowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych MODGiK (czerwiec 2015)*

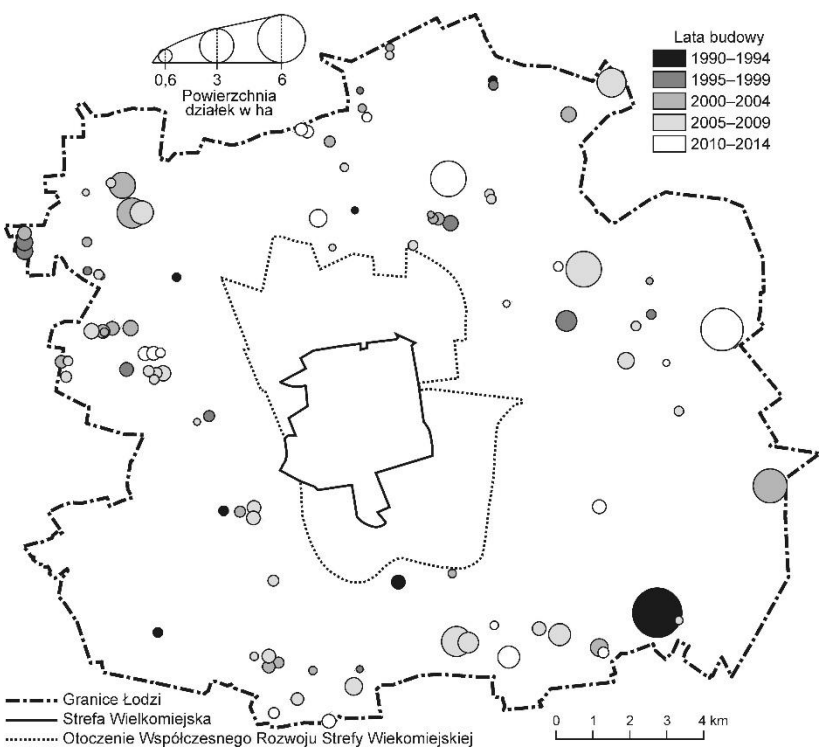
Na tej podstawie możliwe stało się wytypowanie trzech formujących się lokalizacji nowej zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi. Są to: otoczenie Łagiewnik, północno-zachodni rejon miasta oraz pasmo w południowej części dzielnicy Górna.

W tym samym okresie również na obszarze Widzewa (Stoki, Sikawa) zaczęła powstawać nowa zabudowa rezydencjonalna, ale jeszcze

* Rys. 3.2–3.8 i 6.5–6.12 opracowanie graficzne A. Wosiak.

nietworząca wyraźnych skupień. Od 2010 roku w Łodzi wybudowano 18 rezydencji, w tym po pięć na wspomnianych terenach Widzewa, Łagiewnik i Górnej. Na Polesiu pojawiły się trzy zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie. Dostrzega się skupianie po 2–3 rezydencji w jednej lokalizacji. Najwięcej takich skupień charakterystycznych jest dla obszaru Złotna na Polesiu, Rogów na Bałutach, Rudy Pabianickiej i Wiskitna na Górnej.

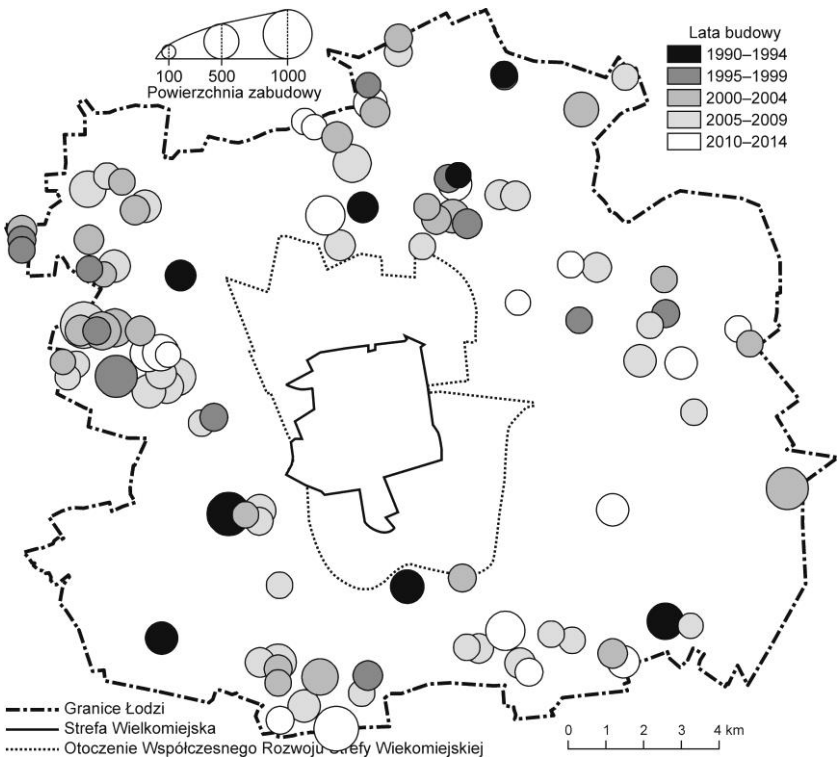
Analizując wielkość działek, w kolejnych okresach czasowych kupowane były zarówno działki o stosunkowo małych powierzchniach, jak i działki kilku hektarowe (rys. 3.3). Minimalna powierzchnia działki pod zabudowę rezydencjonalną wynosi 2 003 m^2, natomiast największa dochodzi do powierzchni blisko 60 tys. m^2. Średnia powierzchnia działki z nową zabudową rezydencjonalną w Łodzi wynosi 7 456 m^2. Ze względu na znaczne zróżnicowanie powierzchni działek, lepszą miarą obrazującą ich wielkość jest mediana, która wskazuje na 50% udział łódzkich działek z zabudową rezydencjonalną o powierzchni poniżej 4 408 m^2, zaś pozostałe są większe.



Rys. 3.3. Zabudowa rezydencjonalna według wielkości działki i okresu budowy powstała w Łodzi w latach 1990–2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych MODGiK (czerwiec 2015)

Zabudowa powstająca na działkach rezydencjonalnych w Łodzi ma powierzchnię między 300 a 838 m². Ponieważ zabudowa rezydencjonalna najczęściej jest jedno- lub dwukondygnacyjna, dlatego powierzchnie użytkowe rezydencji przeważnie są większe niż tu przytaczane powierzchnie zabudowy (rys. 3.4).



Rys. 3.4. Zabudowa rezydencjonalna według powierzchni zabudowy (w m²) i okresu budowy powstała w Łodzi w latach 1990–2015

Źródło: opracowanie na podstawie bazy danych MODGiK (czerwiec 2015)

Średnia powierzchnia zabudowy łódzkich rezydencji powstałych w okresie ostatnich 25 lat osiąga wielkość 418 m². Natomiast mediana przyjmuje niższą wartość i wynosi 390 m². W przypadku powierzchni zabudowy rezydencji powstających w kolejnych pięcioletnich okresach brak jest wyraźnej tendencji jej zmniejszania przez inwestorów, co jest charakterystyczne dla rynku nieruchomości w Łodzi, jak i w Polsce. W każdym okresie budowano rezydencje o zróżnicowanej powierzchni zabudowy, od najmniejszych 300 m² do nawet około 700 m². W rozmieszczeniu powierzchni zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi widoczne jest duże zróżnicowanie na obszarze Polesia (Złotno) oraz na terenie Górnej (Ruda

Pabianicka i Wiskitno). Niewielka rozpiętość powierzchni zabudowy rezydencji występuje na terenie Widzewa (Sikawa Stoki, Nowosolna), pomimo najbardziej urozmaiconej wielkości działek na tym obszarze.

Na lokalizację nieruchomości rezydencjonalnych w Łodzi warto spojrzeć nieco szerzej, analizując ich położenie w stosunku do infrastruktury technicznej, której obecność podwyższa wartość rynkową działek budowlanych. Interesującym faktem jest, że większość rezydencji została zlokalizowana na terenach wyposażonych tylko w sieć wodociągową. Dotyczy to rezydencji położonych na terenie Widzewa, przy południowej granicy Górnej, w otoczeniu Lasu Łagiewnickiego, z wyjątkiem Rogów oraz w zachodniej części Bałut i Polesia (rys. 3.5).

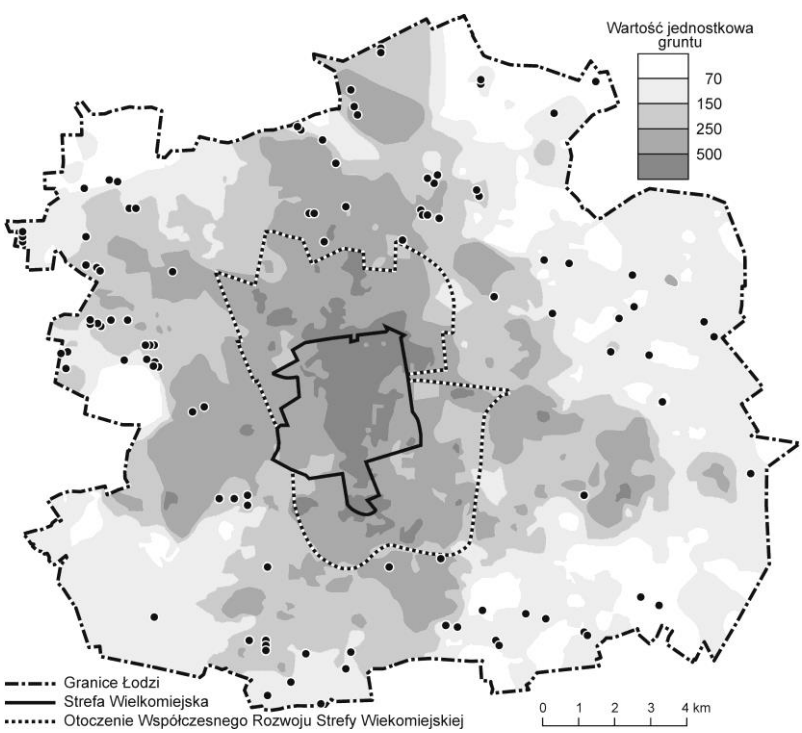
Rys. 3.5. Lokalizacja zabudowy rezydencjonalnej Łodzi powstałej w okresie 1990–2015 na tle rozmieszczenia sieci kanalizacyjnej, wodociągowej i średniej ceny za 1 m² gruntu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MODGiK i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej

W Łodzi około 10% rezydencji położonych jest na terenach, gdzie brak jest zarówno wodociągu, jak i kanalizacji miejskiej. Okoliczności te nie są jednak problemem dla właścicieli nieruchomości, ponieważ duże

powierzchnie działek umożliwiają im korzystanie z własnych ujęć wody i przydomowych oczyszczalni ścieków, które nie byłyby możliwe do wybudowania na małych powierzchniowo działkach z typową zabudową jednorodzinną. Dodatkowo, dość zaskakującym jest fakt, że wyposażenie terenu w miejską infrastrukturę techniczną nie ma wyraźnego przełożenia na wartość gruntów w tych lokalizacjach. To inne czynniki decydują, czy nabywcy gruntów pod opisywaną zabudowę są skłonni zapłacić więcej. Wydaje się, że przesądza o tym sąsiedztwo dużych kompleksów terenów zielonych, np. Las Łagiewnicki, park na Zdrowiu, lasy w południowej części Górnej oraz sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej.

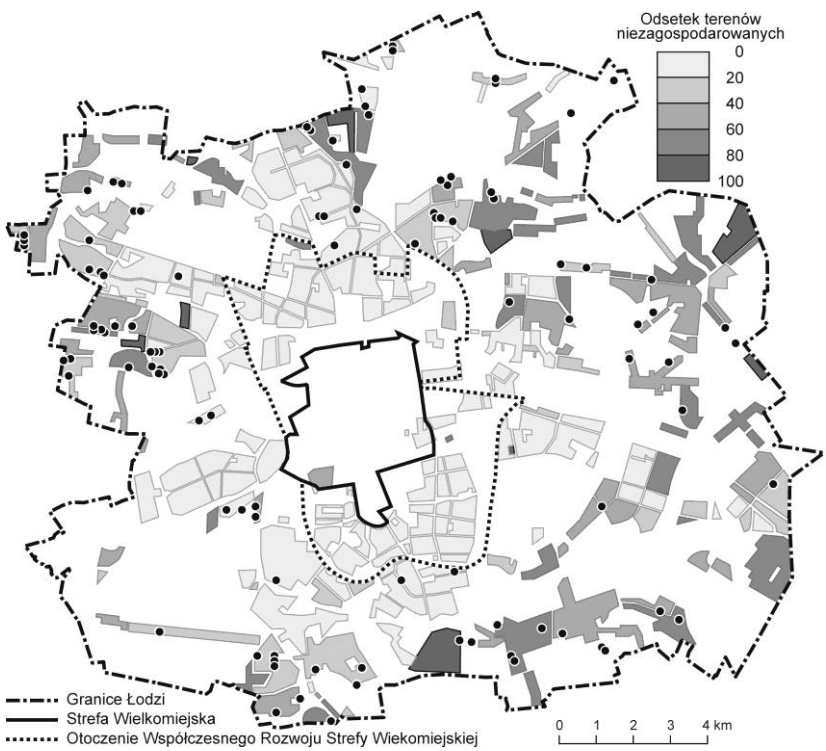
Biorąc pod uwagę wartość jednostkową gruntów w Łodzi (wg danych MODGiK 2015) i rozmieszczenie zabudowy rezydencjonalnej, na terenach, gdzie wartość ta zawiera się w przedziale między 250–500 zł za 1 m^2 zlokalizowanych jest zaledwie 15 rezydencji. Na działkach o wartości między 150–250 zł za 1 m^2 położonych jest 28 rezydencji. Pozostałe 58% zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi zlokalizowano na terenach o wartości poniżej 150 zł za 1m^2 gruntu (rys. 3.6).



Rys. 3.6. Lokalizacja zabudowy rezydencjonalnej na tle wartości 1 m^2 gruntów w Łodzi w 2015 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MODGiK

Kolejną istotną prawidłowością w lokalizacji rezydencji w Łodzi jest ich położenie na terenach w dużym stopniu niezagospodarowanych. Według danych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi (2010) wyraźnie widać, że większość rezydencji zlokalizowana jest na terenach w ponad 40% niezagospodarowanych (rys. 3.7). Głównym walorem takiego położenia jest bardzo niska intensywność zabudowy, umożliwiająca kontakt z przyrodą jeszcze w granicach administracyjnych miasta.



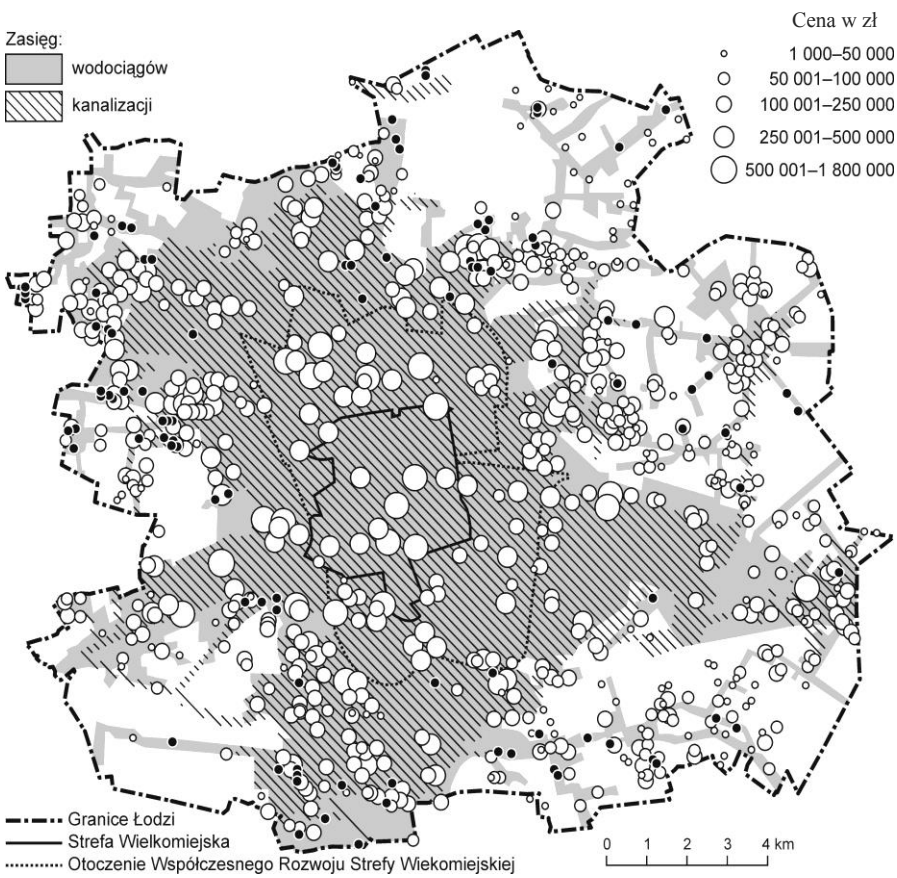
Rys. 3.7. Lokalizacja zabudowy rezydencjonalnej Łodzi powstałej w latach 1990–2015 na tle odsetka terenów niezagospodarowanych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MODGiK i Studium Łodzi z 2010 roku

Wysoki odsetek terenów niezagospodarowanych w lokalizacjach nieruchomości rezydencjonalnych dotyczy wszystkich dzielnic Łodzi i największych skupisk rezydencji w mieście. Przy braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, lokalizacja rozpatrywanej zabudowy na terenach niezagospodarowanych jest obciążona dużym ryzykiem, ponieważ w sąsiedztwie może w przyszłości pojawić się obiekt zaburzający ład

przestrzenny i wpływający na obniżenie wartości nieruchomości. Dlatego tereny w pełni zagospodarowane i spełniające oczekiwania mieszkańców są wyżej cenione na rynku nieruchomości, bowiem nie stanowią ryzyka inwestycyjnego. Do takich lokalizacji zalicza się np. Julianów, Rogi czy rejon Nowych Sadów.

Spojrzenie na lokalizację łódzkich rezydencji powstałych w okresie transformacji na tle rozmieszczenia transakcji na rynku gruntów mieszkaniowych wyraźnie wskazuje, że w sąsiedztwie już istniejących rezydencji nabywanych jest wiele działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową (rys. 3.8).



Rys. 3.8. Położenie zabudowy rezydencjonalnej na tle rozmieszczenia i ceny transakcji na rynku działek budowlanych w Łodzi oraz zasięgu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MODGiK i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (2015)

Obecność rezydencji podnosi w wymiarze finansowym wartość otoczenia, ponieważ zlokalizowane na dużych powierzchniowo działkach, a zamieszkiwane przez niewielu mieszkańców wyraźnie wpływają na ograniczenie intensywności zabudowy, natężenie ruchu samochodowego, a ich zagospodarowany teren pozytywnie oddziałuje na wrażenia estetyczne okolicznych mieszkańców. Jak już wspomniano, duża część łódzkich rezydencji znajduje się na terenach, gdzie brakuje kanalizacji, a nawet wodociągu, przez co działki osiągają niższe ceny. Natomiast na dużo większym rynku gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wyraźna jest tendencja spadku cen działek wraz z odległością od centrum i w zależności od wyposażenia w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną. Najwyższe ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe dotyczą strefy wielkomiejskiej i jej otoczenia. Zwykle tereny te kupowane były pod budownictwo wielorodzinne i osiągały maksymalnie wartość 1,8 mln zł. Wartość działek nabywanych pod zabudowę mieszkaniową w otoczeniu już istniejących rezydencji najczęściej oscylowała między 50–250 tys. zł. Najdroższe znajdowały się na terenie Bałut i Polesia, stąd można wnioskować, że są to najbardziej pożądane w mieście lokalizacje pod zabudowę mieszkaniową, a tym samym rezydencjonalną. Natomiast najwięcej, ale stosunkowo tanich działek nabywano na Widzewie i Górnej. Liczba transakcji przy niższych cenach nieruchomości wskazuje, że będą to tereny intensywnego budownictwa mieszkaniowego.

4. OTOCZENIE I ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁEK WSPÓŁCZESNYCH ŁÓDZKICH REZYDENCJI

Stan zagospodarowania otoczenia współczesnych rezydencji Łodzi uzależniony jest od ich odległości od centrum miasta. Im bliżej śródmieścia, tym ich otoczenie jest lepiej zagospodarowane. W sąsiedztwie rezydencji najczęściej występuje jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, drogi są utwardzone i wyposażone w chodniki. Zazwyczaj w niedalekiej odległości znajdują się przystanki komunikacji miejskiej, placówki oświatowe i drobne placówki handlowe. Takie warunki występują np. na Julianowie (Bałuty) – osiedlu od wielu lat wysoko cenionym przez mieszkańców Łodzi. Ze względu na okres powstania i planowy charakter zabudowy charakteryzuje się ono ładem przestrzennym, bardzo dobrym położeniem komunikacyjnym oraz obecnie już pełnym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną. Dodatkowym atutem jest sąsiedztwo parku im. A. Mickiewicza (potocznie zwanego Parkiem Julianowskim). Nie dziwi zatem fakt, że zlokalizowane w tym miejscu rezydencje należą do najdroższych w mieście. Specyfiką procesu inwestycyjnego nowych rezydencji na Julianowie jest kupowanie przez inwestorów działki z domem, który następnie podlega rozbiórce, a na jego miejscu powstaje nowoczesny, pod względem technicznym i zastosowanych materiałów, obiekt. Nierzadko jest to budynek nie tyle o nowoczesnej bryle, lecz nawiązujący fizjonomią do dawnych rezydencji łódzkich fabrykantów. Inną drogą do lokalizacji rezydencji w tym atrakcyjnym otoczeniu jest wydzielanie działek na obrzeżach parku, które sprawiają wrażenie jego części.

Charakterystyczną cechą rezydencji w bezpośrednim otoczeniu Julianowa jest również stosowanie przez właścicieli ażurowych ogrodzeń z nasadzeniami roślin nie tylko na własnym terenie, ale również pasa zieleni położonego w sąsiedztwie ogrodzenia. Jest to rodzaj otwarcia się na sąsiadów i podniesienia estetyki otoczenia miejsca zamieszkania. Graniczne ogrodzenia od strony ulicy mają różną wysokość, ale najczęściej wykonane są z kamienia i kutych elementów żelaznych i stalowych. Stanowią reprezentacyjną wizytówkę informującą, że za ogrodzeniem znajduje się coś wyjątkowego (fot. 4.1). Od strony mniej oficjalnej, w większości ogrodzone są wysokimi siatkami, które najczęściej graniczą z terenami zieleni (parku) lub innych nieruchomości w zabudowie jednorodzinnej.

Fot. 4.1. Brama wjazdowa na teren rezydencji przy ul. Sowińskiego (Bałuty) w Łodzi

fot. L. Groeger

Im dalej od centrum miasta, tym otoczenie nieruchomości rezydencjonalnych traci na atrakcyjności. W dalszej odległości najczęściej są to tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, często położonej przy drogach gruntowych, nieoświetlonych, bez chodników. Dostępność komunikacyjna jest ograniczona, przez co domownicy zmuszeni są korzystać z własnego transportu. Generalnie trudno jest dotrzeć do tych rezydencji. W otoczeniu nie ma szkół, ani drobnych obiektów handlowych. W sąsiedztwie występują tereny zieleni, ale niezagospodarowane, trudno dostępne i przypuszczalnie mało bezpieczne. Dlatego nie dziwi fakt, że rezydencje położone dalej od centrum wyraźnie są odgrodzone od otoczenia. Jeśli już w bezpośrednim sąsiedztwie rezydencji przebiega droga utwardzona, to z kolei użytkowana przez samochody jest bardziej hałaśliwa, przez co obniża jakość życia mieszkańców. W otoczeniu rezydencji zlokalizowanych blisko granic miasta występuje nierzadko stara zabudowa wielorodzinna w postaci zniszczonych domów komunalnych, którym towarzyszą warsztaty samochodowe i blacharskie czy dzikie wysypiska śmieci. Dlatego ogrodzenia stanowiące granice nieruchomości są wyższe, pełniejsze i wyraźnie odgradzające rezydencję od otoczenia. Im większa działka, tym domy położone są dalej od ogrodzeń, a roślinność posadzona na działce wyraźnie ma pełnić rolę zielonej bariery. Ogrodzenia najczęściej są pełne, ceglane lub drewniane. Od strony sąsiednich nieruchomości

oddziela je wysoka siatka lub wysokie betonowe ogrodzenie, w zależności od tego, czy teren jest zagospodarowany czy nie. Dodatkowo na ogrodzeniach od strony dróg publicznych i terenów niezagospodarowanych znajdują się tablice informujące o firmie ochroniarskiej lub obecności psów na posesji. Przebywając w sąsiedztwie tych rezydencji ma się poczucie bycia intruzem i mimo, że za ogrodzeniem przeważnie znajduje się zagospodarowany ogród, to w bezpośrednim otoczeniu rezydencji trudno jest mówić o przyjemnym spacerze, w przeciwieństwie do wspomnianego wcześniej Julianowa.

Współczesna zabudowa rezydencjonalna Łodzi nie powstawała w sposób planowy. Jej lokalizacja, poza obszarem Julianowa, Rogów, Łagiewnik i Rudy Pabianickiej, wydaje się być przypadkowa, bowiem brakuje w otoczeniu kontynuacji charakteru jej zabudowy. Generalnie w przestrzeni miasta nie występują typowe osiedla z opisywaną zabudową.

Badania prowadzone w końcu lat 90. XX wieku w grupie dobrze sytuowanych mieszkańców Łodzi ujawniły, że w wyborze miejsca zamieszkania kierowali się oni przeważnie dobrym dojazdem, potrzebą ciszy, czystego powietrza, sąsiedztwem terenów zielonych, bliskością lokalizacji obiektów usługowych. Zaskakującym spostrzeżeniem była niska potrzeba zamieszkiwania w otoczeniu domów osób o podobnym statusie majątkowym (Groeger 2002). Obecne badania potwierdzają tę prawidłowość, bowiem zabudowa rezydencjonalna bardzo często otoczona jest starymi budynkami, a nawet zdegradowanymi terenami (dzikie wysypiska, podmokłe tereny z trudno przejezdnymi drogami). Wydaje się, że właściciele nowych rezydencji bardziej skupiają się nad zagospodarowaniem swoich szczelnie ogrodzonych enklaw, niż nad samym otoczeniem miejsca zamieszkania.

Działki z zabudową rezydencjonalną zajmują przeważnie duże powierzchnie, które przy znacznych możliwościach finansowych właścicieli są zagospodarowywane w atrakcyjny, często niepowtarzalny sposób. Charakterystycznymi elementami zagospodarowania są stosowany starodrzew w kompozycji ogrodów i przemyślane nasadzenia roślinności zimozielonej. Typowe jest wykorzystanie już istniejących stawów lub nowo wykopywanych jako podstawowego założenia kompozycji ogrodowej. Obecność wody jako elementu podnoszącego atrakcyjność otoczenia jest powszechna. Jeśli na działce nie ma stawu, to przynajmniej znajduje się basen lub źródełko wody (fot. 4.2–4.5).

Jeśli pozwala na to wielkość działki, budynki mieszkalne są odsunięte od ulicy. Wyposażone są w reprezentacyjne podjazdy tak zaprojektowane, aby z ulicy nie było widać samego budynku i jego mieszkańców. Zagospodarowanie otoczenia samej rezydencji polega najczęściej na osiągnięciu naturalności krajobrazu, ale z zastosowaniem pielęgnowanej zieleni.

Fot. 4.2. Zagospodarowanie działki w bezpośrednim otoczeniu budynku rezydencji
Źródło: www.otodom.pl

Fot. 4.3. Lokalizacja rezydencji w pobliżu naturalnego stawu
Źródło: www.otodom.pl

Fot. 4.4. Sztucznie wykopany staw z pomostem w bezpośrednim sąsiedztwie budynku
Źródło: www.otodom.pl

Fot. 4.5. Zewnętrzny basen na terenie nieruchomości rezydencjonalnej
Źródło: www.otodom.pl

5. CECHY NOWEJ ZABUDOWY REZYDENCJONALNEJ

Zabudowa rezydencjonalna najczęściej złożona jest z okazałego budynku mieszkalnego połączonego z garażem wielostanowiskowym. Budynki są przeważnie dwukondygnacyjne (parter i poddasze użytkowe). W otoczeniu wyróżniają je nieregularne kształty oraz duże rozczłonkowanie bryły obiektów. Tynkowane są na jasne kolory, często z boniowaniem nawiązującym do zabudowy dworkowej. Dachy mają skomplikowane i nieregularne kształty, w większości przypadków kryte są dachówką lub blachą (fot. 5.1–5.3). Zdarzają się też budynki kryte gontem, co świadczy o potrzebie eksperymentów z tradycyjnymi materiałami i wyróżnienia swojego miejsca zamieszkania.

Większość budynków ma charakter zabudowy dworkowej (fot. 5.4). Wśród najnowszych widoczna jest tendencja budowy dwukondygnacyjnych obiektów o regularnej bryle sześcianu, krytych płaskim dachem.

Fot. 5.1. Nieregularne kształty dachu budynków

Źródło: www.otodom.pl

Fot. 5.2. Rozczłonkowana bryła parterowej rezydencji, osłonięta roślinnością
Źródło: www.otodom.pl

Fot. 5.3. Rozczłonkowane kształty budynków mieszkalnych
Źródło: www.otodom.pl

Fot. 5.4. Typowy przykład najbardziej popularnej formy zabudowy rezydencjonalnej nawiązującej do zabudowy dworkowej

Źródło: www.otodom.pl

Najczęściej połacie dachów są wielospadowe z wykuszami lub w mniejszym stopniu z oknami połaciowymi. Charakterystyczne są duże przeszklenia salonów, szczególnie w części ogrodowej, jak i krytych tarasów (fot. 5.5). Wszystkie domy posiadają duże tarasy, osłonięte od ulicy i ewentualnych ciekawskich obserwatorów. Zrobienie fotografii tej nieformalnej części zabudowy jest prawie niemożliwe. Właściciele rezydencji chronią swoje miejsce zamieszkania i swoją prywatność. Dlatego jedyną możliwością przedstawienia prywatnych przestrzeni są zdjęcia z ofert sprzedaży łódzkich nieruchomości udostępniane na portalach firm zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

Wnętrza nowej zabudowy rezydencjonalnej Łodzi są często wysokie, dwukondygnacyjne. Stwarzają wrażenie przestronności budynku (fot. 5.6–5.7). Materiały wykończeniowe zastosowane we wnętrzach są wysokiej jakości – drewno egzotyczne, kamienne posadzki, blaty i schody, mosiądz i stal nierdzewna w elementach barierek schodów. Stosowane są specjalne zabudowy i meble na wymiar. We wnętrzach widoczny jest specyficzny gust właścicieli, bowiem domy wyposażone są w zabytkowe meble i bibeloty, a te bardziej współczesne przyjmują charakter minimalistyczny (fot. 5.8–5.13). Wyposażone w trwałe zabudowy, specjalne oświetlenie oraz elektronikę umożliwiającą sterowanie domem na odległość nawet, gdy nie ma właściciela.

Fot. 5.5. Duże przeszklenia w bryle budynku rezydencji

fot. L. Groeger

Fot. 5.6. Wysokie wnętrza, zabudowane sufity z oryginalnym oświetleniem, wysoka jakość materiałów wykończeniowych barierek schodów i podłóg

Źródło: www.otodom.pl

Fot. 5.7. Schody marmurowe, barierki z mosiądzu, ściany wykańczane specjalną techniką

Źródło: www.otodom.pl

Fot. 5.8. Dekorowane w stylu pałacowym wnętrza nawiązujące do wyglądu dawnych rezydencji Łodzi

Źródło: www.otodom.pl

Fot. 5.9. Duże przeszklenia salonu, minimalistycznie urządzone wnętrza
Źródło: www.otodom.pl

Fot. 5.10. Przykład bogatego w zróżnicowane dekoracje wnętrza rezydencji
Źródło: www.otodom.pl

Fot. 5.11. Oryginalna zabudowa kuchni na wymiar

Źródło: www.otodom.pl

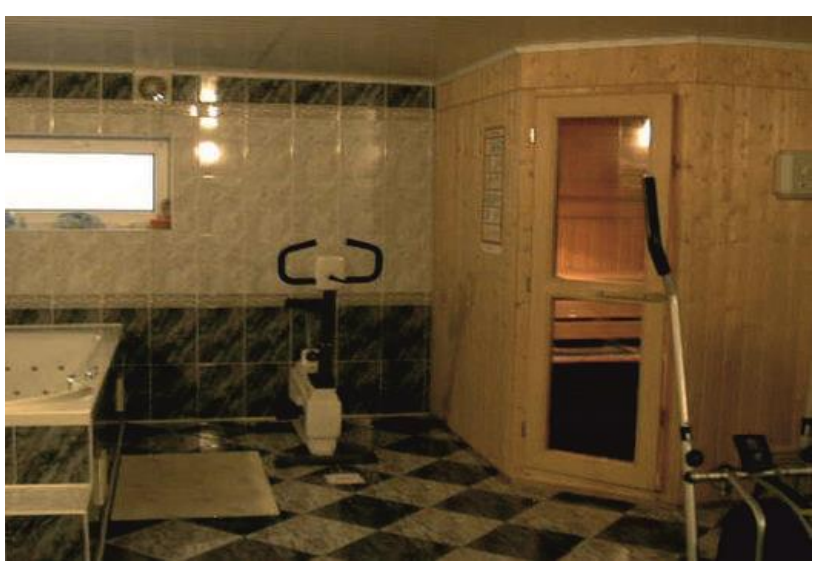
Fot. 5.12. Minimalistyczne wykończenia białej kuchni, nowoczesne urządzenia AGD ukryte w zabudowie

Źródło: www.otodom.pl

Fot. 5.13. Pokój kąpielowy we współczesnej łódzkiej rezydencji

Źródło: www.otodom.pl

Łódzkie rezydencje, oprócz przestronnych wnętrz, mieszczą również dodatkowe pomieszczenia przeznaczone do wypoczynku i relaksu, np. saunę, siłownię, basen, miejsce spotkań wyposażone w barek czy stół bilardowy (fot. 5.14–5.16).



Fot. 5.14. Sauna, siłownia i wanna z hydromasażem w łódzkiej rezydencji

Źródło: www.otodom.pl

Fot. 5.15. Kryty basen w łódzkiej rezydencji
Źródło: www.otodom.pl

Fot. 5.16. Miejsce spotkań towarzyskich przypominające bar
Źródło: www.otodom.pl

6. RYNEK NIERUCHOMOŚCI REZYDENCJONALNYCH W ŁODZI

Rynek nieruchomości rezydencjonalnych stanowi część składową rynku nieruchomości mieszkaniowych, klasyfikowaną w oparciu o kryterium podmiotowe (rys. 6.1). W zakresie kryterium prawnego dotyczy rynku nieruchomości gruntowych i budynkowych. W zakresie kryterium przestrzennego w niniejszym opracowaniu omówieniu podlega lokalny rynek nieruchomości rezydencjonalnych w Łodzi, który został przedstawiony na tle czynników kształtujących rynek mieszkaniowy[4]. Rynek nieruchomości, w tym i rynek nieruchomości rezydencjonalnych charakteryzuje się określonymi cechami:

– niejednolitością – objawiającą się zróżnicowaniem nieruchomości pod względem cech fizycznych, zróżnicowania funkcjonalnego oraz różnorodnością praw do nieruchomości,

– niedoskonałością – wynikającą z braku pełnej informacji o badanym segmencie rynku mieszkaniowego, ograniczonej ilości transakcji na zasadach rynkowych,

– małą elastycznością popytu i podaży, która ogranicza reakcje na zmiany cen wynikające z silnego wahania wartości i małej liczby transakcji,

– obsługą transakcji realizowaną przez pośredników – w przypadku drogich rezydencji właściciele decydują się na obsługę biur obrotu nieruchomościami ograniczając bezpośrednie kontakty z kupującymi i chroniąc swoją prywatność przerzucają poszukiwanie potencjalnego nabywcy na biuro,

---

[4] Rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami.

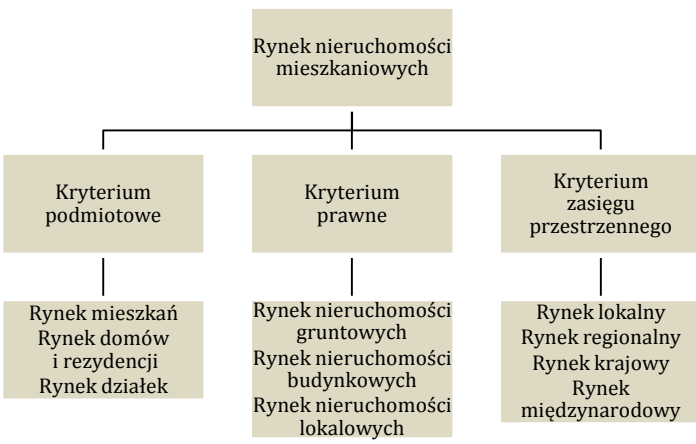
W kategoriach ekonomicznych – określa ogół stosunków wymiennych między sprzedającymi reprezentującymi podaż a kupującymi zgłaszającymi zapotrzebowanie na towary i usługi. Wzajemne oddziaływanie na siebie elementów rynku, takich jak popyt, podaż i cena, celem osiągnięcia stanu równowagi (Kucharska-Stasiak 2000).

Rynek mieszkaniowy w najprostszym ujęciu to obszar, w którym popyt mieszkaniowy spotyka się z podażą mieszkań, kształtując ceny oraz umożliwiając zawarcie transakcji. Równocześnie rynek, regulując poprzez napływ bądź odpływ kapitału do sektora (na podstawie stopy zwrotu), wpływa na wielkość produkcji mieszkań (Łaszek 2006).

– lokalnym charakterem – każdy lokalny rynek charakteryzuje się swoją specyfiką, dlatego kupując lub sprzedając nieruchomość należy go dokładnie poznać, aby móc racjonalne ocenić zalety i wady oferowanych nieruchomości,

– małą efektywnością – rynek nieruchomości rezydencjonalnych nie odzwierciedla w pełni informacji z rynku nieruchomości mieszkaniowych,

– wysoką kapitałochłonnością – charakteryzującą się bardzo wysokimi nakładami finansowymi na zakup nieruchomości rezydencjonalnej (według danych NBP około 70% transakcji na rynku mieszkaniowym realizowanych jest ze wsparciem kredytu hipotecznego).



Rys. 6.1. Klasyfikacja rynku nieruchomości mieszkaniowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie: M. Kucharska-Stasiak (2000)

Rynek nieruchomości mieszkaniowych, w tym rezydencjonalnych można analizować w trzech aspektach: ekonomicznych, przestrzennych i społecznych.

Najczęściej podnoszonymi kwestiami w analizach ekonomicznych są uwarunkowania ekonomiczne kształtujące sytuację w zakresie popytu i podaży na lokalnym rynku. Warunki rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych mogą być rozpatrywane przez pryzmat mechanizmu rynkowego. W tym ujęciu wskazuje się na czynniki kształtujące popyt i podaż nieruchomości. Są one tworzone poprzez procesy zachodzące w różnych sferach rynku mieszkaniowego, jak również we wszystkich obszarach otoczenia ekonomicznego. Zarówno jedne, jak i drugie stanowią ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego. Uwarunkowania te można podzielić na egzogeniczne (zewnętrzne), pochodzące z szeroko rozumianego otoczenia gospodarczego oraz endogeniczne (wewnętrzne), występujące w obrębie lokalnego rynku nieruchomości.

Do czynników pochodzących z egzogenicznego otoczenia ekonomicznego należą: produkt krajowy brutto (PKB), inflacja, stopa procentowa i dostępność kredytu, dochody gospodarstw domowych, podatki i inne obciążenia publiczno-prawne. Utrzymujący się wzrost gospodarczy sprzyja rozwojowi rynku mieszkaniowego, w tym i rezydencjonalnego, zaś spowolnienie i recesja w gospodarce powodują zastój i kurczenie się procesów rozwojowych na rynku nieruchomości mieszkaniowych (Gdakowicz, Hozer 2012).

W dojrzałej gospodarce rynkowej nowe nieruchomości mieszkaniowe są dostarczane w takim zakresie, w jakim zgłaszany jest na nie popyt na rynku lokalnym. Dlatego też jednym z ważnych czynników kształtujących długookresowy rozwój tego rynku jest związek między popytem a strukturą i dynamiką zatrudnienia na danym obszarze oraz poziomem przyrostu liczby mieszkańców. Związek ten z jednej strony kształtuje potrzeby, a z drugiej dostępność odpowiednich nieruchomości (podaż). Wraz z rosnącą siłą nabywczą ludności kształtuje się popyt, który stanowi podstawowy czynnik koniunkturalny w lokalnej gospodarce. Z kolei cena nieruchomości jest postrzegana jako najważniejszy instrument rynkowy wiążący podaż i popyt na określone nieruchomości. Wśród ekonomicznych czynników determinujących poziom cen, obok dynamiki rozwoju gospodarczego, najczęściej wymieniany jest poziom dochodów gospodarstw domowych i ich siła nabywcza, stawki czynszu, stopa bezrobocia, dostępność kredytu hipotecznego, koszty działalności budowlanej, dostępność i ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, powierzchnia mieszkaniowa przekazana do użytku (Foryś 2011; Żelazowski 2011, Raporty NBP). Wśród czynników pozostałych duże znaczenie ma aktualny model konsumpcji, poziom zaspokojenia potrzeb oraz czynniki demograficzne wpływające na kształtowanie się liczby mieszkańców (Brzeski 2006).

Po stronie podażowej zasadnicze znaczenie ma istniejący zasób nieruchomości rezydencjonalnych, ich stan techniczny, dostosowanie do aktualnych preferencji klientów na rynku nieruchomości mieszkaniowych, koszty eksploatacji, aktualna sytuacja ekonomiczna i społeczna (Bryx 2006). Ponadto, aby budowane były nowe rezydencje w Łodzi konieczna jest dostępność terenów pod ten rodzaj budownictwa, odpowiednio niskie koszty wznoszenia zabudowy i efektywny popyt gwarantujący opłacalną sprzedaż nieruchomości.

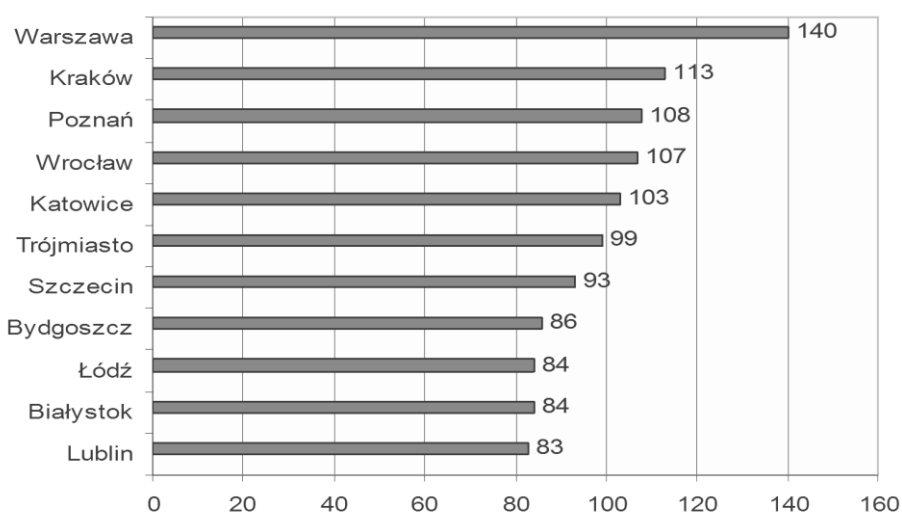
Kształtowanie się wyżej wymienionych uwarunkowań na łódzkim rynku nieruchomości mieszkaniowych zostanie przedstawione na tle sytuacji w wybranych dużych miastach Polski, w oparciu o dane GUS, NBP, KRN, bazę nieruchomości MODGiK w Łodzi oraz wybrane publikacje. Prezentowane dane umożliwiają ocenę kondycji i specyficznej sytuacji Łodzi –

trzeciego pod względem wielkości miasta w Polsce na rynku nieruchomości rezydencjonalnych.

Podstawowym czynnikiem wpływającym na kształtowanie się rynku nieruchomości rezydencjonalnych ma koniunktura gospodarcza. Rozwój społeczno-gospodarczy danego obszaru umożliwia mieszkańcom zgromadzenie środków na inwestycje w zabudowę rezydencjonalną. Ponieważ te kapitałochłonne inwestycje mieszkaniowe realizowane są na wielkopowierzchniowych działkach z zastosowaniem wyjątkowo kosztownych materiałów, to ich obecność w mieście świadczy o zamożności mieszkańców, związaniu dużego kapitału z tym miejscem, ewentualnymi inwestycjami i wsparciem rozwoju miasta. Pozycję Łodzi na tle innych dużych miast Polski dobrze obrazuje raport na temat wielkich miast Polski (Price-waterhouse Coopers 2011). Uwzględniono w nim siedem kategorii kapitału umożliwiających pozycjonowanie miasta na tle innych ośrodków miejskich:

1. Kapitał ludzki i społeczny;
2. Kapitał jakości życia;
3. Kapitał kultury i wizerunku;
4. Kapitał instytucjonalno-demokratyczny;
5. Kapitał techniczny i infrastrukturalny;
6. Kapitał źródeł finansowania;
7. Kapitał atrakcyjności inwestycyjnej.

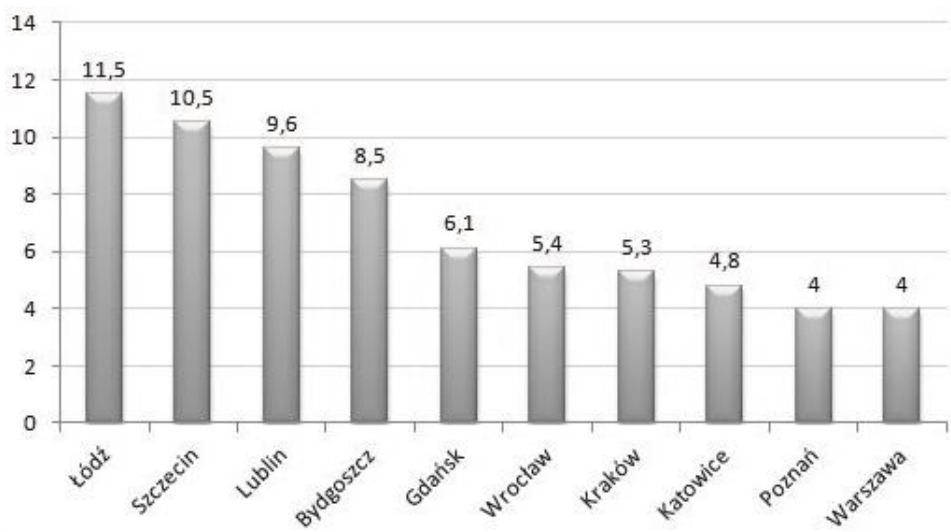
Punktem odniesienia była wartość średnia dla każdego kapitału wynosząca 100, jak również średnia dla sumy siedmiu kapitałów (rys. 6.2).



Rys. 6.2. Pozycja Łodzi na tle rozwoju oraz sytuacji społecznej i gospodarczej w dużych miastach Polski

Źródło: opracowanie własne na podstawie: T. Kaczmarek (2012)

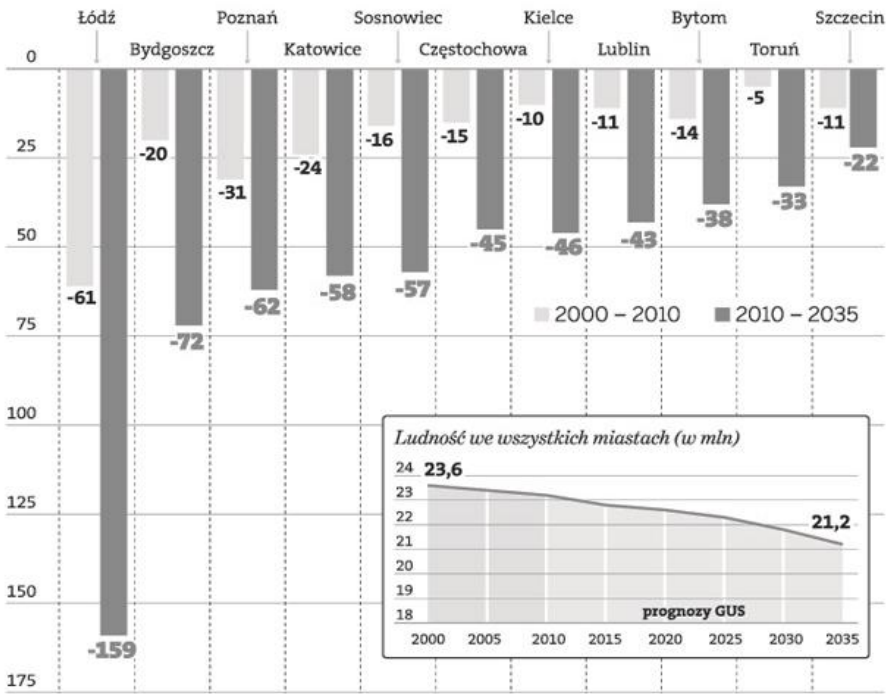
Przedstawione dane wskazują, że Łódź na tle innych dużych miast przeżywa zapaść gospodarczą i nie oferuje potencjalnym zamożnym mieszkańcom dobrych warunków do rozwoju. Warunki te potwierdzają dane dotyczące poziomu bezrobocia (rys. 6.3) wskazujące na wyjątkowo złą sytuację Łodzi na tle wybranych dużych miast. Bezrobocie w Łodzi jest prawie 3-krotnie wyższe niż w oddalonej o 140 km Warszawie, która oferując miejsca pracy dla wielu wykształconych i przedsiębiorczych mieszkańców Łodzi z czasem staje się ich miejscem zamieszkania.



Rys. 6.3. Stopa bezrobocia w dużych miastach Polski

Źródło: dane GUS (grudzień 2012)

Na rynek nieruchomości mieszkaniowych, a w tym i rezydencjonalnych istotny wpływ ma również lokalna sytuacja demograficzna, kształtująca stronę popytową i podażową na rynku nieruchomości. Łódź mająca obecnie najwyższy spadek liczby mieszkańców spośród wszystkich dużych miast Polski, staje się mało atrakcyjnym miejscem do mieszkania, mimo że dysponuje infrastrukturą dużego miasta. Niestety, również prognozy demograficzne do 2035 roku zakładają dalszy spadek liczby mieszkańców (rys. 6.4). Taka sytuacja może się negatywnie odbić na całym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi, poprzez ograniczenie nowych inwestycji i pojawianie się nieruchomości rezydencjonalnych głównie z rynku wtórnego, powstałych wiele lat temu i nieprzystosowanych do współczesnych oczekiwań nabywców nieruchomości.

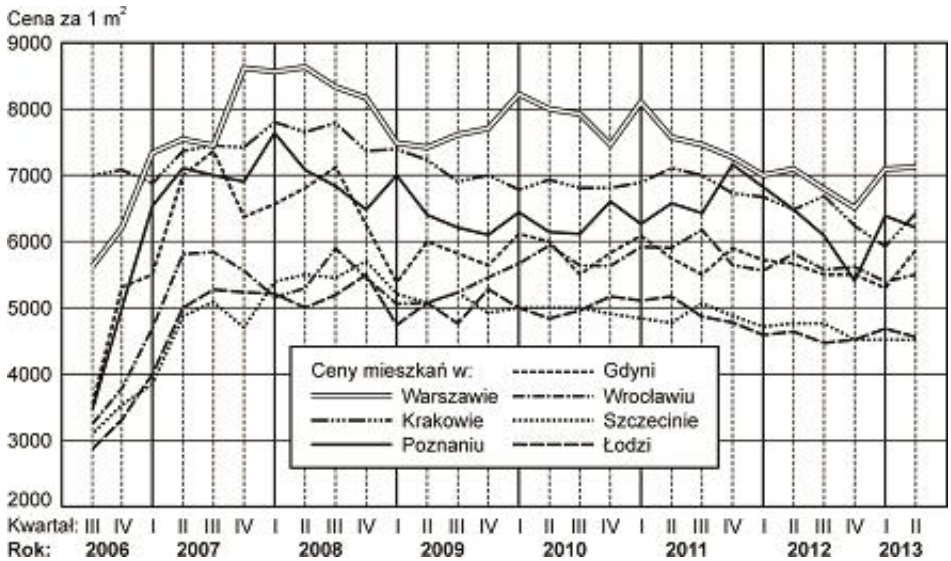


Rys. 6.4. Spadek liczby ludności (w tys.) w dużych miastach w Polsce w okresie 2000–2010 oraz prognozowany do 2035 roku

Źródło: GUS 2012

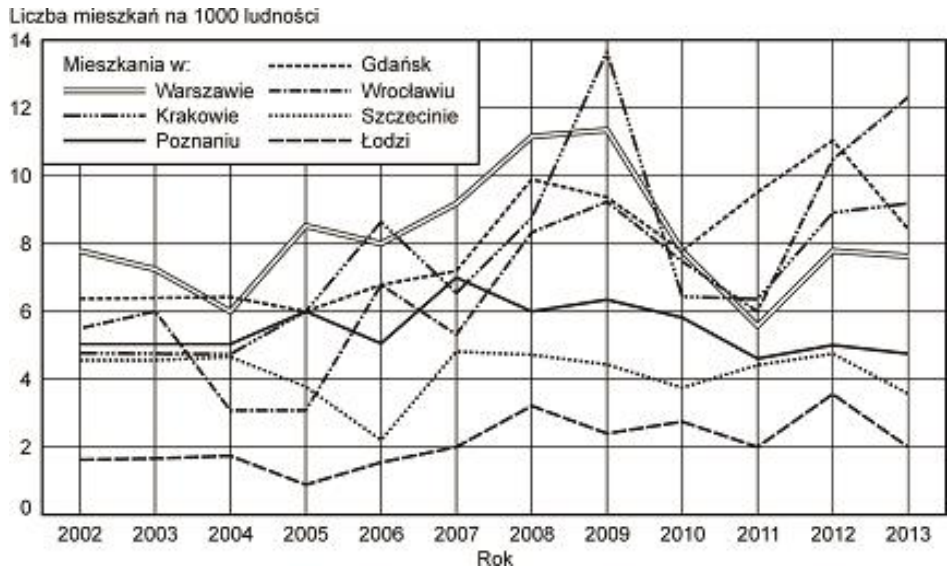
Słaba koniunktura gospodarcza w Łodzi, wysokie bezrobocie oraz intensywny odpływ mieszkańców sprawiają, że Łódź nie jest atrakcyjnym rynkiem do budowy nowych mieszkań. Niskie dochody mieszkańców powodują, że deweloperzy chcąc sprzedać nowo wybudowane mieszkania muszą obniżać ich ceny. Dlatego mieszkania kupowane w Łodzi na rynku pierwotnym mają najniższe ceny w wielkich miastach w Polsce (rys. 6.5) i jednocześnie jest ich najmniej budowanych (rys. 6.6). Niski popyt na drogie mieszkania i domy w Łodzi jest barierą dla budowy przez deweloperów rezydencji na rynku pierwotnym.

Rynek nieruchomości rezydencjonalnych klasyfikowany jako „rynek domów i rezydencji" przez firmy zajmujące się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, jak i portale dla pośredników i uczestników rynków nieruchomości jest rynkiem niedoskonałym, ponieważ brak jest pełnej informacji na temat aktualnie sprzedawanych nieruchomości. Należy go analizować posiłkując się analizą sytuacji na całym rynku mieszkaniowym, dla którego dane są pełniejsze i ze względu na liczbę zawieranych transakcji daje dobre wyobrażenie tendencji kształtujących ten rynek.



Rys. 6.5. Kształtowanie się cen 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym w dużych miastach Polski w latach 2006–2013

Źródło: NBP



Rys. 6.6. Liczba nowych mieszkań na 1 000 mieszkańców w dużych miastach Polski w latach 2002–2013

Źródło: NBP

Według danych NBP na łódzkim rynku w 2013 roku było wystawionych do sprzedaży 1 016 domów, a średnia cena zakupu wynosiła 3 325 zł za 1 m^2 (tab. 6.1).

Tabela 6.1

Liczba ofert sprzedaży domów i działek pod budownictwo mieszkaniowe oraz ich średnia cena w Łodzi w 2013 roku

Wyszczególnienie	(szt.)	Wyszczególnienie	(zł)
Liczba ofert sprzedaży domów	1 016	Średnia cena za 1 m^2 domu	3 325,00
Liczba ofert sprzedaży działek	936	Średnia cena za 1 m^2 działki	407,00

Źródło: NBP.

W 2015 roku rynek rezydencji w Łodzi był bardzo skromny, bowiem do sprzedaży zostało wystawionych zaledwie 25 rezydencji (dane KRN[5] – tab. 6.2), przy obecnie wszystkich 805 ofertach sprzedaży domów i rezydencji (czerwiec 2015). Z danych wynika, że rynek nieruchomości rezydencjonalnych stanowi zaledwie 3% rynku nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi. Tworzy zatem segment niszowy, ale dotyczący najbardziej zamożnych mieszkańców miasta. Informacje na jego temat trafnie obrazuje sytuacja w zakresie potencjału rozwojowego Łodzi, bowiem jasno charakteryzuje pragnienie zamożnych osób, płacących wysokie podatki, wiązania swego miejsca zamieszkania z Łodzią. Zatem rynek nieruchomości rezydencjonalnych można uznać za jeden ze wskaźników przedstawiających sytuację Łodzi na tle innych dużych ośrodków miejskich w Polsce.

Liczba ofert sprzedaży i wynajmu rezydencji w siedmiu dużych miastach Polski pokazuje, że łódzki rynek jest rynkiem średnim i najbardziej zbliżonym do rynku nieruchomości rezydencjonalnych w Gdańsku. W dwóch największych miastach rynek ten jest blisko 4-krotnie większy i bardziej dochodowy niż w Łodzi. Rynki mieszkaniowe mają charakter lokalny, na który składa się wiele czynników, wcześniej tu sygnalizowanych, dlatego każdy przypadek należałoby analizować indywidualnie. Jednak porównanie skali zjawiska podaży nieruchomości rezydencjonalnych Łodzi na tle innych dużych miast Polski wskazuje na pozycję miasta w kraju.

W Łodzi w 2015 roku wystawionych zostało do sprzedaży 25 rezydencji, co przy 102 rezydencjach powstałych po 1990 roku (według danych

[5] KRN – Krajowy Rynek Nieruchomości – portal z ofertami nieruchomości z obszaru całej Polski publikujący dane od pośredników w obrocie nieruchomościami.

MODGiK) stanowi około 25%. Dane te świadczą o wyraźnej chęci odpływu zamożnych mieszkańców z obszaru miasta lub braku dostosowania charakteru rezydencji do współczesnych preferencji na rynku mieszkaniowym.

Tabela 6.2

Oferty sprzedaży i wynajmu rezydencji w dużych miastach Polski w 2015 roku

Miasto	Liczba ofert sprzedaży rezydencji	Liczba ofert wynajmu rezydencji	Zakres kosztów miesięcznych wynajmu rezydencji (w zł)
Łódź	25	1	10 000
Warszawa	98	36	6 000–25 000
Kraków	85	12	5 000–12 000
Gdańsk	20	1	5 000
Poznań	16	7	6 000–25 000
Wrocław	15	brak ofert	–

Źródło: KRN (czerwiec 2015).

Przykładowe oferty sprzedaży nieruchomości rezydencjonalnych w Łodzi pokazują, że najczęściej są to domy o powierzchni ok. 400 m^2, położone na działkach o powierzchni ok. 3 000 m^2. Ich ceny są bardzo zróżnicowane, zależnie od lokalizacji, standardu wykończenia i dodatkowego wyposażenia, np. w basen, siłownię, saunę lub własny staw na działce. Najdroższa rezydencja wystawiona do sprzedaży w Łodzi w czerwcu 2015 roku została wyceniona na 25 mln zł. Zlokalizowana była na działce o powierzchni 17 857 m^2 i miała powierzchnię użytkową 1 400 m^2. Charakterystyczne było to, że została wystawiona do sprzedaży bez zdjęć i przybliżonej lokalizacji. Świadczy to o niechęci właścicieli do upublicznienia wizerunku swojej rezydencji, dlatego oferty sprzedaży publikowane przez pośredników w obrocie nieruchomościami są niekiedy jedynym źródłem informacji na temat fizjonomii i stanu zagospodarowania łódzkich rezydencji.

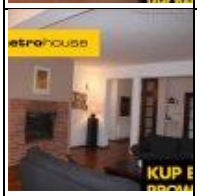
Cechę niejednolitości rynku rezydencji w Łodzi dobrze ilustruje przykładowe zestawienie ofert sprzedaży (tab. 6.3). W ofertach tych uwidacznia się duża zmienność powierzchni działek od 2 do 10 tys. m^2, powierzchnie użytkowe są już mniej zróżnicowane i najczęściej wynoszą 300–600 m^2, natomiast ceny wykazują bardzo duże zróżnicowanie (pomiędzy 600–6 500 tys. zł) w zależności od stanu wykończenia, okresu budowy, programu funkcjonalnego, lokalizacji i wielu innych czynników. Przy tak dużym zróżnicowaniu rynku nawet cena 1 m^2, będąca dobrym wskaźnikiem na rynku mieszkaniowym, jest bardzo zróżnicowana. W Łodzi za 1 m^2 rezydencji trzeba zapłacić od 2 do 13 tys. zł.

Tabela 6.3

Przykładowe oferty sprzedaży rezydencji w Łodzi

Zdjęcie	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa (m^2)	Powierzchnia działki (m^2)	Typ zabudowy	Cena nieruchomości (zł)	Cena 1 m^2 (zł)
1	2	3	4	5	6	7
	Bałuty/ Arturówek ul. Wycieczkowa	490,00	3 550	wolno stojąca	2 888 000	5 714,29
	Bałuty	390,00	3 600	wolno stojąca	2 300 000	5 897,44
	Bałuty	503,67	3 031	wolno stojąca	2 199 000	4 365,95
	Bałuty/ Helenówek	550,00	2 078	wolno stojąca	1 200 000	2 181,82
	Bałuty/ Łagiewniki	350,00	3 000	wolno stojąca	695 000	1 985,71
	Bałuty	300,00	8 650	wolno stojąca	4 000 000	13 333,33

Tabela 6.3 (cd.)

1	2	3	4	5	6	7
	Górna	360,00	2 680	wolno stojąca	1 350 000	3 750,00
	Bałuty	550,00	3 999	wolno stojąca	2 600 000	4 727,27
	Górna	300,00	3 000	wolno stojąca	1 200 000	4 000,00
	Bałuty	680,00	7 500	wolno stojąca	1 950 000	2 867,65
	Widzew	380,00	5 000	wolno stojąca	1 700 000	4 473,68
	Widzew	380,00	5 000	wolno stojąca	1 700 000	4 473,68
	b.d.	640,00	10 000	wolno stojąca	6 500 000	10 156,25

Źródło: KRN (czerwiec 2015).

Przykładowy opis rezydencji wystawionej do sprzedaży na portalu www. otodom.pl umożliwia zapoznanie się z programem użytkowym tego rodzaju zabudowy oraz atutami podnoszonymi przez pośredników wystawiających rezydencję do sprzedaży na rynku nieruchomości.

„Oferujemy do sprzedaży willę o powierzchni całkowitej ponad 800 m^2, położoną w granicach administracyjnych miasta Łodzi, w okolicach ul. Strykowskiej – w dzielnicy zwyczajowo zwanej Rogi. Dom położony jest na pięknej zalesionej działce o powierzchni 7 186 m^2 (status: ziemia rolna z siedliskiem). Wokół cisza i spokój, nieopodal, w sąsiedztwie domy jednorodzinne. Budynek został zbudowany na początku lat 90., odbiór techniczny miał miejsce w 1997 roku. Zbudowany w technologii pustak max ceramiczny, ocieplenie styropianem (8 cm), klinkier, cegła kantówka i tynk. Dach ocieplony wełną mineralną (pełne deskowanie), pokryty dachówką ceramiczną. Działka jest zalesiona, z blisko 20-letnimi nasadzeniami. Własny sztuczny staw o powierzchni ok. 1 000 m^2. Ogrodzenie terenu wykonane jest ze stali kutej, na podmurówce z klinkierem.

Całość zawarta jest w jednej księdze wieczystej, czysta hipoteka bez zadłużeń. Ogrzewanie gazowe z nowoczesną kotłownią (kocioł Viessmann), dodatkowo ogrzewanie podłogowe i kominek w salonie (bez rozprowadzenia). Okna PCV, rolety elektryczne, zewnętrzne, antywłamaniowe, instalacja alarmowa, centralny odkurzacz, studnia głębinowa własna do podlewania ogrodu (zbudowane rozprowadzenie 20 punktów ujęć wody na posesji).

Na powierzchnię użytkową składają się:

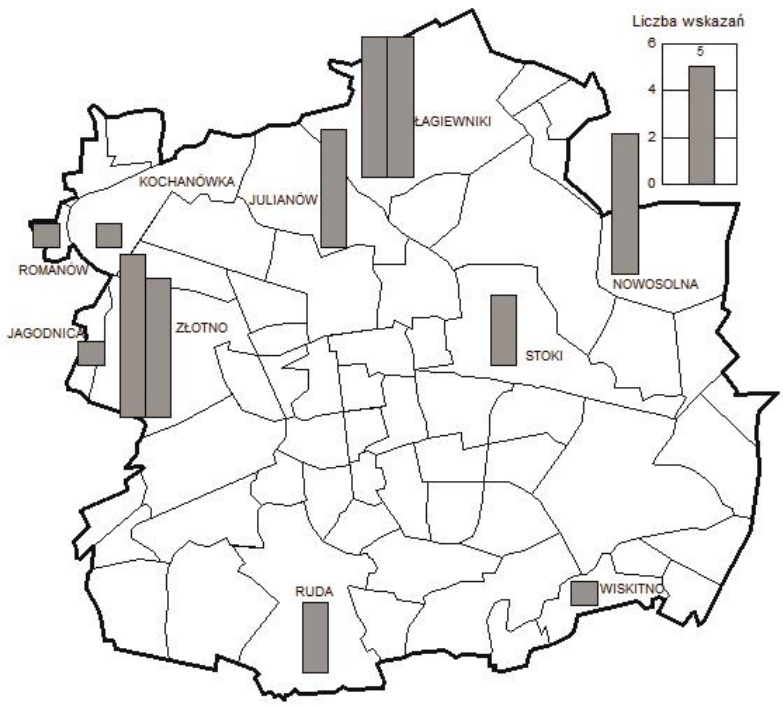
Parter: 302,3 m^2 (wliczony jest garaż w bryle budynku o powierzchni 61 m^2, na trzy samochody). Przyziemie: 44,3 m^2 (pralnia, kotłownia, magazynek, suszarnia). Piętro: 219 m^2. Ogród zimowy: 192 m^2.

Rozkład pomieszczeń: na poziomie parteru – salon 100 m^2 w połączeniu z kuchnią 18 m^2 i spiżarnią (4,3 m^2), gabinet (22,7 m^2), pokój (10,7 m^2), garderoba (5,5 m^2), okazały ogród zimowy o powierzchni 190 m^2. Na piętrze znajdują się: pierwsza sypialnia 28,2 m^2 + garderoba 11 m^2 + łazienka z pokojem kąpielowym 12 m^2. Druga sypialnia 22 m^2 + garderoba 6,4 m^2 + łazienka 9,4 m^2. Trzecia sypialnia 15,7 m^2 + łazienka z WC 10 m^2. Czwarta sypialnia 15,4 m^2. Dom jest okazałą rezydencją, jedyną w swoim rodzaju!

Zapraszamy do obejrzenia".

W przypadku nieruchomości rezydencjonalnych informacje na ich temat są niepełne i pochodzą głównie od pośredników w obrocie nieruchomościami, którzy mają bezpośredni kontakt z właścicielami nieruchomości oraz potencjalnymi nabywcami. Dlatego Informacje uzyskane od pośredników dobrze obrazują faktyczny stan rynku nieruchomości rezydencjonalnych.

W badaniach prowadzonych w 2007 roku w 12 łódzkich biurach obrotu nieruchomościami (Groeger 2008), pośrednicy wskazywali najważniejsze atrybuty rezydencji mające znaczenie przy ich zakupie. Były to: lokalizacja oraz cena. Rys. 6.7 przedstawia wskazane przez biura rejony lokalizacji nieruchomości rezydencjonalnych będących przedmiotem obrotu rynkowego w przestrzeni Łodzi.



Rys. 6.7. Obszary rezydencjonalne w Łodzi w 2007 roku według wskazań z 12 łódzkich biur nieruchomości

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych

W 2007 roku zasadniczym obszarem transakcji na rynku nieruchomości rezydencjonalnych były Łagiewniki, głównie dzięki sąsiedztwu dużego obszaru leśnego i bliskości centrum miasta. Nieruchomości mieszkaniowe w tym rejonie uzyskiwały najwyższe ceny w Łodzi. Drugim szczególnie wyróżniającym się obszarem wskazywanym jako rejon zabudowy rezydencjonalnej było Złotno, położone w zachodniej części miasta. Kolejne obszary miały już o połowę mniej wskazań. Były to Julianów z ograniczoną ilością wolnych terenów i najwyższymi cenami nieruchomości oraz Nowosolna położona we wschodniej części miasta, dopiero pretendująca do obszaru

koncentracji zabudowy rezydencjonalnej. Terenami postrzeganymi jako posiadające zabudowę rezydencjonalną, lecz w małym stopniu będącą przedmiotem obrotu rynkowego były Stoki, Ruda, Wiskitno oraz Kochanówka, Romanów i Jagodnica sąsiadujące ze Złotnem.

W 2015 roku możliwy stał się dostęp do bazy danych wykorzystywanej przez rzeczoznawców majątkowych dotyczący transakcji na rynku nieruchomości rezydencjonalnych od 2002 roku. W okresie ostatnich 14 lat w Łodzi przedmiotem kupna-sprzedaży było zaledwie 14 rezydencji. Najwięcej sprzedano ich w 2007 roku (5 rezydencji), a w 2002 i 2006 roku sprzedano po 2 rezydencje. W pozostałych latach przedmiotem obrotu w skali roku była tylko 1 rezydencja, a w okresie 6 lat nie sprzedano ani jednej. W analizowanych 14 latach najwięcej rezydencji sprzedano na Bałutach – 7, na Widzewie i Górnej sprzedano po 3, a na Polesiu przedmiotem obrotu była tylko 1 rezydencja (rys. 6.8).

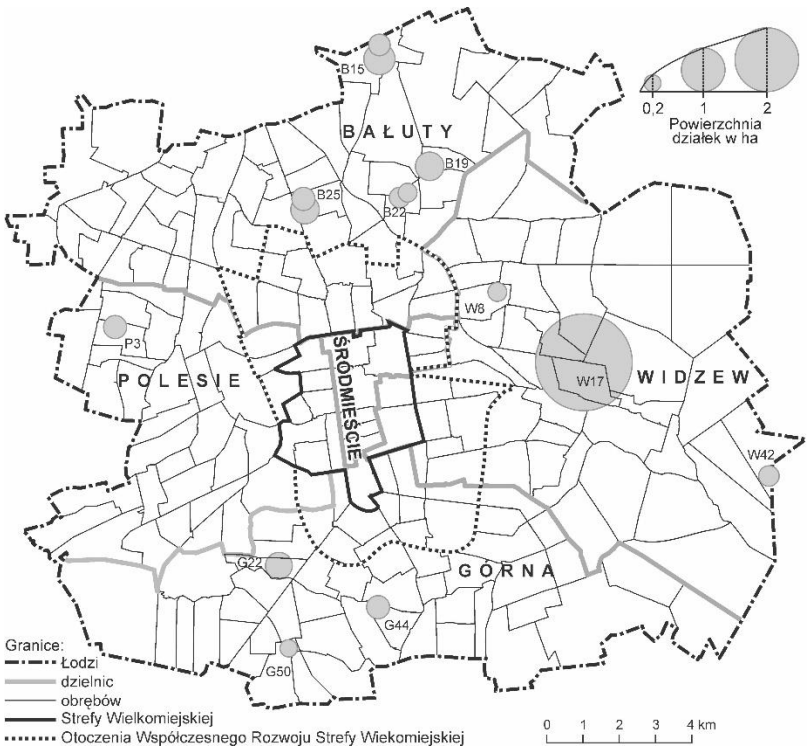
Rys. 6.8. Rozmieszczenie rezydencji będących przedmiotem obrotu w latach 2002–2015 na tle lokalizacji rezydencji w Łodzi

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MODGiK i bazy WALOR

Rozmieszczenie w przestrzeni Łodzi rezydencji będących przedmiotem obrotu rynkowego w okresie ostatnich 14 lat pokazuje, że najbardziej preferowanymi rejonami zakupu nieruchomości w Łodzi są: Łagiewniki, Rogi i Julianów położone w północnej części miasta, na terenie Bałut. Są to tereny, które cieszą się bardzo dużą popularnością wśród potencjalnych klientów na rynku wszystkich nieruchomości mieszkaniowych. Zrealizowana tam stosunkowo duża liczba transakcji (50%) świadczy o tym, że niezmiennie od wielu lat tereny te są najbardziej preferowanymi na rynku nieruchomości domów i rezydencji. Na terenie dzielnicy Widzew brak jest wyraźnej koncentracji transakcji zakupu rezydencji. Natomiast na Górnej największym popytem na rynku nieruchomości rezydencjonalnych cieszą się te zlokalizowane w rejonie Rudy Pabianickiej. W zachodniej części miasta w dzielnicy Polesie, w okresie ostatnich 14 lat, przedmiotem obrotu stała się tylko jedna rezydencja, mimo że jest to znaczący obszar koncentracji zabudowy rezydencjonalnej na obszarze Łodzi. Również w ofertach sprzedaży brakuje rezydencji z tego rejonu miasta. Prawdopodobnym powodem jest to, że obszar ten stał się stosunkowo niedawno miejscem nowej zabudowy rezydencjonalnej, spełniającej obecne oczekiwania mieszkańców. W rozmieszczeniu rezydencji będących przedmiotem obrotu rynkowego w Łodzi charakterystyczne jest to, że są one zlokalizowane możliwie najbliżej centrum miasta. Pięć spośród 14 transakcji dotyczyło nieruchomości położonych w promieniu około 6 km od centrum. W tej samej odległości zlokalizowanych jest około 25% wszystkich łódzkich rezydencji powstałych po 1990 roku.

Analogiczna sytuacja odnosi się do powierzchni działek nieruchomości rezydencjonalnych, z wyjątkiem jednej położonej na Widzewie (obwód geodezyjny W-7), której powierzchnia przekracza 42 tys. m^2. Średnia powierzchnia działek pozostałych rezydencji wynosi 3 342 m^2 (rys. 6.9).

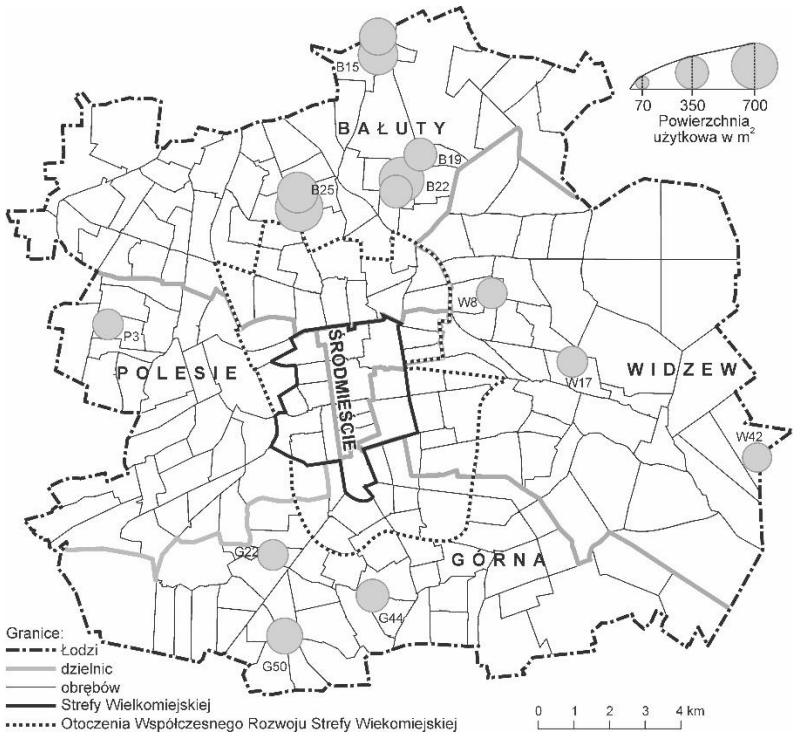
W zakresie powierzchni użytkowej w okresie ostatnich 14 lat zróżnicowanie wśród kupowanych rezydencji było niewielkie. Miały one najczęściej 330 m^2 powierzchni użytkowej. Natomiast średnia powierzchnia wszystkich sprzedawanych i kupowanych rezydencji wynosiła 421 m^2. Największe z nich pod względem powierzchni użytkowej zlokalizowane były na Bałutach w jednostkach Julianów (700 i 525 m^2), Rogi (640 m^2) i Łagiewniki (500 i 450 m^2). Natomiast najmniejsze powierzchnie użytkowe sprzedawanych rezydencji były charakterystyczne dla rezydencji zlokalizowanych na Widzewie i Polesiu (330 m^2) – rys. 6.10.



Rys. 6.9. Wielkość działek nieruchomości rezydencjonalnych będących przedmiotem obrotu rynkowego w Łodzi w latach 2002–2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych bazy WALOR (czerwiec 2015)

Kolejnym elementem umożliwiającym charakterystykę rynku nieruchomości rezydencjonalnych jest cena działki uzyskiwana w transakcjach, która najlepiej obrazuje efektywny popyt na nieruchomości. Informuje ona, jak dużo nabywcy są skłonni zapłacić za nieruchomości rezydencjonalne. Z danych uzyskanych od rzeczoznawców majątkowych wynika, że najwyższe ceny osiągnęły nieruchomości zlokalizowane na Julianowie i Rogach w dzielnicy Bałuty. Są to lokalizacje oddalone od siebie o zaledwie 3 km, położone w sąsiedztwie dużych kompleksów parkowych (park im. A. Mickiewicza – Julianów oraz Lasu Łagiewnickiego – Rogi). W przestrzeni miasta wyraźnie widać, że sąsiedztwo dużych kompleksów zieleni jest istotnym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości rezydencjonalnych, ponieważ kolejne wysoko kapitałowe transakcje miały miejsce również w północnej części Lasu Łagiewnickiego, na granicy z gminą Zgierz. Ceny działek osiągnięte w pozostałych lokalizacjach były już dużo niższe (rys. 6.11).

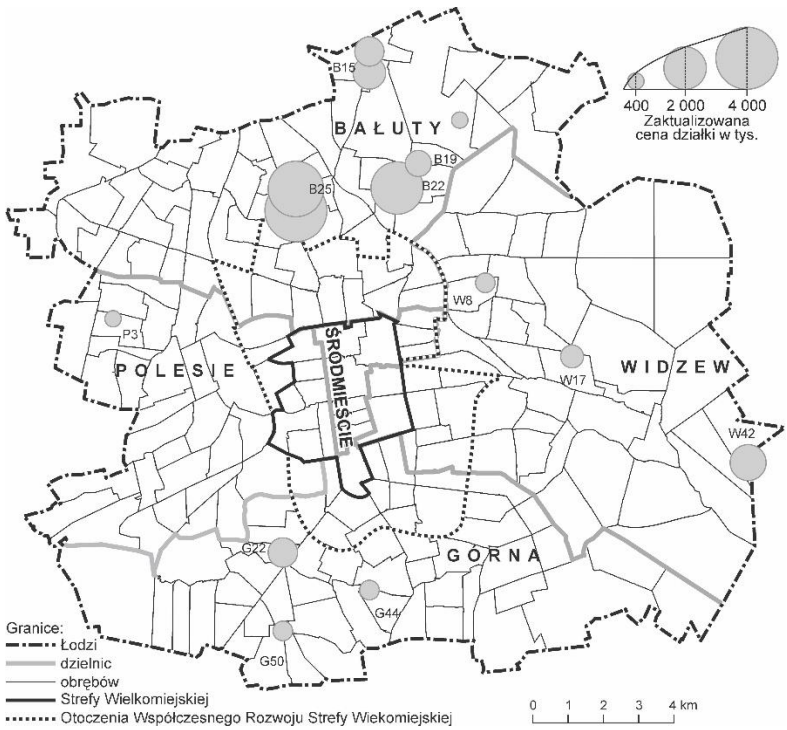


Rys. 6.10. Wielkość powierzchni użytkowej rezydencji będących przedmiotem obrotu rynkowego w Łodzi w latach 2002–2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych bazy WALOR (czerwiec 2015)

Ostatnim omawianym elementem cechującym rynek nieruchomości rezydencjonalnych w Łodzi jest zaktualizowana cena 1 m^2 powierzchni użytkowej. Analizując jej wielkość należy brać pod uwagę stan wykończenia budynku, ponieważ oczywiste jest, że budynek sprzedawany w stanie surowym osiągnie niższą cenę za 1 m^2 niż w pełni wykończony[6]. Na rynku nieruchomości rezydencjonalnych najwyższe ceny powierzchni użytkowej (między 4–6 tys. zł za 1 m^2) osiągały nieruchomości zlokalizowane na Bałutach w jednostkach osiedlowych Julianów i Rogi. W pozostałych lokalizacjach ceny nie przekraczały 4 tys. zł za 1 m^2. Spośród wszystkich transakcji, trzy dotyczyły zabudowy w stanie surowym otwartym (obwód geodezyjny B-15, W-08, P-03) (rys. 6.12).

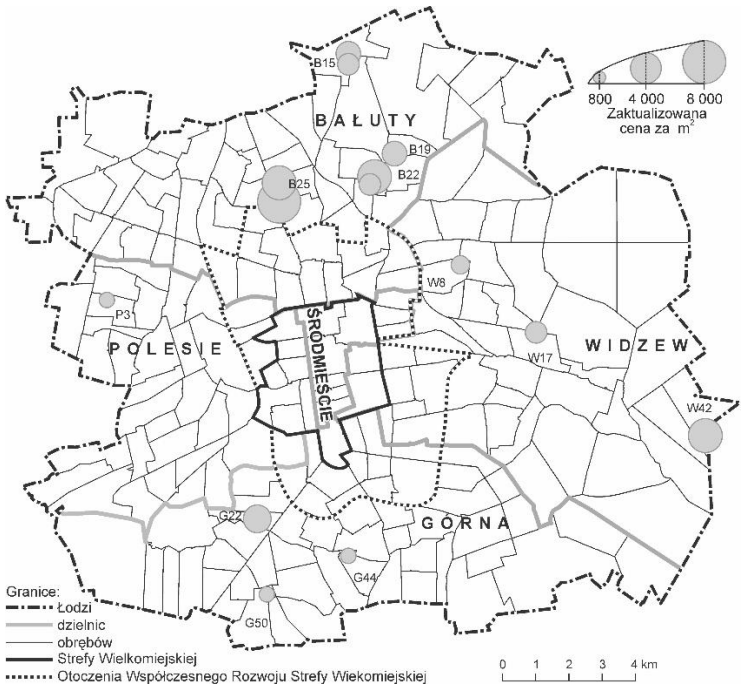
[6] Na rynku nieruchomości mieszkaniowych szacuje się, że wykończenie budynku pochłania przeciętnie od 30 do 50% kosztów inwestycji. Biorąc pod uwagę przeważnie wysoki standard wykończenia i kosztowne materiały wykończeniowe stosowane w budowie rezydencji, koszt ten może stanowić znaczny udział w cenie nieruchomości.



Rys. 6.11. Rozmieszczenie transakcji na rynku nieruchomości rezydencjonalnych według zaktualizowanej ceny działki (w tys. zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych bazy WALOR (czerwiec 2015)

Rynek nieruchomości rezydencjonalnych wyróżnia się specyficznymi cechami na tle rynku nieruchomości mieszkaniowych. Mała liczba transakcji wyraźnie ogranicza formułowanie prawidłowości rządzących tym rynkiem, dlatego jego analizy należy prowadzić w oparciu o tendencje na lokalnym rynku mieszkaniowym, ze szczególnym uwzględnieniem rynku domów. Przedstawione powyżej tendencje i prawidłowości występujące na rynku nieruchomości rezydencjonalnych w aspekcie przestrzennym i ekonomicznym wskazują na jego wyraźną niszowość spowodowaną bardzo małą liczbą transakcji, przy jednocześnie stosunkowo wysokiej liczbie ofert sprzedaży. W ofertach sprzedaży nieruchomości dominującymi, jak na ten segment rynku, są stosunkowo małe rezydencje, przy jednoczesnym dużym zróżnicowaniu ich powierzchni i działek. Na cenę zakupu nieruchomości rezydencjonalnej największy wpływ ma cena działki, uzależniona od lokalizacji, a nie cena naniesień budowlanych.



Rys. 6.12. Rozmieszczenie transakcji na rynku nieruchomości rezydencjonalnych według zaktualizowanej ceny 1 m^2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych bazy WALOR (czerwiec 2015)

Na rynku nieruchomości rezydencjonalnych uwidoczniła się tendencja zakupu ich jak najbliżej centrum miasta, co przy braku odpowiednich lokalizacji dodatkowo podwyższa wartość kupowanych nieruchomości. Ujawniły się także wyraźnie preferowane przez nabywców rezydencji rejony Łodzi – Julianów, Rogi i Ruda. Charakterystyczne dla nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego jest kupowanie ich w oparciu o kredyt, zabezpieczony hipoteką na tej nieruchomości.

Kolejnym specyficznym zjawiskiem jest pojawienie się transakcji zakupu rezydencji od osoby fizycznej przez spółkę akcyjną (obwód B-22 – zakup przez firmę Cardinal Pharma SA). Być może jest to oznaka typowej cechy gospodarki kapitalistycznej przejawiającej się na rynku nieruchomości rezydencjonalnych, polegającej na zakupie rezydencji przez firmę na jej siedzibę lub w celu dokapitalizowania jej majątku. Sytuacja taka miała już miejsce wiele lat temu i dotyczyła łódzkich rezydencji rodziny Poznańskich, które faktycznie były własnością spółki, a część udziałów posiadała rodzina Poznańskich. Obecne symptomy tego procesu mogą mieć w przyszłości wpływ na rynek nieruchomości rezydencjonalnych, gdy niektóre rezydencje mieszkalne z czasem staną się siedzibami firm.

7. PODSUMOWANIE

Najbardziej znane łódzkie rezydencje to obiekty zabytkowe z przełomu XIX i XX wieku, ale także i te współcześnie powstające okazałe budynki mieszkalne zlokalizowane na dużych powierzchniowo działkach. Zabytkowe obiekty są wyraźnie rozpoznawalne i stały się przedmiotem opisu w wielu publikacjach. Natomiast współczesne rezydencje Łodzi, powstające w nowych warunkach ustrojowych, są mało znane.

Problematyka badawcza dotycząca rozmieszczenia i lokalizacji nowych nieruchomości rezydencjonalnych na obszarze Łodzi po raz pierwszy została podjęta w 2007 roku. Posłużono się metodą terenowej inwentaryzacji łódzkich nowych rezydencji, ale nie było wówczas możliwości określenia roku ich budowy. Zarejestrowano 150 takich obiektów. Obecnie, wykorzystując bazę MODGiK, zewidencjonowano 102 rezydencje powstałe po 1989 roku. Informacje dotyczące powierzchni budynków, działek, roku budowy pozwoliły na przedstawienie zmian zachodzących w rozkładzie przestrzennym i wielkości budowanych rezydencji w czasie ostatnich 25 lat. Wskazano prawidłowości w zakresie procesu kształtowania się skupień zabudowy rezydencjonalnej na obszarze miasta.

Nałożenie warstw dotyczących rozmieszczenia rezydencji na rozkład przestrzenny infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej oraz stopnia zagospodarowania terenów w granicach administracyjnych Łodzi umożliwiło wskazanie prawidłowości dotyczących ich lokalizacji.

Współczesne nieruchomości rezydencjonalne, odmiennie niż te zabytkowe, położone są głównie na obrzeżach miasta, na trudno dostępnych terenach. Dawne rezydencje pełniły głównie funkcje reprezentacyjne, zlokalizowane były przy głównych ulicach miasta, wystawione na widok publiczny. Wyróżniały się wielkością, zdobieniami, informowały o zamożności właściciela. Współczesne rezydencje są ukryte w głębi trudno dostępnych działek, za szczelnie osłoniętymi od otoczenia ogrodzeniami. W dużej mierze są samowystarczalne, bowiem większość położona jest na terenach niewyposażonych w sieć wodociągową, a około 10% z nich zajmuje tereny, gdzie brak jest zarówno sieci wodociągowej, jak i kanalizacyjnej. Wyjątkiem jest lokalizacja najdroższych rezydencji na Julianowie (Bałuty), na osiedlu z zabudową jednorodzinną, położonym najbliżej centrum miasta i o najlepiej zagospodarowanej przestrzeni. Lokalizacja ta od wielu lat postrzegana jest jako wyjątkowo atrakcyjna na miejsce

zamieszkania (Mordwa 1993; Kaczmarek 1996; Groeger 2004) i jednocześnie jest jedną z najdroższych na rynku nieruchomości.

W okresie ostatnich 25 lat funkcjonowania gospodarki w nowych warunkach ustrojowych, w przestrzeni Łodzi wykształciły się wyraźne rejony koncentracji zabudowy rezydencjonalnej – Julianów, otulina Lasu Łagiewnickiego z Rogami, Złotno i zachodnie Bałuty oraz Ruda i Wiskitno. Największa dostępność wolnych terenów, przy stosunkowo niskich cenach gruntów, występuje obecnie na Widzewie, w jednostkach osiedlowych Stoki, Mileszki i Nowosolna. Są to obszary pretendujące do rangi kolejnego rejonu koncentracji zabudowy rezydencjonalnej.

Mieszkańcy Łodzi o ponadprzeciętnych dochodach, którzy mogą pozwolić sobie na swobodny wybór miejsca zamieszkania i indywidualne kształtowanie jego przestrzeni obecnie posiadają działki o bardzo zróżnicowanych wielkościach. Mediana powierzchni tych działek wynosi 4 408 m^2, a powierzchni zabudowy 390 m^2.

Odniesienie rozkładu przestrzennego nieruchomości rezydencjonalnych do jednostkowych cen gruntów w Łodzi pozwoliło wskazać na prawidłowości występujące przy zakupie gruntu pod nieruchomość rezydencjonalną. Blisko 60% rezydencji zlokalizowana jest na gruntach, których cena 1 m^2 nie przekracza 150 zł. Jest to stosunkowo niska cena przy osiąganej obecnie w Łodzi średniej cenie gruntów około 400 zł za 1 m^2.

O lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej w największym stopniu decyduje aktualnie dostępność odpowiednio dużej i taniej działki, zlokalizowanej w sąsiedztwie kompleksu dużych terenów zielonych. Kolejnym czynnikiem jest obecność stawu i starodrzewu. Dostęp do infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej w lokalizacji większości łódzkich rezydencji odgrywa drugorzędną rolę.

Współczesne rezydencje w małym stopniu pełnią funkcje reprezentacyjne, tym niemniej podnoszą prestiż właściciela. Obecne rezydencje to komfortowe miejsca do mieszkania i rekreacji, z dobrze zagospodarowanym ogrodem, często ze stawem lub basenem i planowo skomponowaną roślinnością zimozieloną.

Charakterystycznymi cechami ich zabudowy są maksymalnie dwukondygnacyjne, rozłożyste budynki o skomplikowanym układzie połaci dachowych, nierzadko nawiązujące wyglądem do dawnych dworków. Zauważalny jest także nurt budowy modernistycznych w wyglądzie budynków i minimalistycznych w wykończeniu wnętrz. Pojawiły się również pojedyncze przykłady zabudowy nawiązującej formą i zdobieniami do dawnych willi fabrykanckich.

Wnętrza rezydencji wykończone są wysokiej jakości materiałami w różnym stylu, w zależności od upodobań właściciela. Powszechne są wysokie salony i otwarte kuchnie. We współczesnej rezydencji znajdują się także pomieszczenia przeznaczone na saunę, siłownię, basen i stół bilardowy.

Zupełnie nowym zagadnieniem, do tej pory nieopisywanym, jest zróżnicowanie łódzkiego rynku nieruchomości rezydencjonalnych w aspekcie przestrzennym i ekonomicznym. Aspekt ekonomiczny dotyczący przestrzennego rozkładu cen, popytu i podaży na nieruchomości rezydencjonalne został zanalizowany w kontekście lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych. Sytuację Łodzi na rynku mieszkaniowym na tle innych dużych miast Polski charakteryzuje najniższa cena nieruchomości, najmniejsza liczba nowo oddawanych mieszkań na 1 000 mieszkańców i najniższy zysk deweloperski z inwestycji. Dotyczy to również kapitału rozwojowego Łodzi, który na tle innych miast jest nisko pozycjonowany. Z tych powodów łódzki rynek nieruchomości rezydencjonalnych jest bardzo ograniczony, o czym świadczy niska liczba transakcji (od 2002 roku doszło tylko do 14). Jednocześnie w pierwszej połowie 2015 roku do sprzedaży oferowanych było około 25 rezydencji. Niski popyt i wysoka podaż mogą wskazywać na tendencję do opuszczania Łodzi przez zamożnych mieszkańców. Z drugiej strony dane statystyczne wskazują, że 50% łódzkich rezydencji wybudowanych po 1990 roku powstało na przestrzeni pierwszych 15 lat, a pozostałe w ciągu tylko ostatnich 10. Tendencja przyrostu liczby rezydencji w mieście wskazuje, że liczba ich jednak wzrasta, ale są to obiekty nowe, dostosowane do współczesnych oczekiwań zamożnych mieszkańców. Natomiast nieruchomości rezydencjonalne z rynku wtórnego nie cieszą się popularnością. Największy popyt na nie dotyczy rezydencji z obszaru Julianowa, Rogów i Łagiewnik na Bałutach oraz Rudy na Górnej. Najwyższą cenę osiągają te zlokalizowane na Bałutach. Zakup rezydencji realizowany jest najczęściej z wykorzystaniem kredytu hipotecznego. Interesującym faktem jest zakup tych obiektów nie tylko przez osoby fizyczne, ale i spółkę akcyjną.

Wnioski dotyczące poruszanych w niniejszym opracowaniu zagadnień odnoszących się do lokalnych nieruchomości rezydencjonalnych mogą być rodzajem wskazań barometru koniunktury gospodarczej Łodzi. Zgromadzone nowe dane, mapy i ujawnione prawidłowości dotyczące nieruchomości rezydencjonalnych w Łodzi umożliwiają poszerzenie wiedzy na temat tego niszowego segmentu zabudowy mieszkaniowej i rynku nieruchomości.

ZAKOŃCZENIE

Nowe przestrzenie mieszkaniowe rozważane w tym opracowaniu, tj. lofty „U Scheiblera" i współczesne rezydencje wznoszone w Łodzi po 1989 roku, mają szereg cech wspólnych i indywidualnych. Należy podkreślić, iż należą one do nowych, unikalnych elementów środowiska mieszkaniowego, o wyjątkowo atrakcyjnej architekturze oraz nowoczesnym wystroju wnętrz i wyposażeniu mieszkań, budowanych przy wykorzystaniu nowych materiałów i technologii budowlanych. Rozwój loftów i rezydencji odbywał się w warunkach rynkowych. Trudno byłoby sobie wyobrazić realizację tego rodzaju zabudowy w okresie gospodarki centralnie planowanej. Została ona zlokalizowana i funkcjonuje na terenach o niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej. Zamieszkują tam uprzywilejowane pod względem materialnym grupy społeczne, którym lofty i rezydencje zapewniają ponadstandardowe warunki mieszkaniowe. Przedstawicieli tych grup cechuje znaczne ograniczenie relacji społecznych i izolacja w przestrzeni społecznej.

Osiedle loftów „U Scheiblera" to największa w Polsce adaptacja zespołu poprzemysłowego na cele mieszkaniowe. Należy przy tym podkreślić, iż to grodzone osiedle mieszkaniowe powstało na terenie unikalnego w skali światowej kompleksu fabryczno-rezydencjonalnego zbudowanego przez Karola Wilhelma Scheiblera w II połowie XIX wieku. Rewitalizacją zakupionych obiektów pofabrycznych, które wchodzą w skład tego kompleksu, zajmował się australijski deweloper Opal Property Developments. Trudności związane ze spłatą zaciągniętych kredytów doprowadziły do jego upadłości likwidacyjnej w kwietniu 2012 roku.

Osiedle loftów „U Scheiblera" jest położone w dolinie rzeki Jasień, w strefie centralnej miasta. W jego zagospodarowaniu dominują tereny mieszkaniowe, przy dość dużym udziale terenów komunikacyjnych, ale niewielkim terenów zieleni i rekreacji oraz terenów usługowych. Zabudowa mieszkaniowa osiedla składa się z trzech budynków wielorodzinnych różnej wielkości, z których największy reprezentuje zrewitalizowana przędzalnia o powierzchni użytkowej dochodzącej do 39,5 tys. m^2. Podczas prowadzonych badań terenowych na osiedlu oddano do użytku 425 loftów, wśród których dominują lokale o powierzchni 50–65 m^2 i powyżej 80 m^2, o wysokim standardzie wykończenia i wyposażenia w instalacje. Lofty te, przeznaczone głównie dla zamożniejszych użytkowników, wyróżnia

zachowanie oryginalnych fabrycznych elementów konstrukcyjnych, układ funkcjonalny pozbawiony części ścian działowych, występowanie aneksów, antresoli, jak też loggii i tarasów.

Przeprowadzone sondażowe wywiady kwestionariuszowe wskazują na specyfikę struktury demograficzno-społecznej mieszkańców osiedla loftów, znajdującą wyraz w bardzo silnej dominacji osób pochodzących z Łodzi, przewadze liczebnej kobiet nad mężczyznami, osób w wieku mobilnym, nieposiadających dzieci oraz utrzymujących się głównie z pracy na rachunek własny. Ich struktura wykształcenia i wykonywane zawody świadczą o wysokiej pozycji społecznej. Własna ocena sytuacji materialnej respondentów dowodzi ich dobrej lub bardzo dobrej sytuacji materialnej.

Do najczęściej przytaczanych przez badane osoby zalet loftów zaliczano: lokalizację, walory architektoniczne, przestronność mieszkań, specyficzny klimat miejsca, ciszę i spokój oraz oryginalną koncepcję urbanistyczną osiedla, a także anonimowość, izolację od otoczenia i poczucie bezpieczeństwa. Wśród istotnych wad loftów badani wyróżniali przede wszystkim: zimne mieszkania, brudne przestrzenie wspólne, wady wykończeniowe mieszkań, brak zaprzyjaźnionych sąsiadów, zakłócanie spokoju przez gości hotelowych, złe zarządzanie osiedlem. W toku wywiadów ustalono również, że więzi sąsiedzkie na terenie osiedla loftów są dotychczas słabo rozwinięte. Mieszkańcy tego osiedla wyraźnie dystansują się od społeczności sąsiedniego osiedla robotniczego na Księżym Młynie.

Omawiane badania dowodzą również, iż lofty stały się atrakcyjnym towarem na rynku nieruchomości. Powstanie osiedla loftów przyczyniło się do ochrony ważnego obiektu dziedzictwa kulturowego miasta. Dzięki temu osiedlu wzrósł wydatnie prestiż rejonu jego lokalizacji.

Wykorzystując bazę Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, na terenie Łodzi zostały zidentyfikowane 102 rezydencje zbudowane po 1989 roku. W odróżnieniu od rezydencji przedwojennych, zlokalizowano je głównie na obrzeżach miasta. Są one ukryte w głębi trudno dostępnych działek, za szczelnie osłoniętymi od otoczenia ogrodzeniami, z reguły na terenach niewyposażonych w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Najdroższe rezydencje znajdują się na Julianowie (Bałuty), na najlepiej zagospodarowanym osiedlu jednorodzinnym, gdzie nieruchomości należą do najdroższych w Łodzi. W ciągu ostatnich 25 lat w nowych warunkach ustrojowych wyodrębniło się w przestrzeni miejskiej kilka rejonów koncentracji zabudowy rezydencjonalnej, obejmujących Julianów, otulinę Lasu Łagiewnickiego z Rogami, Złotno i zachodnie Bałuty oraz Rudę i Wiskitno.

Mieszkańcy rezydencji posiadają działki o bardzo zróżnicowanej wielkości. Mediana ich powierzchni wynosi 4 408 m^2, a powierzchnia zabudowy 390 m^2. Nowe rezydencje są zazwyczaj położone na terenach o niskich

cenach gruntów, najczęściej poniżej 150 zł za 1 m^2. Obecnie o wyborze lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej decyduje dostępność odpowiednio dużej i taniej działki, położonej blisko rozległych terenów zielonych ze starodrzewem i stawem.

Współczesne łódzkie rezydencje zajmują nieruchomości pełniące funkcję mieszkaniową i rekreacyjną. Towarzyszą im dobrze urządzone ogrody, często ze stawem lub basenem i planowo skomponowaną roślinnością zimozieloną. Zabudowę rezydencjonalną tworzą najwyżej dwukondygnacyjne budynki o skomplikowanym układzie połaci dachowych. Ich architektura nawiązuje nierzadko do dawnych dworków lub willi fabrykanckich, a także nurtu modernistycznego. Zróżnicowane stylowo wnętrza rezydencji zostały wykończone wysokiej jakości materiałami. Dla współczesnych rezydencji charakterystyczne są wysokie salony i otwarte kuchnie, a także pomieszczenia przeznaczone na saunę, siłownię, basen i stół bilardowy.

Pierwotny rynek nieruchomości rezydencjonalnych w Łodzi jest jeszcze słabo rozwinięty, o czym świadczy mała liczba transakcji kupna-sprzedaży, co wiąże się m.in. z opuszczaniem Łodzi przez zamożnych mieszkańców. Jednocześnie nieruchomości z rynku wtórnego cieszą się niezbyt dużym zainteresowaniem. Największy popyt cechuje rezydencje położone na terenie Julianowa, Rogowa, Łagiewnik i Rudy.

Przeprowadzone badania dowodzą, iż popyt na ponadstandardową zabudowę mieszkaniową, w połączeniu z korzystnym wizerunkiem osiedla loftów, a także dostępność wielu opuszczonych i nieużytkowanych budynków fabrycznych, znaczna podaż działek budowlanych, jak również wzrost liczebności osób o ponadprzeciętnych dochodach stwarzają duże możliwości dalszego rozwoju loftów i rezydencji w Łodzi.

Jerzy Dzieciuchowicz

LITERATURA

Bartczak M., 1999, *Scheiblerowie*, Literatura, Łódź.

Bladowska E.M. (red.), 2011, *Filmowy pałac ziemi obiecanej. W stronę Scheiblerów*, SMAK, Muzeum Kinematografii w Łodzi, Łódź.

Blakely E., Snyder M., 1997, *Fortress America*, Brookings Institution, Washington.

Błaszko A., Skrzypek-Łachińska M., 2004, *Architektura mieszkaniowa: współczesne trendy projektowe w kształtowaniu domów mieszkalnych*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej.

Bolkowski J., 2011, *Lofty – nowe zjawisko na polskim rynku mieszkaniowym*, „Buduj z Głową", 1.

Bryx M., 2006, *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Wydawnictwo Poltex, Warszawa.

Bryx M., Matkowski R., 2002, *Inwestycje w nieruchomości*, Wydawnictwo Poltex, Warszawa.

Brzeski W.J., 2006, *Rynek mieszkaniowy, komentarze i analizy*, REAS Konsulting, 16/12, Warszawa.

Chaberko T., 2012, *Perspektywy rozwoju rynku loftów w Krakowie*, „Space–Society–Economy", 11, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 225–236.

Chabowski R., 2007, *Kwestia klasyfikacji i nazewnictwa osiedli zamkniętych w Warszawie*, [w:] Jałowiecki B., Łukowski W. (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa, s. 121–126.

Ciach S., 2010, *U Scheiblera – apartamenty w byłej fabryce*, „Świat Architektury", 3.

Dicken B., 2011, *Od obozów dla uchodźców do osiedli grodzonych. Biopolityka i koniec miasta*, „Praktyka Teoretyczna", 2–3.

Dmochowska-Dudek K., 2013, *Syndrom NIMBY w przestrzeni wielkomiejskiej. Przykład Łodzi*, Wydawnictwo UŁ., Łódź.

Dzieciuchowicz J. (red.), 2011a, *Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy*, „Space–Society–Economy", 10, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Dzieciuchowicz J., 2011b, *Środowisko mieszkaniowe wielkiego miasta. Przykład Łodzi*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Dzieciuchowicz J., 2014, *Ludność Łodzi. Rozwój i przemiany strukturalne*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Dzieciuchowicz J. Groeger L. (red.), 2012, *Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast*, „Space–Society–Economy", 11, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Foryś I., 2011, *Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce: ujęcie ilościowe*, Rozprawy i Studia, Uniwersytet Szczeciński.

Foryś I. Gdakowicz A., 2002, *Łódzki rynek nieruchomości*, „Świat Nieruchomości", 37.

Gawron H., Strączkowski Ł., 2010, *Lokalny rynek mieszkaniowy w warunkach kryzysu gospodarczego*, „Świat Nieruchomości", 2(72).

Gądecki J., 2007, *„Za murami" – krytyczna analiza dyskursu na temat osiedli typu gated communities w Polsce*, [w:] Jałowiecki B., Łukowski W. (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa, s. 87–98.

Gądecki J., 2009, *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.

Gąsior-Niemiec A., Glasze G., Putz R., Sinz D., 2007, *Grodzenie miasta: casus Warszawy*, „Studia Regionalne i Lokalne", 4(30).

Gdakowicz A., Hozer J., 2012, *Analiza rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach Polski z zastosowaniem metod taksonomicznych*, [w:] *Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości", 20(1), Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn.

Groeger L., 2002, *Zagospodarowanie przestrzenne a wartość nieruchomości mieszkaniowych (na przykładzie Łodzi)*, „Badania Naukowe", 4, Wyższa Szkoła Umiejętności w Kielcach, Kielce.

Groeger L., 2004, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej w opiniach klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami*, Wydawnictwo UŁ.

Groeger L., 2008, *Nieruchomości rezydencjonalne w Łodzi powstałe w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Inwestowanie w nieruchomości i finansowanie*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości", 16(4), Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn.

Groeger L., 2013, *Zróżnicowanie i wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej na przykładzie miast województwa łódzkiego*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Grzeszczak J., 2010, *Gentryfikacja osadnictwa. Charakterystyka, rozwój koncepcji badawczej i przegląd wyjaśnień*, „Monografie IGiPZ PAN", 11.

Jabłońska J., 2010, *Lofty – pochodzenie, historia, zastosowania*,„Świat Architektury", 3.

Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1998, *Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 2005, *Procesy urbanizacji we współczesnym świecie*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Jałowiecki B., 2007, *Fragmentacja i prywatyzacja przestrzeni*, [w:] Jałowiecki B., Łukowski W. (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa, s. 11–29.

Januszewski S., 2009, *Ochrona dziedzictwa kultury technicznej – ku nowemu otwarciu*, [w:] Januszewski S. (red.), *Dziedzictwo postindustrialne i jego kulturotwórcza rola*, Fundacja Hereditas, Warszawa.

Jaskulski M., 1995, *Stare fabryki Łodzi*, Towarzystwo Opieki nad Zabytkami, Oddział E w Łodzi, Wydawnictwo Zora, Łódź.

Jaworski P., 2011, *Tekstylne królestwo Scheiblerów. Największe w Łodzi i w Europie*, [w:] Bladowska E.M. (red.), *Filmowy pałac ziemi obiecanej. W stronę Scheiblerów*, SMAK, Muzeum Kinematografii w Łodzi, Łódź, s. 41–102.

Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, „Szlakami Nauki", 23, ŁTN, Łódź.

Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych*. *Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Kaczmarek T., 2012, *Statystyczny obraz metropolii, stan obecny i perspektywy rozwoju. Rankingi metropolii – zagadnienia metodyczne i praktyczne*, CBM, UAM.

Kania K., 2010, *Działalność land deweloperska na przykładzie krakowskich deweloperów*, „Świat Nieruchomości", 3(73).

Kobojek G., 1998, *Księży Młyn. Królestwo Scheiblerów*, Towarzystwo Opieki nad Zabytkami, Oddział E w Łodzi, Wydawnictwo Zora, Łódź.

Koter M., Kulesza M., 2005, *Ślady wielonarodowej i wielowyznaniowej Łodzi we współczesnym krajobrazie miasta*, [w:] Koter M., Kulesza M., Puś W., Pytlas S. (red.), *Wpływ wielonarodowego dziedzictwa kulturowego Łodzi na współczesne oblicze miasta*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 137–300.

Koziński A., 2008, *Druga ziemia obiecana*, „Wprost", 47(1249).

Kryczka K., 2013, *Lofty U Scheiblera – lokalizacja, zasoby mieszkaniowe i ich użytkownicy*, KGPiPP UŁ, Łódź, praca magisterska.

Kucharska-Stasiak M., 2000, *Nieruchomość a rynek*, PWN, Warszawa

Kulesza M., 2013, *Wielokulturowe dziedzictwo Łodzi a współczesny krajobraz miasta*, [w:] Rykała A. (red.), *Przestrzenny wymiar wielokulturowego dziedzictwa*, „Studia z Geografii Politycznej i Historycznej", 2, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 11–46.

Laurentowicz-Granas M., 1995, *Rezydencja. Dzieje i twórcy*, [w:] Czubaczyński R. (red.), *Pałac Poznańskich w Łodzi*, Łódź.

Laurentowicz-Granas M., Manżett-Kubiak J., 1997, *Pałace „ziemi obiecanej"*, Towarzystwo Opieki nad Zabytkami, Wydawnictwo Zora, Łódź.

Liszewski S., 1978, *Tereny miejskie. Podział i klasyfikacja*, „AUL Folia Geographica", seria II, nr 15.

Łakomy K., 2011, *Przemiany budownictwa willowego na przestrzeni dziejów*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki", 56(1), Warszawa.

Low S., 2003, *Behind the gates: life security and the pursuit of happiness in fortress America*, Routledge, London.

Łaszek J., 2006, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika*, [w:] Kucharska-Stasiak E. (red.), *Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej*, „Zeszyt Hipoteczny", 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa.

Małecka K., 2009, *Badanie cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi*, „Świat Nieruchomości", 3(69).

Markowski T., Stawasz D., 2007, *Rewitalizacja a rozwój funkcji metropolitalnych miasta Łodzi*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Marszał T., Stawasz D., 2006, *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, „Biuletyn KPZK PAN", 227, Warszawa.

McKenzie J.E., 2003, *Common-interest housing in the communities of tomorrow*, „Housing Policy Debate", 14(1/2), s. 203–234.

Michałowski L., 2007, *Granice bezpieczeństwa, czyli krótka historia pewnego bloku*, [w:] Jałowiecki B., Łukowski W. (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa, s. 99–109.

Mordwa S., 1993, *Wyobrażenia przestrzeni miejskiej Łodzi*, „Kronika Miasta Łodzi", 2, Łódź.

Owczarek D.A., 2007, *Życie społeczne zamkniętych osiedli warszawskich – czyli co się dzieje za bramą?*, [w:] Jałowiecki B., Łukowski W. (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa, s 127–133.

Popławska I., 1972, *Zespół fabryczno-rezydencjonalny „Księży Młyn" w Łodzi*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki", 4.

Popławska I., 1973, *Architektura przemysłowa Łodzi w XIX wieku*, Studia i Materiały do Teorii i Historii Architektury i Urbanistyki.

Popławska I., 1992, *Architektura mieszkaniowa Łodzi w XIX wieku*, Studia i Materiały do Teorii i Historii Architektury i Urbanistyki, XIX.

Puś W., 1987, *Dzieje Łodzi przemysłowej (zarys historii)*, Muzeum Historii Miasta Łodzi, Centrum Informacji Kulturalnej, Łódź.

Puś W., Pytlas S., 1979, *Dzieje Łódzkich Zakładów Przemysłu Bawełnianego im. Obrońców Pokoju „Uniontex" (d. Zjednoczonych Zakładów K. Scheiblera i L. Grohmana) w latach 1827–1977*, PWN, Warszawa–Łódź.

Pytlas S., 1994, *Łódzka burżuazja przemysłowa w latach 1864–1914*, Łódź.

Raporty NBP, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych*, NBP.

Rynkowska A., 1970, *Ulica Piotrkowska*, Łódź.

Scheibler P.Ch. von, 2014, *Scheiblerowie w drodze do ziemi obiecanej. Poprzedzone rozważaniami Kazimierza Badziaka*, Wydawnictwo Hamal Andrzej Machejek, Muzeum Kinematografii w Łodzi, Łódź.

Skrzydło L., 1999, *Rody fabrykanckie*, Oficyna Bibliofilów, Łódź.

Smith Bowers B., Manzi T, 2006, *Private Security and Public Space: New Approaches to the Theory and Practice of Gated Communities*, „European Journal of Spatial Development", 22.

Stefański K., 2001, *Jak zbudowano Łódź przemysłową. Architektura i urbanistyka miasta w latach 1821–1914*, Łódź.

Stefański K., 2014, *Wielkie rody fabrykanckie Łodzi i ich rola w ukształtowaniu oblicza miasta. Geyerowie, Scheiblerowie, Poznańscy, Heinzlowie, Kindermannowie*, Księży Młyn Dom Wydawniczy, Łódź.

Stiasny G., 2010, *Lofty w dawnej fabryce Scheiblera w Łodzi*, „Architektura", 9.

Szolginia W., 1982, *Architektura i budownictwo*, Wydawnictwo Naukowo-Techniczne, Warszawa.

Szygendowski W., Walczak B.M., 2009, *Adaptacje zespołów zabytkowych we współczesnych realiach społeczno-gospodarczych na przykładzie dziedzictwa poprzemysłowego Łodzi*, [w:] Szmygin B. (red.), *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Wydawnictwo PL, Lublin, s. 137–158.

Tobiasz-Lis P., 2011, *Osiedla grodzone w Łodzi. Przyczyny i konsekwencje zjawiska*, „Space–Society–Economy", 10, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 99–114.

Żelazowski K., 2011, *Regionalne zróżnicowanie cen i ich determinant na rynku mieszkaniowym w Polsce*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości", 19(3), Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn.

SPIS, RYSUNKÓW, FOTOGRAFII I TABEL

CZĘŚĆ I

Rysunki

Rys. 2.1. Księży Młyn i jego okolice wg planu miasta Łodzi H. Majewskiego z 1889 r.
Rys. 2.2. Plan kompleksu fabryczno-rezydencjonalnego K.W. Scheiblera na Księżym Młynie (ok. 1910 roku).
Rys. 2.3. Plan sytuacyjny ŁZPB im. Obrońców Pokoju w 1962 roku.
Rys. 3.1. Przykład układu funkcjonalnego apartamentu na osiedlu loftów „U Scheiblera".
Rys. 4.1. Lokalizacja osiedla loftów „U Scheiblera" na terenie Łodzi.
Rys. 4.2. Użytkowanie ziemi na osiedlu loftów „U Scheiblera".
Rys. 4.3. Rozmieszczenie parkingów i garaży podziemnych na osiedlu loftów „U Scheiblera".
Rys. 5.1. Zabudowa osiedla loftów „U Scheiblera".
Rys. 6.1. Piramida płci i wieku respondentów.
Rys. 6.2. Samoocena mieszkańców osiedla loftów „U Scheiblera" oraz Księżego Młyna w opinii respondentów.
Rys. 6.3. Wzajemna ocena mieszkańców osiedla loftów „U Scheiblera" oraz Księżego Młyna w opinii respondentów.

Fotografie

Fot. 2.1. Karol Wihelm Scheibler (1820–1881).
Fot. 2.2. Kompleks fabryczno-rezydencjonalny K.W. Scheiblera (Pfaffendorf) w 1912 roku.
Fot. 2.3. Pałac K.W. Scheiblera przy Wodnym Rynku.
Fot. 2.4. Sala przędzalni Zjednoczonych Zakładów K. Scheiblera i L. Grohmana (1927).
Fot. 2.5 Przędzalnia K.W. Scheiblera – front, stan sprzed 2008 roku.
Fot. 3.1. Przykładowa aranżacja apartamentu na osiedlu loftów „U Scheiblera".
Fot. 3.2. Wyburzenia na osiedlu loftów „U Scheiblera" (24.04.2007).
Fot. 3.3. Prace budowlane na osiedlu loftów „U Scheiblera".
Fot. 5.1. Osiedle loftów „U Scheiblera" – wejście główne od ul. Tymienieckiego.
Fot. 5.2. Widok na korytarz (budynek główny).
Fot. 5.3. Wnętrze osiedla loftów „U Scheiblera".
Fot. 5.4. Przykładowy pokój w apartamencie w stanie surowym.

Tabele

Tab. 3.1. Zakres robót wykonanych przez poszczególne firmy podczas budowy osiedla loftów „U Scheiblera".
Tab. 4.1. Struktura użytkowania ziemi na osiedlu loftów „U Scheiblera".
Tab. 4.2. Punkty usługowe na terenie osiedla „U Scheiblera" (stan w dniu 17.09.2012).
Tab. 5.1. Mieszkania według powierzchni na osiedlu loftów „U Scheiblera".
Tab. 6.1. Zalety loftów „U Scheiblera" w opinii ich mieszkańców.
Tab. 6.2. Wady loftów „U Scheiblera" w opinii ich mieszkańców.

CZĘŚĆ II

Rysunki

Rys. 3.1. Lokalizacja nowych rezydencji w Łodzi na tle obszarów z zabudową jednorodzinną w 2007 roku.
Rys. 3.2. Rozmieszczenie zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi według okresu budowy.
Rys. 3.3. Zabudowa rezydencjonalna według wielkości działki i okresu budowy powstała w Łodzi w latach 1990–2015.
Rys. 3.4. Zabudowa rezydencjonalna według powierzchni zabudowy (w m^2) i okresu budowy powstała w Łodzi w latach 1990–2015.
Rys. 3.5. Lokalizacja zabudowy rezydencjonalnej Łodzi powstałej w okresie 1990–2015 na tle rozmieszczenia sieci kanalizacyjnej, wodociągowej i średniej ceny za 1 m^2 gruntu.
Rys. 3.6. Lokalizacja zabudowy rezydencjonalnej na tle wartości 1 m^2 gruntów w Łodzi w 2015 roku.
Rys. 3.7. Lokalizacja zabudowy rezydencjonalnej Łodzi powstałej w latach 1990–2015 na tle odsetka terenów niezagospodarowanych.
Rys. 3.8. Położenie zabudowy rezydencjonalnej na tle rozmieszczenia i ceny transakcji na rynku działek budowlanych w Łodzi oraz zasięgu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
Rys. 6.1. Klasyfikacja rynku nieruchomości mieszkaniowych.
Rys. 6.2. Pozycja Łodzi na tle rozwoju i sytuacji społecznej i gospodarczej w dużych miastach Polski.
Rys. 6.3. Stopa bezrobocia w dużych miastach Polski.
Rys. 6.4. Spadek liczby ludności w dużych miastach w Polsce w okresie 2000–2010 oraz prognozowany do 2035 roku.
Rys. 6.5. Kształtowanie się cen 1 m^2 mieszkania na rynku pierwotnym w dużych miastach Polski w latach 2006–2013.
Rys. 6.6. Liczba nowych mieszkań na 1 000 mieszkańców w dużych miastach Polski w latach 2002–2013.

Rys. 6.7. Obszary rezydencjonalne w Łodzi w 2007 roku według wskazań z 12 łódzkich biur nieruchomości.
Rys. 6.8. Rozmieszczenie rezydencji będących przedmiotem obrotu w latach 2002–2015 na tle lokalizacji rezydencji w Łodzi.
Rys. 6.9. Wielkość działek nieruchomości rezydencjonalnych będących przedmiotem obrotu rynkowego w Łodzi w latach 2002–2015.
Rys. 6.10. Wielkość powierzchni użytkowej rezydencji będących przedmiotem obrotu rynkowego w Łodzi w latach 2002–2015.
Rys. 6.11. Rozmieszczenie transakcji na rynku nieruchomości rezydencjonalnych według zaktualizowanej ceny działki (w tys. zł).
Rys. 6.12. Rozmieszczenie transakcji na rynku nieruchomości rezydencjonalnych według zaktualizowanej ceny 1 m^2.

Fotografie

Fot. 2.1. Kamienica Karola Scheiblera na rogu ulic Piotrkowskiej i Próchnika.
Fot. 2.2. Pałac Juliusza Heinzla przy ul. Piotrkowskiej 104.
Fot. 2.3. Pałac Izraela K. Poznańskiego na rogu ulic Zachodniej i Ogrodowej.
Fot. 2.4. Willa Leopolda Kindermana przy ul. Wólczańskiej 31/33.
Fot. 4.1. Brama wjazdowa na teren rezydencji przy ul. Sowińskiego (Bałuty) w Łodzi.
Fot. 4.2. Zagospodarowanie działki w bezpośrednim otoczeniu budynku rezydencji.
Fot. 4.3. Lokalizacja rezydencji w pobliżu naturalnego stawu.
Fot. 4.4. Sztucznie wykopany staw z pomostem w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.
Fot. 4.5. Zewnętrzny basen na terenie nieruchomości rezydencjonalnej.
Fot. 5.1. Nieregularne kształty dachu budynków.
Fot. 5.2. Rozczłonkowana bryła parterowej rezydencji, osłonięta roślinnością.
Fot. 5.3. Rozczłonkowane kształty budynków mieszkalnych.
Fot. 5.4. Typowy przykład najbardziej popularnej formy zabudowy rezydencjonalnej nawiązującej do zabudowy dworkowej.
Fot. 5.5. Duże przeszklenia w bryle budynku rezydencji.
Fot. 5.6. Wysokie wnętrza, zabudowane sufity z oryginalnym oświetleniem, wysoka jakość materiałów wykończeniowych barierek schodów i podłóg.
Fot. 5.7. Schody marmurowe, barierki z mosiądzu, ściany wykańczane specjalną techniką.
Fot. 5.8. Dekorowane w stylu pałacowym wnętrza nawiązujące do wyglądu dawnych rezydencji Łodzi.
Fot. 5.9. Duże przeszklenia salonu, minimalistycznie urządzone wnętrza.
Fot. 5.10. Przykład bogatego w zróżnicowane dekoracje wnętrza rezydencji.

Fot. 5.11. Oryginalna zabudowa kuchni na wymiar.
Fot. 5.12. Minimalistyczne wykończenia białej kuchni, nowoczesne urządzenia AGD ukryte w zabudowie.
Fot. 5.13. Pokój kąpielowy we współczesnej łódzkiej rezydencji.
Fot. 5.14. Sauna, siłownia i wanna z hydromasażem w łódzkiej rezydencji.
Fot. 5.15. Kryty basen w łódzkiej rezydencji.
Fot. 5.16. Miejsce spotkań towarzyskich przypominające bar.

Tabele

Tab. 6.1. Liczba ofert sprzedaży domów i działek pod budownictwo mieszkaniowe oraz ich średnia cena w Łodzi w 2013 roku.
Tab. 6.2. Oferty sprzedaży i wynajmu rezydencji w dużych miastach Polski w 2015 roku.
Tab. 6.3. Przykładowe oferty sprzedaży rezydencji w Łodzi.

NEW HOUSING SPACE – LOFTS AND RESIDENCES IN ŁÓDŹ

SUMMARY

Lofts "At Scheibler" in Łódź - new housing space

In this study a development, settles the location and functioning lofts "At Scheibler" in the space of urban Łódź was analysed. It is the first that kind of residential complex in Łódź and simultaneously biggest in Poland adaptation of the post-industrial team to housing destinations. Lofts "At Scheibler" create a new, fenced off housing estate which rose on the area of the unique complex of factory--residential Karol Wilhelm Scheibler, built in the second half the 19th century. History place of the location estate lofts takes back to the area included in the settlement of the former water-mill areas, located in the valley of the river Jasień. The Księży Młyn and the Wójtowski Młyn were purchased in 1870 by K.W. Scheibler which he built there among others monumental, 4-floor cotton mill, where at present the majority considered lofts was located. After the World War II plants of Scheibler were nationalised, regaining the prestigious position in the short time in the Łódź textile industry. In 1962 it was granted them name: Łódzkie Zakłady Przemysłu Bawełnianego im. Obrońców Pokoju, widened later by the abbreviation Uniontex. After 1989 these plants, similarly to the entire Polish textile industry, went the escalating crisis through. In 1994 this enterprise was converted into the joint-stock company Uniontex S.A., which they declared bankruptcy in July 2003.

The appointed receiver sold the part of her real estate to the Australian developer Opal Property Developments which set about later to the revitalization of purchased postindustrial objects. In 2005–2010 this company took action aiming at first at drawing the project of the architectural housing estate up lofts "At Scheibler" and of preparing his ground, and then of adaptation of determined postindustrial objects for housing purposes and construction of a few new residential buildings. This housing estate was designed by Polish architects: of Paweł Marciniak and Dariusz Witasiak. The project drawn up by them is a compromise between standards adopted by architects, the monument conservation officer and the investor; in addition they put emphasis in it for minimizing the interference in the construction of historic buildings. Among others distinctive features are their elevations of red brick, large post factorial windows and massive steel (cast-iron) poles and beams.

The office of the sale of flats in the ancient K.W. Scheibler spinning mill was started up by the developer in the time (on 9.07.2006), when there were finalized design works. As a result of reducing the sale of flats contemporary their owner MNE Investment Sp. z o.o. which earlier contracted big credits, became bankrupt,

and announcing the liquidation bankruptcy in April 2012. The unsold part of the real estate was in a management of the receiver which organised the sale lofts at first in the route of the written tender, and then from the free hand in the mode of the competition of offers. For the sale it still stayed in July 2014 about $^{1}/_{10}$ (55) of all built flats.

Housing estate lofts "At Scheibler" is located in Łódź, in the valley of the river Jasień, in the central zone of the city, at south border of his urban planning city centre. It came into existence by the street of Tymieniecki (No. 25), on the area of former Scheibler plant, constituting one of the most interesting monuments of refined industrial architecture. The housing estate has a beneficial communications location. In close surrounding the housing estate they are among others housing estate of family-style houses on the Księży Młyn and park Źródliska – one of oldest and most beautiful Łódź parks.

In developing the housing estate housing areas dominate (53.3% of the total area). Enough also communications areas play a significant role (22.1%), however definitely areas of green and the recreation and service areas play a lower role. During field stocktaking in September 2012 was used only biggest building of the ancient spinning mill. However in two remaining brand new residential buildings a completion work was still conducted.

Housing building development of the considered housing estate consists of three multi-occupied buildings of the different size. The biggest building of former spinning mill along with annexes, divided on 11 separate structurally of residential parts, has a total 39 478,8 m^2 floor area. The indexation of surrounding him attests above all to the limited availability on the housing estate and in his vicinity of many types of basic services. During conducted field examinations the housing stock put into operation of the housing estate included 425 flats, representing the high standard of finishing and equipping with installations. The area of the changeability of their surfaces is included in a wide period from 30 to 198 m^2. Flats represent the dominating category of premises for 50–65 floor areas m^2 (36.7% of flats). Moreover, the every third flat has an area greater than 80 m^2. It shows that the housing estate was allocated mainly for wealthier users. With attractive feature lofts, apart from kept original factory structural elements, there is a peculiar functional arrangement of individual premises, by lack of the part of partition walls, appearing of appendices, the mezzanine, as well as of the balcony and terraces.

Conducted survey interviews peculiar properties uncovered the demographic--social structure of residents of the housing estate lofts. In the examined trial sample clearly numerical superiority of women was noticeable above men and very much strong dominance of persons in the mobile age. It is worthwhile in addition noticing, that majority (c ⅔) examined persons doesn't have children. A work is a main source of income of respondents for the own calculation. It attests, similarly to the structure of the education and professions carried out, to their high social status. They most often judge their financial circumstances as good or very good.

Above ¾ of all respondents he comes from Łódź and only little their part is going to change a current place of residence what stays among others in relation to the high prestige of the analysed housing estate.

Data coming from interviews attest favorably to housing conditions of this residential complex. However against this background disadvantageously meeting the service needs of his residents looks. To virtues most often quoted by them lofts belong: the location, architectural advantages, the spaciousness of flats, the peculiar climate of the place, silence and the peace and the original urban planning concept settles. They for themselves also value anonymity, isolation from the environment and sense of security. Next, for essential defects lofts respondents recognised above all: cold flats, dirty shared spaces of the housing estate, finishing defects in flats, few close neighbours, disrupting the peace by hotel guests, the mismanagement with housing estate. Conducted inter-views also showed that on the area he settled neighbourly ties are so far underdeveloped. They also stated, that lofts users as a rule much better judge oneself than residents of the adjacent housing estate of workers' houses on the Księży Młyn. Simultaneously assessments of occupants of the Księży Młyn about lofts users were much better than settling lofts evaluations against communities of the Priestly Mill. Quoted data shows some negative manifestations gating.

Research findings show, that lofts among others due to their originality on the Łódź market real estate's became attractive goods. One should emphasize that their coming into existence contributed to component valid for protections of the legacy of the cultural city, mending his packaging at the same time and increasing the prestige of the area of the location of the housing estate lofts. It allows looking optimistically at prospects of the further development lofts in Łódź.

Contemporary residences in Łódź

The topic concerning the residences in Łódź in widespread public perception is associated with the 19th century mansions that arose for the needs of the families of manufacturers living in those times. In general, the presence of the mansions refers to the economic development of the city and the wealth of its inhabitants. In the following study contemporary residences (built from 1990 to June 2015) will be presented. Year 1990 was a breakthrough due to the transformation of the political system, the new regulations on the ownership and the introduction of the free real estates' market. It was a response to the market's demand for this type of housing development (higher standard and located on larger properties).

The study presents the scale of this phenomenon. The concept of residence and residential buildings are explained. A detailed analysis of the location of the buildings was given, with regards to the period of construction, size of the properties and the surface of the buildings and technical infrastructure. The characteristic of differentiated development environment of modern residences was also presented.

There was also considered a description of the characteristic elements of the building, land size, features, layout of the buildings and their decor. A separate, widely described problem was the analysis of the current residential real estate market in Łódź which allows to refer to economic issues, supply and demand for this type of properties. An overview of all the information gathered so far, based on currently available data, allowed to present Łódź residences built between XX and XXI century, and assess the extent and condition of modern residential buildings in Łódź, as well as the prospects of its further development.

Based on the Municipal Documentation Centre of Geodesy and Cartography, 102 residences built after 1989 have been catalogued. Information on the surface of these buildings, sizes of the land, date of creation, made it possible to show changes in the spatial distribution and size of residences built over the last 25 years.

Combining the spatial distribution of the infrastructure, location of the city's water pipes, sewage system and the degree of land usage within the administrative boundaries of Łódź enabled to present interesting regularities concerning their location. Today's real estate residential buildings, unlike those historical, are located mainly on the outskirts of the city, hidden and tightly shieltered with the surrounding fences. Majority of them are self-sufficient, since most are located in areas not equipped with any waterworks. About 10% of them occupies the areas with neither waterworks nor sewage systems.

In the last 25 years of the economy functioning in the new political system, Łódź has developed distinct areas with the highest concentration of the residential buildings – Julianów, Łagiewniki Forest area, Rogi, Złotno and Western Bałuty, Ruda and Wiskitno in the Górna district.

The Łódź residents with the highest average incomes own differently sized lands. The median size of these plots is around 4 408 m^2 and the gross covered area is 390 m^2.

The reference of spatial distribution of the residences to their unit prices of land in Łódź allowed to point out the patterns for the purchase of that kind of residential properties. Almost 60% of residences are located on the land where the price of 1 m^2 does not exceed 150 zł. This is a relatively low price considering the average price of the land in Łódź (about 400 zł per 1 m^2).

The location of the residential building is determined by the current availability of a sufficiently large and cheap land, located at the same time, close to the large green areas. Another advantage is the presence of the ponds and old trees in the area. Access to technical infrastructure plays a secondary role.

The characteristic features of these buildings are: two-storey, wide spread buildings with a complex system of roofing, often reminiscent in their appearance to the old mansions. A noticeable trend is also modernity and minimalism of the interior finishing.

A completely new issue, so far undescribed in the literature, is the diversity of the Łódź residential real estate market spatially and economically. The economic aspect concerning the spatial distribution of prices, supply and demand for real estate residential buildings was analyzed in the context of the local housing market.

The situation of the housing market in Łódź (in comparison to other big cities in Poland) is characterized by the lowest prices of real estate, the smallest number of newly completed flats per 1 000 inhabitants and the lowest developer's profit.

Due to this, Łódź residential real estate market is very limited and is actually evidenced by the very low number of transactions (in 2002 there were only 14 transactions). over the last 14 years that have been analyzed, most residences were sold in Bałuty District – 7, in Widzew and Górna were sold 3 and in Polesie only one residence. The average size of the purchased residences in Łódź amounted to 421 m^2, and the land size was around 3 342 m^2. The most expensive buildings are located in Bałuty District (Julianów, Łagiewniki, Rogi).