

BARBARA WYCICHOWSKA\*

## REWITALIZACJA NIEZRÓWNOWAŻONA – PROBLEM ŁODZI

### UNSUSTAINABLE REVITALIZATION – THE PROBLEM OF ŁÓDŹ

#### Streszczenie

Łódzkie rewitalizacje implantacyjne nieprofesjonalnie podłączone do funkcjonującego krwioobieg miasta, który tworzy szeroko rozumiana infrastruktura miejska – od komunikacyjnej po „zieloną” – często prowadzą do postępującej stagnacji zdefiniowanych funkcynie historycznych terenów miasta. Do takich sytuacji dochodzi wówczas, gdy rewitalizowany obiekt przejmuje firmy dotąd utrzymujące kondycję historycznego centrum miasta (przykład Manufaktury, która doprowadziła do upadku prestiżu ul. Piotrkowskiej). Zespół szkód, jakie dziedzictwu kulturowemu miasta wyrządziły nieskalkulowane w skali ogólnomiejskiej inwestycje rewitalizacyjne, stanowi syndrom rewitalizacji nie zrównoważonej.

*Słowa kluczowe: rewitalizacja, dziedzictwo kulturowe, nie zrównoważona rewitalizacja, inwestycje rewitalizacyjne*

#### Abstract

Implantation revitalizations in Łódź, unprofessionally included in the present urban system, which is formed by a widely understood urban infrastructure (from transport network to “green” infrastructure), often lead to a growing stagnation of the functionally defined historical areas of the city. This happens when a revitalized building starts to accommodate firms, which have so far maintained the condition of the historical city centre (e.g. Manufaktura, which ruined the prestige of Piotrkowska Street). The damage done to the cultural heritage of the city through uncalculated revitalization investments is the syndrome of unsustainable revitalization.

*Keywords: revitalization, cultural heritage, unsustainable revitalization, revitalization investments*

\* Dr inż. Barbara Wycichowska, Instytut Architektury i Urbanistyki, Wydział Budownictwa Architektury i Inżynierii Środowiska, Politechnika Łódzka.

## 1. Wstęp

W Łodzi rewitalizacją objęto obiekty XIX-wieczne: wybrane zespoły pofabrykanckie z dużego zasobu dziedzictwa poindustrialnego okresu *ziemi obiecanej* oraz budowane głównie przez niemieckich, żydowskich i polskich przedsiębiorców okazałe pałace, wille w ogrodowym otoczeniu i wyróżniające się bogatym wystrojem architektonicznym kamienice lokalizowane przy najważniejszych ulicach miasta, a także małe fragmenty szczególnie zaniedbanej, śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i – co warto podkreślić – dwanaście zabytkowych parków.

Podczas niewielkiej, jak na skalę miasta, rewitalizacji doszło do przypadków zmarnotrawienia dziedzictwa kulturowego i funduszy unijnych; dlatego uważam za uzasadnione użycie dla konkretnych przedsięwzięć terminu rewitalizacji nie zrównoważonej. Odnotowane nadużycia zmuszają do analizy przeprowadzonych rewitalizacji, zlokalizowania słabych ogniw tego procesu po to, by w przyszłości zapobiec podejmowaniu działań, które w ogólnym bilansie będą generować straty.

W Łodzi rewitalizacja nie zrównoważona – nie skalkulowana w wymiarze kulturowym lub/i gospodarczym, lub/i społecznym, lub/i przyrodniczym – najczęściej dotyczy zespołów pofabrycznych, adaptowanych przez zagranicznego inwestora. Przyczyną powstawania „nietrafionych” rozwiązań jest niedocenień wieloaspektowości i złożoności oddziaływań rewitalizowanych struktur na żywy, funkcjonujący bez przerwy, podlegający ewolucji organizm miasta, oraz zawierzenie deklaracjom komercyjnie nastawionych inwestorów.

## 2. Potencjał rewitalizacyjny Łodzi

Łódź, mimo znacznych wyburzeń zabudowy poindustrialnej (głównie z okresu prezydentury J. Kropiwnickiego, 2002–2010), wciąż posiada różnorodny potencjał historyczno-urbanistyczny potencjał historycznej zabudowy przemysłowej, rezydencjonalnej i parkowo-ogrodowej, powstały w nurcie *ziemi obiecanej*. Zaniedbane od dziesięcioleci zespoły fabryczne i pojedyncze obiek-



II. 1. Opuszczone sklepy przy ul. Piotrkowskiej. Kilkuletnie pustostany (fot. B. Wycichowska, 2011)

III. 1. Empty shopping on Piotrkowska Street. Several years in vacancy (photo by B. Wycichowska, 2011)



II. 2. Szklany dom „konkuruje” z historyczną zabudowa – Plac Wolności w Łodzi  
(fot. B. Wycichowska, 2011)

III. 2. The glass house „competes” with the historic buildings – Freedom Square in Lodz  
(photo by B. Wycichowska 2011)

ty wymagają szybkiej i dobrze przemyślanej rewitalizacji, która nierzadko zawodzi.

### 2.1. Ulica Piotrkowska

Trudno dzisiaj uwierzyć, że w 2005 r. ul. Piotrkowska zyskała miano najlepszego produktu turystycznego w Polsce. Dzisiaj nawet na odcinku deptaka (od ul. Piłsudskiego do Placu Wolności) straszy kruszącą się nawierzchnią, zaniedbanymi fasadami, pozbawionymi estetyki, beładnie podczepianymi reklamami, pustymi witrynami po dawnych restauracjach i sklepach, i brudnymi, często śmierdzącymi podwórkami. Tęgo wrażenia nie zmienia estetyczny wygląd kilkunastu zadbanych podwórek i elewacji. Piotrkowska zdecydowanie wymaga planowej, nadzorowanej konserwatorsko rewitalizacji, i to w znacznie szerszym zakresie niż dotychczasowe „działania fasadowe”. Remont punktowych obiektów w ciągu ulicy – sytuacja, z którą teraz mamy do czynienia – jest ilustracją rewitalizacji niezrównoważonej, która nie rozwiązuje problemu degradacji Piotrkowskiej.

Przykładami najnowszych niezrównoważonych działań rewitalizacyjnych są dwa budynki-plomby: pierwszy powstał jako atrapa XIX-wiecznej architektury przy zabytkowym pałacu Juliusza Kindermanna (renesansowy pałac z 1907 r.), drugi w pierzei Placu

Wolności, w postaci „szklanego” gmachu, górującego nad historycznymi kamienicami.

### 2.2. Zespoły pofabrykanckie

Fala wyburzeń dokonana w pierwszym dziesięcioleciu XXI w. prawie całkowicie zniszczyła wiele cennych, historycznych zespołów pofabrykanckich. Wtedy bezprawnie, po cichu, zburzono wielki zespół pofabryczny Geyera przy ul. Piotrkowskiej; zakłady Bidermanna położone w dolinie rzeki Łódki; zakłady Norbelana przy ul. Żeromskiego; zakłady „Polmerino” przy ul. Wróblewskiego. Wymienione przykładowo zespoły pofabrykanckie przetrwały sanację, dwie hitlerowskie okupacje i okres PRL, a zniszczono je szybko i skutecznie w czasie, gdy w Łodzi zaczęły powstawać pilotażowe programy rewitalizacji miasta.

Właściciele zespołów poindustrialnych przystąpili do samowolnych wyburzeń i tylko dzięki interwencji policyjno-konserwatorskiej, poprzedzonej „doniesieniem społecznym”, odzyskano niewielki procent historycznej zabudowy: z zespołu u Bidermanna: dwie wieże kurzową i wodociągową; na terenie dawnych zakładów „Polmerino” przy ul. Wróblewskiego: trzykondygnacyjną wieżę i ceglanego budynek; a z dawnych zakładów Geyera (później



II. 3. Wyburzenia na terenie zespołu fabrycznego Geyera w Łodzi – przy ul. Piotrkowskiej (fot. B. Wycichowska, 2011)

III. 3. Demolitions in the area of Geyer's factory complex in Łódź – in Piotrkowska Street (photo by B. Wycichowska, 2011)

– Eskimo) przy ul. Piotrkowskiej 293/295: fragmenty zabudowy, muru ogrodzeniowego i jedną wieżę.

Efektom niezrównoważonej rewitalizacji „od-inwestorskiej” jest widoczna w Łodzi rozbudowa mieszkaniówki. W nurt pozyskiwania mieszkań, w sposób mniej drastyczny, ale bardziej brzemienny w skutki, wpisuje się zaawansowana rewitalizacja prowadzona przez Australijczyków na słynnym łódzkim Księżym Młynie. Aktualnie kończy się adaptacja wielkiej przędzalni Scheiblera na mieszkania (nietypowe, bo małe powierzchniowo lofty). W tym przypadku skala zmian, jakie wprowadzono w procesie adaptacyjnym, którą zaakceptował urząd konserwatorski na zawsze przekreśliły szansę wpisania całego unikalnego zespołu Księżego Młyna na listę dziedzictwa kulturowego Europy UNESCO, o co zabiegała Łódź przed rozpoczęciem inwestycji. Największym przedsięwzięciem rewitalizacyjnym XXI w. o charakterze implantacyjnym [3] pozostanie niewątpliwie Łódzka Manufaktura – centrum handlowo-usługowe, które powstało na terenie 27- hektarowego zagłębienia fabrycznego I. Poznańskiego [2] częściowo kosztem, częściowo przez adaptację zabudowy pofabrycznej. Manufaktura została bardzo wysoko oceniona pod względem architektoniczno-urbanistyczny przez

szerokie gremium architektów i urbanistów krajowych i zagranicznych. Na ujemne strony inwestycji od samego początku wskazywał wąski łódzki krąg konserwatorski, ale jego głos został skutecznie wyciszony przez media.

Profesjonalnie przez pięć lat prowadzona promocja Manufaktury (od chwili otwarcia), sprawiła, że aktualnie to właśnie ona stanowi wizytówkę Łodzi starej poindustrialnej i nowoczesnej – kulturalno-rozrywkowej. Totalna przewaga finansowa nowego centrum nad Piotrkowską najpierw doprowadziła do funkcyjnego upadku ulicy, a w ślad za nim – do bolesnej deprecjacji jej krajobrazu. Budowa Manufaktury kumulującej różnorodne funkcje usługowo-rozrywkowe pozostanie przykładem rewitalizacji niezrównoważonej, ponieważ rozwinęła się kosztem ul. Piotrkowskiej – struktury dziedzictwa kulturowego, o szczególnie szerokim spektrum oddziaływania w skali miasta.

### 2.3. Wille, pałace i kamienice pofabrykanckie

Niezrównoważoną rewitalizację pojedynczych historycznych obiektów architektonicznych ogranicza brak pieniędzy. W Łodzi jest wiele cennych kamienic, nie tylko przy ul. Piotrkowskiej, które wymagają szybkiego działania: m.in. dom architekta Otto



II. 4. Kamienica braci Awerbachów, z 1896 r. wg projektu Gustawa Landau-Gutentegera wymaga remontu – ul. Narutowicza 32 (fot. B. Wycichowska, 2011)

III. 4. Tenement brothers Auerbachów, built in 1896, designed by Gustav Landau--Gutenteger, needs repair – Narutowicza Street 32 (photo by B. Wycichowska 2011)

Gehliga przy ul. Tuwima 17 – rzadki w architekturze łódzkiej przykład wystroju o formach niemieckiego renesansu i niderlandzkiego manieryzmu (wpisany do rejestru zabytków w 2006 r.); kamienica braci Awerbachów przy ul. Narutowicza 32, wzniesiona w 1896 r. według projektu Gustawa Landau-Gutentegera; kamienica Wolfa Reichera przy ul. Rewolucji 1905 r., nr 28, z czytelnym na elewacji przedwojennym napisem „Wilhelm Reicher”.

#### 2.4. Parki i ogrody pofabrykanckie i miejskie

Paradoksalnie rozwojowi przemysłu włókienniczego Łódź zawdzięcza obiekty zieleni komponowanej: powstanie prywatnych ogrodów pofabrykarskich (rezydencjonalne) i budowę kilku dużych parków miejskich, które powołało miasto z myślą o wypoczynku robotników.

Historyczne parki miejskie, podobnie jak z czasem skomunalizowane większe ogrody rezydencjonalne, w latach 90. XX w. zostały objęte wysoko ocenioną rewitalizacją obiektową; stąd terminu rewitalizacji nie zrównoważonej w odniesieniu do zieleni miejskiej używam w stosunku do niewystarczają-

cego zainteresowania miasta rozbudową systemu zieleni. Infrastruktura zielona Łodzi, której celem jest m.in. podtrzymanie bioróżnorodności, wymaga wypracowania ciągłości układu zieleni miejskiej. Rewitalizacja przyrodnicza powinna być wdrażana na etapie już przedsięwziętych działań architektoniczno-urbanistycznych, w połączeniu z ewoluującym programem małej retencji wodnej (odcinkowo realizowany m.in. w dolinie rz. Sokołówki). Główne przesłanki tak określonych działań determinuje chęć „przywrócenia” wody miastu o rzeczno-wodnym rodowodzie, czemu ma sprzyjać szerokie wykorzystanie zasobów wody opadowej (naturalne zasilanie wód powierzchniowych). Realizacja powinna przynieść poprawę warunków życia w mieście i podniesienie estetyki krajobrazu Łodzi.

#### 3. Przyczyny niezrównoważonej rewitalizacji

Sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju i zrównoważonej rewitalizacji jest pozyskiwanie środków finansowych na remonty punktowo wybranych zabytków, ponieważ skutkuje to wyprzedzają-

zespołów i obiektów dziedzictwa kulturowego miasta na cele komercyjne.

Dodatkowym problemem jest wdrażanie fragmentarycznie przygotowanych programów, które nie uwzględniają rewitalizacji w ujęciu wieloaspektowym – ogólnomiejskim. W przypadku wdrażanych w Łodzi działań implantacyjnych trudno w ogóle mówić o odpowiedzialnej strategii planowania przestrzenno-rewitalizacyjnego.

Włodarze miasta nie potrafią, mimo solidnego zaplecza naukowego, wypracować spójnej strategii, która byłaby nastawiona na konserwatorską, a nie dorywczo wdrażaną komercyjną rewitalizację ubożającego dziedzictwa kulturowo-przyrodniczego. Urzędowa zgoda na utratę dziedzictwa kulturowego Łodzi stała się zjawiskiem powszechnym, o czym dobitnie świadczy bilans wyburzeń historycznych obiektów pofabrycznych i rezydencjonalnych dokonanych w XXI w. (urząd konserwatorski jest opieśzały w dokonywaniu wpisów do rejestru zabytków, choć jest to jedyna, prawie pewna forma ochrony zagrożonych obiektów historycznych).

Do podjęcia właściwie ukierunkowanej strategii rewitalizacji niezbędna jest świadomość wartości historyczno-kulturowej miasta, której brakuje nie tylko mieszkańcom ale również, co widać po efektach przeprowadzonych rewitalizacji, samorządowi miejskiemu. Program rewitalizacji powinien być wypracowywany w skali miasta, w razie potrzeby – dodatkowo w skali pozamiejskiej, i wdrażany etapowo na podstawie uszczegóławiania opracowania obejmującego całe miasto. Niestosowanie takich reguł prowadzi do marnotrawienia wielkich unijnych funduszy wydatkowanych na przedsięwzięcia, które nie rozwiązują problemu – przykład budowy łódzkiego tramwaju regionalnego, który takim pozostał tylko z nazwy, a także kosztownych „papierowych rewitalizacji”, w które zaangażowano światowej sławy architektów i urbanistów, bez uprzedniego sprawdzenia kwestii własnościowych, potrzeb i możliwości finansowych (Nowe Centrum Łodzi).

Do podjęcia właściwie ukierunkowanej strategii rewitalizacji niezbędna jest świadomość wartości historyczno-kulturowej miasta, której brakuje nie tylko mieszkańcom ale również, co widać po efektach przeprowadzonych rewitalizacji, samorządowi miejskiemu. Program rewitalizacji powinien być wypracowywany w skali miasta, w razie potrzeby – dodatkowo w skali pozamiejskiej, i wdrażany etapowo na podstawie uszczegóławiania opracowania obejmującego całe miasto. Niestosowanie takich reguł prowadzi do marnotrawienia wielkich unijnych funduszy wydat-

kowanych na przedsięwzięcia, które nie rozwiązują problemu – przykład budowy łódzkiego tramwaju regionalnego, który takim pozostał tylko z nazwy. Cóż z tego, że w trybie konkursowym pojawiły się nowe, racjonalne propozycje ratowania traktacji tramwajowej miasta, na realizację których Łódź nie ma pieniędzy.

#### 4. Wnioski

Łódź posiada zasób wielokulturowy, którego roli i rangi nie dostrzega ani przeciętny mieszkaniec – chętnie przyznający się do europejskich korzeni, ani wykształcony urzędnik, któremu doraźna kalkulacja odpowiada, że łatwiej coś zbudować od nowa niż namawiać inwestora na obciążającą finansowo i czasowo rewitalizację konserwatorską.

W artykule przywołano przykłady obiektowych i zespołowych niezrównoważonych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, których źródłem są po wielokroć powielane błędy, możliwe do zdefiniowania dla konkretnych etapów procesu inwestycyjnego-rewitalizacyjnego:

- a) na etapie wstępnym: brak profesjonalizmu działania urzędu konserwatorskiego, który nie tylko nie korzysta z pełnego asortymentu form ochronny dziedzictwa kulturowego (brak powołania parku kultury na terenie miast), ale zdecydowanie za wolno dokonuje procedury wpisu obiektów i zespołów poindustrialnych do rejestru zabytków (jedyna forma ochrony zabezpieczająca zabytek);
- b) na etapie planistyczno-projektowym, z udziałem jednostek decyzyjnych samorządu miejskiego: akceptacja niespójnych koncepcji projektowych, prowadząca do bagatelizowania fazy wypracowania powiązań rewitalizowanego zespołu ze zdefiniowaną strukturą miejską (brak rozwiązań projektowych w skali miasta, których wymaga infrastruktura komunikacyjna i „zielona”);
- c) na etapie nadzoru konserwatorskiego (wymagającego ciągłości): brak właściwego nadzoru nad realizacją procesu budowlanego (niedostateczna rejestracja sposobu i czasu realizacji poszczególnych zadań; brak szczegółowej kontroli jakości wykonywanych prac inwestycyjnych i okresowych kontroli związanych z prowadzeniem nakazanych działań naprawczych).

Rewitalizacji niezrównoważonej sprzyja niska świadomość kulturowa społeczeństwa, w tym urzędników decyzyjnych, co do roli i funkcji miejskiej, krajowej i międzynarodowej wielokulturowego dzie-

dzictwa miasta. Niefrasobliwość urzędnicza odczytywana jest jako jawne przyzwolenie władz miasta na zubożanie nie tylko naszego, ale już i europejskiego dziedzictwa kulturowego (po wstąpieniu do UE w 2004 r.). Paradoksalnie, niszczyliśmy bezcenny potencjał, który mógłby podnieść atrakcyjność turystyczną naszego miasta (turystyka przemysłowa) i, co szczególnie ważne, przyczynić się do wzbogacenia różnorodności krajobrazu miejskiego w skali Europy [5], do czego zobowiązuje nas nie tylko prawo europejskie, ale przede wszystkim – pamięć o twórcach potęgi kulturowo-przyrodniczej Łodzi okresu *ziemi obiecanej*.

## Literatura

- [1] Bogusławski R., Podolska J., *Spacerownik Łódzki*, Agora S. A., Łódź 2009.
- [2] Jaskulski M., *Stare fabryki Łodzi*, Towarzystwo Opieki nad Zabytkami, oddział w Łodzi, „Zora” 1995, 41, 55.
- [3] Kaczmarek S., *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Łódź 2001, 104-106.
- [4] Koter M., Kulesza M., Puś W., Pytlas S., *Wpływ wielonarodowego dziedzictwa kulturowego Łodzi na współczesne oblicze miasta*, Łódź 2005, 177.
- [5] Tomaszewski A., *Europa wspólne dziedzictwo*, [w:] *Spotkania w willi Struvego*, Towarzystwo Opieki nad Zabytkami, Warszawa 2001, 31.
- [6] Zawilski M., *Zapełnią się wodą. Rzeki miejskie w krajobrazie Łodzi*, [w:] *Łódź ekologiczna*, Kronika miasta Łodzi, 3/2008.