

Sylvia Krzysztofik

Lokalny Program Rewitalizacji. Adaptacje zabudowy pofabrycznej w centrum Łodzi

Lokalny Program Rewitalizacji

Łódź jest miastem, które po upadku przemysłu włókienniczego zmagало się z ogromnym bezrobociem i degradacją mniej przedsiębiorczych grup społecznych. Lepiej sytuowani mieszkańcy preferowali zamieszkanie na obrzeżach miasta. Presja inwestycyjna na terenach poza obszarem śródmiejskim powodowała znaczne powiększanie się obszarów zurbanizowanych w granicach administracyjnych miasta lub na terenach położonych blisko tej granicy przy stopniowym zmniejszaniu się liczby mieszkańców. Struktura ludności w Łodzi ulegała coraz większej polaryzacji – w kwartałach śródmiejskich powiększały się enklawy biedy. W takiej sytuacji potencjał terenów w centrum miasta pozostawał niewykorzystany. Niedoceniany przez lata obszar ulegał stopniowej degradacji – zabudowa śródmiejska jest w fatalnym stanie technicznym, posiada niewielką intensywność, wiele budynków zostało wyburzonych.

Rewitalizacja obszaru śródmiejskiego jest jednym z głównych założeń polityki przestrzennej miasta. W Łodzi, już w lipcu 2004 roku przyjęto „Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004-2013”, zwany Lokalnym Programem Rewitalizacji. Jest to dokument opisujący strategię rozwoju dla miasta, gdzie centralny obszar Łodzi, został uznany jako teren o największej koncentracji problemów przestrzennych i społecznych. Centralna część miasta leżąca w obrębie tzw. „Kolei Obwodowej” została opisana w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, jako tereny przeznaczone do rehabilitacji i rewitalizacji oraz do głębokich przekształceń. W Lokalnym Programie Rewitalizacji celami procesu rewitalizacji między innymi jest „utrzymanie dziedzictwa materialnego, kulturowego i tożsamości miasta, kształtowanie pozytywnego

wizerunku w oczach mieszkańców i zewnętrznych potencjalnych użytkowników (...), zrównoważenie rozwoju funkcji w szerokiej strefie obszaru zrewitalizowanego”¹. Jest to dokument, który określa działania prowadzące do rozwoju miasta oraz poprawy jego wizerunku, a także umożliwia ubieganie się o środki unijne na inwestycje rewitalizacyjne przez samorząd miejski.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji stwierdzono, że pierwsze powinny zostać objęte rewitalizacją tereny położone na północny wschód od skrzyżowania ulicy Piotrkowskiej i alei Józefa Piłsudskiego. Rewitalizacja tego terenu pozwoli poprawić stan przestrzeni reprezentacyjnej miasta, poprawić stan przestrzeni odznaczającej się najwyższymi wartościami kulturowymi, zmniejszyć konflikty związane się z funkcjonowaniem systemu komunikacyjnego miasta, łatwo wykorzystać potencjał tkwiący w słabo zagospodarowanych lub porzuconych terenach położonych blisko centrum. Teren w rejonie ulic Tuwima, Kilińskiego, al. Piłsudskiego, Piotrkowskiej, został zakwalifikowany jako obszar pilotażowy zintegrowanej rewitalizacji.

Zintegrowany projekt – „Rewitalizacja śródmiejskiego obszaru Łodzi położonego w obrębie ulic Piotrkowska – Tuwima – Kilińskiego – Piłsudskiego” został zgłoszony do Zarządu Województwa Łódzkiego przez miasto Łódź w ramach nabór wniosków do Indykatywnego Planu Inwestycyjnego Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007-2013. Wartość projektu oszacowano na ponad 105 milionów złotych, w tym maksymalna kwota dofinansowania za środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego wynosi prawie 65 milionów złotych.

Przedmiotem Projektu była kompleksowa rewitalizacja około 7 ha obszaru centralnego Łodzi położonego w obrębie kwartału ulic Piotrkowska – Tuwima – Kilińskiego – Piłsudskiego. Okres realizacji inwestycji przewidziano na lata: marzec 2007 roku – grudzień 2013 roku. Projekt ten był kontynuacją realizowanych od 2004 roku przez Miasto Łódź działań rewitalizacyjnych w rejonie ulic Nawrot i Sienkiewicza. W ramach planowanej rewitalizacji przewidziano dziesięć projektów składowych, które zakładały renowację i modernizację wielkomiejskiej zabudowy mieszkaniowej oraz adaptację do nowych funkcji wraz z jego renowacją i modernizacją zabudowy pofabrycznej, renowację Parku im. Henryka Sienkiewicza przedłużenie ulicy Komuny Paryskiej na odcinku od Placu Komuny Paryskiej do al. Schillera².

Działania mające na celu rewitalizację śródmieścia Łodzi realizowane zgodnie z „Uproszczonym lokalnym programem rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004-2013” będą kontynuowane i rozwijane na podstawie zapisów w „Lokalnym Programie Rewitalizacji Łodzi na lata 2014-2020+”. Ustalenia programu do roku 2020+ zakładają rewitalizację Strefy Wielkomiejskiej poprzez rozwiązanie „zdiagnozowanych kluczowych problemów obszaru objętego Programem”³. Zapisy programu zakładają m.in. przeciwdziałanie degradacji zabudowy oraz przestrzeni publicznych, rozwiązywanie problemów społecznych, poprawę wizerunku miasta.

¹ Uchwała Nr XXXIV/0568/04 z dnia 14 lipca 2004 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przyjęcia „Uprozczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004-2013, s. 7.

² ibidem, s. 54.

³ Materiały niepublikowane UMŁ – *Założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Łodzi do roku 2020*, s. 18.

Szczególnie istotne dla zachowania tożsamości Łodzi są działania inwestycyjne na terenach postindustrialnych. W centrum Łodzi znajdują się obszary, gdzie kiedyś tętniła produkcja, miejsca które były siłą napędową tego miasta. Po upadku przemysłu wiele z zakładów przemysłowych zostało opuszczonych. Obszary pofabryczne były często postrzegane jako zasób atrakcyjnych nieruchomości w centrum miasta, który może zostać wykorzystany do nowych funkcji pod warunkiem wyburzenia zabudowy poprodukcyjnej. Zmiana postrzegania zabudowy poprodukcyjnej przez mieszkańców, władze miasta i inwestorów była warunkiem koniecznym do zachowania dziedzictwa pofabrycznego. „Dla miasta postindustrialnego charakterystyczne zdają się być przede wszystkim wielopoziomowe procesy transformacyjne, których celem nie jest nowy model miasta w tradycyjnym tego słowa znaczeniu, ale uruchamianie procesów adaptacji i restrukturyzacji odziedziczonych przestrzeni miejskich”⁴.

Pomysłem na wykorzystanie takich obiektów może być ich adaptacja w sposób tymczasowy przez wprowadzenie nowych funkcji. „Termin tymczasowe użytkowanie jest odnoszony do etapu przejściowego, gdy teren przestał być użytkowany lub został opuszczony (...), a jego przyszły rozwój jest nadal niepewny”⁵. Charakterystyczne dla terenów postindustrialnych duże przestrzenie mogą zostać potraktowane jako atut i zostać zaadaptowane do nowych funkcji.

Uczestnicy mikroinicjatyw

Adaptacje zabudowy pofabrycznej w centrum Łodzi nie są współdziałaniami podjętymi przez grupę pionierów lub działaczy miejskich. Są to przykłady sprawnego zarządzania nieruchomością i elastycznego podejścia do sytuacji na rynku. Dostosowanie przestrzeni i lokali do potrzeb nowych użytkowników odbywa się pod wspólną marką, która promuje zalety adaptowanego miejsca oraz działalność najemców. Adaptacja terenu pofabrycznego ochrania go przed degradacją i dewastacją. Oryginalne pomysły na dostosowanie zastanej przestrzeni sprzyjają aktywizacji nowych grup społecznych i sprzyjają pojawieniu się na rynku nietypowych usług lub niszowych biznesów. Działalność aktywnych, kreatywnych grup społecznych może być impulsem do powstawania klastrów przedsiębiorczości i podjęcia współpracy pomiędzy uzupełniającymi się usługodawcami.

W procesie adaptacji do tymczasowego użytkowania biorą udział właściciele nieruchomości, najemcy, aktywiści miejscy, władze miasta, media i odbiorcy tych zmian – użytkownicy miejsca. Najemcy powinni akceptować przestrzeń, która nie zawsze oferuje komfortowe warunki. „Nieużytkowane miejsca i struktury mogą być wykorzystane w krótkim czasie i przy nakładzie małych środków finansowych, pod warunkiem, że nowi użytkownicy potrafią się pogodzić z ich stosunkowo słabym stanem”⁶.

⁴ Billert Andreas, „Miasta w postindustrialnej Europie i w kleszczach polskiej transformacji” [w:] P. Filar, P. Kubicki (red.) *Miasto w działaniu. Zrównoważony rozwój z perspektywy oddolnej*, Instytut Obywatelski, Warszawa 2012, s. 66.

⁵ K. Overmeyer, *Urban pioneers: Temporary Use and Urban Development in Berlin*, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Jovis Verlag GmbH, Berlin 2007, s. 36.

⁶ P. Oswalt, P. Misselwitz, K. Overmeyer, *Patterns of the unplanned*, Kent State University, Cleveland 2009, s. 6.



Il. 1. „OFF Piotrkowska”, ul. Piotrkowska 138/140, Food track na pofabrycznym dziedzińcu, fot. Sylwia Krzysztofik

Właściciele nieruchomości interesują się rozwiązaniami tymczasowymi, w sytuacji, kiedy nie mogą znaleźć najemców lokali po cenach rynkowych, ani inwestora dla realizacji projektów komercyjnych. Bardziej otwarci dla tego typu rozwiązań są właściciele posiadający kilka nieruchomości, którzy mogą traktować mikroinwestycje jako sposób na utrzymanie zabudowy i wykorzystanie jej w późniejszym czasie. Takie działania wymagają współpracy właścicieli terenu z osobami zainteresowanymi działalnością w przestrzeni, która nie proponuje komfortowych warunków, ale może stać się miejscem z dużym potencjałem przy niewielkich nakładach finansowych. Zazwyczaj pierwsi pojawiają się ludzie, którzy są zdolni do samodzielnego poszukiwania opuszczonego miejsca do adaptacji dla własnych potrzeb i zaakceptowania niedogodnych warunków za bardzo niską cenę. Adaptacja budynków podnosi często atrakcyjność terenu i powoduje zainteresowanie miejscem kolejnych osób – kreatywnych, poszukujących nietypowych lokalizacji, którzy dążą do podniesienia standardu miejsca. Jeśli akupunktura miejsca promieniuje nadal, na terenie zaktywizowanym pojawia się coraz więcej użytkowników – najemców, klientów, mieszkańców. Zwiększenie popularności miejsca powoduje zainteresowanie wynajmem sąsiednich lokali dla komercji niszowej.

Władze samorządowe powinny wspierać mikrointerwencje, które mogą stać się sposobem na ożywienie podupadłych, opuszczonych miejsc. Mikroinicjawy mogą stać się narzędziem wspomagającym planowanie oraz inne dostępne dla władz gmin instrumenty prawne wspomagające gospodarkę przestrzenną. Nietypowe inicjatywy często są komentowane w mediach. Taka popularność sprzyja procesowi ożywiania miejsca i wpływa pozytywnie na jego wizerunek. Medialne wsparcie może być impulsem dla pojawienia się równoległe inwestycji komercyjnych. Odbiorcami akupunktury miejskiej są użytkownicy przestrzeni poddawanej zmianom, dla których miejsca przedtem zamknięte stają się ogólnodostępne.

Mikroinicjatywy na terenach poprzemysłowych, usytuowanych w centrum Łodzi, sprzyjają ożywieniu śródmiejskich kwartałów, wspierają działania przeciw degradacji centrum miasta. Skutki oddziaływania takich adaptacji to „nowy i pozytywny wizerunek miejsca, utworzenie jego wyjątkowej tożsamości, pojawienie się miejsca w świadomości społecznej, a także zapobieganie wandalizmowi, niszczeniu i degradacji obiektów”⁷. Akupunktura miejska może stać się częścią strategii miasta, jako jedna z propozycji jego dalszego rozwoju. Działanie spontaniczne na terenach pofabrycznych staje się jednym z sposobów na wspomaganie rewitalizacji miast postindustrialnych.

OFF Piotrkowska Center

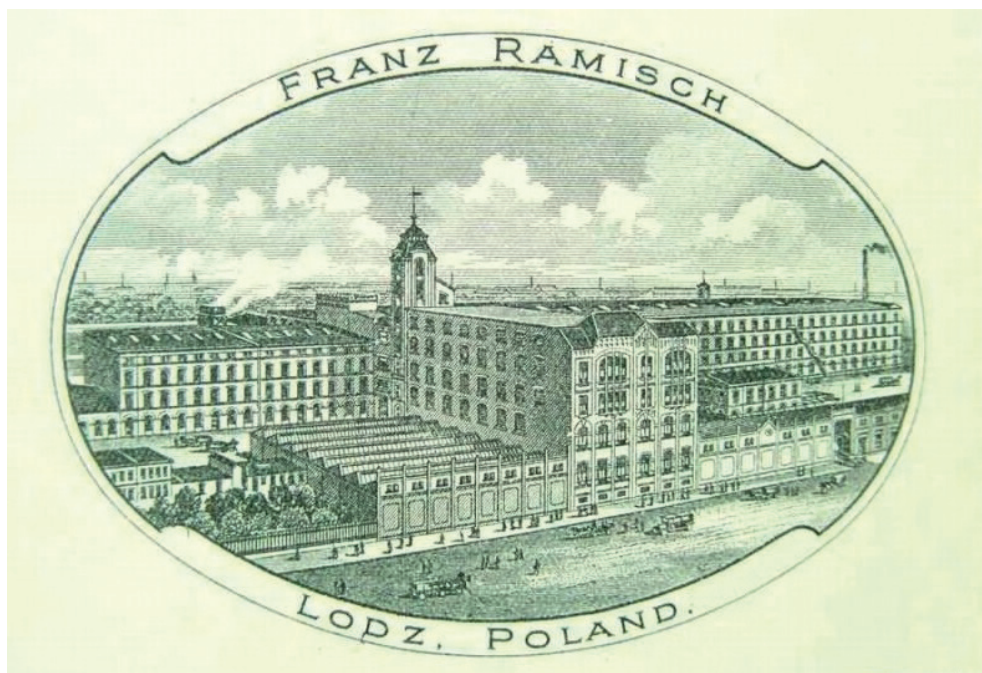
Na terenie pilotażowym wyznaczonym w Lokalnym Programie Rewitalizacji, przy Piotrkowskiej 138/140 znajduje się zespół zabudowy pofabrycznej dawnej fabryki Franciszka Ramischa, gdzie udało się uniknąć degradacji zabudowy i wyburzeń – zabudowa pofabryczna i struktura przestrzenna kwartału zostały zachowane. Obecny właściciel stworzył tu nową markę dla terenu poprodukcyjnego. Jest to ciekawy przykład akupunktury miejskiej w Łodzi, wspierany przez program „Łódź Go, Kreatywna Przedsiębiorczość”.

To miejsce ma historię podobną do wielu innych terenów pofabrycznych w centrum Łodzi. Dziadek Franciszka Ramischa, Antoni, przyjechał do Łodzi z Czech. W latach 80. i 90. XIX wieku Ramisch kupował działki położone po północnej stronie nowo wytyczonej ulicy Piotrkowskiej. Na wykupionych posesjach, aż do ulicy Dzikiej i Ewangelickiej powstawały kolejne zabudowania fabryczne: tkalnia, przędzalnia, magazyny, secesyjna skarbnica. W 1924 r. firma została przekształcona w spółkę akcyjną. Wtedy powstała Fabryka WYROBÓW Bawełnianych Spółka Akcyjna Franciszek Ramisch w Łodzi, która zatrudniała 1000 osób⁸. Spółka w tej formie przetrwała do 1945 roku. Po wojnie fabryka działała w nowych warunkach do 1990 roku, do momentu, gdy nastąpił upadek przemysłu tekstylnego w Łodzi. Miasto pogrążyła deindustrializacja. Teren został sprywatyzowany, fabrykę zamknięto, miejsce opustoszało. Po kilku latach zaczęły tu działać kluby, który organizowały znane w całej Polsce imprezy rave, później puby, market, wyprzedaże książek. Na dziedzińcu od strony ulicy Piotrkowskiej zaczęły się pojawiać budki z wietnamskim jedzeniem. Do miejsca przylgnęła nowa nazwa – Chinatown. W 2003 roku fabrykę kupił irlandzki inwestor. Powstała koncepcja stworzenia w tym miejscu kompleksu usługowo-mieszkalnego Piotrkowska Center, gdzie miał się znaleźć czterogwiazdkowy hotel, kino, lofty, sklepy, restauracje. Inwestycja nie została zrealizowana. Stowarzyszenie Fabrykancka w budynku pofabrycznym w dawnym królestwie Ramischów aktywnie promowało działania kulturalne pod marką FabrySTREFA w latach 2008-2012.

Właściciel postanowił stworzyć dla zabudowy pofabrycznej przy Piotrkowskiej 138/140 wspólną markę promującą przestrzeń dla rozwoju kreatywnego biznesu, kultury, sztuki – powstała OFF Piotrkowska.

⁷ P. Oswalt i in., *op.cit.*, s. 13.

⁸ W. Kowalski, *Leksykon łódzkich fabryk*, Wydawnictwo Literatura, Łódź 1990, s. 111.



Il. 2. Winieta fabryki Franciszka Ramischa



Il. 3. „OFF Piotrkowska”, ul. Piotrkowska 138/140, Dziedziniec pofabryczny wypełniony letnimi ogródkami, fot. Sylwia Krzysztofik



II. 4. „Miejskie Centrum Przemysłów Kreatywnych”, ul. Piotrkowska 118 i ul. Sienkiewicza 61a/63, Budynki przeznaczone do adaptacji na „lokale kreatywne”, fot. Sylwia Krzysztofik



II. 5 „OFF Piotrkowska” – ul. Piotrkowska 138/140, Lokal zaadaptowany na pracownię plastyczną dla dzieci, fot. Sylwia Krzysztofik

Deweloper zaoferował najemcom podniesienie standardu przestrzeni wspólnych i wynajem lokali za niskie czynsze. Dla uczestników programu ubiegających się o dotację w ramach programu „Łódź Go, Kreatywna Przedsiębiorczość” istnieje możliwość najmu lokali na preferencyjnych warunkach za ich samodzielną adaptację do swoich potrzeb. Oferta była i jest atrakcyjna dla restauracji, barów, butików, projektantów mody i designerów, wystaw i koncertów, pracowni graficznych, biur projektowych, sklepów lokalnych marek i wydawnictw. Na mapie Łodzi rozwinęło się miejsce dla kreatywnych lub niszowych biznesów. Aktywizacja przestrzeni dotyczyła również miejsc na świeżym powietrzu. Na dziedzińcu przy ulicy Piotrkowskiej powstała mini rampa skateboardowa, działa kino letnie, ludzie wypoczywają na leżakach. W sobotę odbywają się cykliczne targi ze zdrową żywnością.

Niskobudżetową adaptację zespołu pofabrycznego przy Piotrkowskiej 138/140 ułatwiła lokalizacja w samym sercu miasta, dobry stan techniczny zabudowy, zachowanie infrastruktury technicznej, łatwy dojazd, ogólnodostępne parkingi oraz oczywiście dobre zarządzanie potencjałem miejsca. Zaletą miejsca jest również zachowanie przestrzennej struktury królestwa Ramischów.

Aktywizacja fabryki Ramischa okazała się sukcesem. Akupunktura miejska promieniuje – wciąż pojawiają się tam nowe lokale i usługi. W weekend trudno znaleźć wolny stolik, tłumy kłębią na fabrycznych dziedzińcach. Jest to miejsce popularne i lubiane przez mieszkańców, ma dobrą opinię w mediach, jest cenione za unikalny charakter i kreatywność. Off Piotrkowska wygrała tegoroczny plebiscyt organizowany przez National Geographic na siedem nowych cudów Polski i znalazła się na pierwszym miejscu czwartej edycji konkursu.

Miejskie Centrum Przemysłów Kreatywnych

W obszarze pilotażowym w kamienicy przy ulicy Piotrkowskiej 118 i budynkach pofabrycznych przy ulicy Sienkiewicza 61a/63 zostało zaprojektowane Miejskie Centrum Przemysłów Kreatywnych. W ramach planowanej inwestycji, zgodnie z założeniami Lokalnego Programu Rewitalizacji została wykonana adaptacja do nowych funkcji budynku pofabrycznego położonego w zachodniej części nieruchomości. Jest to zabudowa poprodukcyjna po dawnej przędzalni i czesalni wełny Natana Koppela⁹. W projekcie przewidziano także budowę nowej oficyny, adaptację istniejącej zabudowy i stworzenie wspólnej przestrzeni ogólnodostępnej na działkach położonych przy ulicy Piotrkowskiej 118 i Sienkiewicza 63.

W wyniku realizacji inwestycji powstało miejsce, w którym są wynajmowane kolejne lokale w ramach organizowanych konkursów wspieranych przez program „Łódź Go, Kreatywna Przedsiębiorczość”. Miasto oferuje wynajem lokali po preferencyjnych stawkach dla usług związanych z kulturą i sztuką. Inwestycja została zgłoszona do urzędu marszałkowskiego na liście projektów, które miały być zrealizowane w najbliższym okresie programowania unijnego. Szacowany koszt wykonania inwestycji to około 30 milionów złotych.

⁹ W. Kowalski, *op. cit.*, s. 76.

Piotrkowska 217

Podobne zmiany zachodzą w zespole zabudowy pofabrycznej znajdującej się na działkach przy ulicy Piotrkowskiej 217 i alei Tadeusza Kościuszki 132, gdzie powstają lokale dla osób prowadzących działalność z zakresu sztuki, kultury, gastronomii, rozrywki. Znajdowała się tu fabryka Józefa Johna, emigranta z Czech, prekursora przemysłu metalowego w Łodzi, który był największym producentem maszyn włókienniczych, wyrobów metalowych i taśm transmisyjnych w mieście¹⁰.

Inwestor postanowił stworzyć tu przestrzeń dla przemysłów kreatywnych. Wyremontowane lokale są proponowane na korzystnych warunkach najmu dla osób, które poszukują miejsca na prowadzenie działalności niszowej. Najemcy lokali brali udział w wydarzeniach związanych z Łódź Design Festiwal, Łódź Street Fashion Festiwal. Aktywizacja dotyczy także przestrzeni na wolnym powietrzu. Cyklicznie odbywa się tutaj targ żywności ekologicznej – Łódź Street Food Festiwal – Dobry Targ, Letni Festiwal Filmowy – „Polówka”.

Monopolis

Imponujący zespół zabudowy przemysłowej – zespół Zakładów Przemysłu Spirytusowego „Monopol Wódczany” w Łodzi powstał na początku dwudziestego wieku na działkach przy ul. Zagajnikowej. Przez kilkanaście lat, w latach dwudziestych dwudziestego wieku mieściła się tu także produkcja wyrobów tytoniowych¹¹. Produkcja wódek trwała do 2007 roku. Obecny właściciel kupił teren pofabryczny w 2013 r. i zamierza na nim zrealizować centrum handlowo-biurowo-kulturalne pod nazwą Monopolis.



Il. 6. „Piotrkowska 217”, ul. Piotrkowska 217, Działziniec przy ulicy Piotrkowskiej, fot. Sylwia Krzysztofik

¹⁰ ibidem, s. 66.

¹¹ ibidem, s. 136.



Il. 7. Tower Building Sp. z o.o., ul. Łąkowa 11, Zabudowa pofabryczna zaadaptowana na lokale usługowe i funkcję produkcyjną, fot. Sylwia Krzysztofik

Właściciel deklaruje, że powstanie tu m.in. muzeum historii Monopolu Wódzkiego w Łodzi oraz, że „w jego działalności ważną rolę odgrywa troska o historyczne dziedzictwo miasta. To właśnie zabytkowa architektura buduje bowiem jego tożsamość, a ta nowoczesna pobudza do działania i rozwoju”¹². Na terenie dawnego Polmosu odbywają się koncerty, wystawy, kino pod chmurką – Polówka, zdarzenia związane Fashion Philosophy Fashion Week Poland.

Tower Building Sp. z o.o.

Karol Bennich przyjechał do Łodzi z niewielkim kapitałem, założył fabrykę wyrobów wełnianych przy Piotrkowskiej 105, która świetnie się rozwijała i pozwoliła mu na osiągnięcie w krótkim czasie znacznej fortuny. W 1900 roku firma Bennicha została przekształcona w Towarzystwo Akcyjne Manufaktury Wełnianej Karola Bennicha. Pięć lat później produkcja wyrobów wełnianych ze starej fabryki została przeniesiona do nowego zakładu zbudowanego przy Łąkowej 11, gdzie znajdowały się przędzalnia, tkalnia, farbiarnia i wykańczalnia¹³. Firma zbankrutowała w 1934 roku, produkcja w halach trwała do upadku przemysłu na początku lat 90. XX wieku. Teren został sprywatyzowany, a budynki były stopniowo adaptowane do nowych funkcji. Nieruchomościami pozostałymi po Manufakturze Wełnianej Bennischa zarządza firma Tower Building Sp. z o.o.

Właściciel oferuje najem zaadaptowanych lokali na biura oraz proponuje preferencyjne warunki dla biur projektowych. W dawnej fabryce znajduje się Akademia Architektury, która organizowała cykliczne spotkania z projektantami oraz wykłady o architekturze i designie. Siedziby mają tu biura architektoniczne, rachunkowe,

¹² K. Witkowski, „MONOPOLIS – obiekt kulturalny w Łodzi”, *Dziennik Łódzki*, 16.02.2014.

¹³ W. Kowalski, *op. cit.*, s. 17.

Regionalna Izba Budownictwa, restauracje, bank, hurtownie, firmy doradcze i szkoleniowe. W jednej z hal poprodukcyjnych mieści się zakład produkujący okna. Jest to przykład synergii usług i produkcji.

Nieuciążliwa produkcja może być zlokalizowana w centrum miasta, może uzupełniać zlokalizowane obok usługi oraz zapewniać miejsca pracy dla mieszkańców. „Miasta europejskie, szczególnie polskie, albo jeszcze niedawno były miastami przemysłowymi, albo wciąż są bogate w tereny (po)przemysłowe (...). Uzbrojenie terenów przemysłowych jest od 4 do 6 razy droższe niż obszarów pod budownictwo mieszkaniowe – dlatego pochothane rezygnowanie z przemysłu w miastach (...), jest marnotrawstwem, by nie powiedzieć: głupotą”¹⁴.

Adaptacja budynków przy ulicy Łąkowej 11 jest przykładem dobrego zarządzania potencjałem miejsca i wykorzystania pofabrycznych kubatur dla zróżnicowanych funkcji. Walorem lokalizacji terenu po fabryce Karola Bennicha jest lokalizacja blisko centrum miasta, łatwy dojazd, duży parking. Zabudowa była w dobrym stanie technicznym, co umożliwiło jej adaptację bez zaangażowania dużych nakładów finansowych.

Podsumowanie

Mikrointerwencje są działaniami o małej skali, które inicjują zmiany w przestrzeni miasta. Takie działania czasem wydają się nieistotnymi pomysłami, ale mogą rozpocząć przemiany o większej skali oddziaływania i o bardziej trwałym charakterze. Mikroinicjatywy są czasem nazywane miejską akupunkturą, gdzie uaktywnienie wybranych punktów jest przyczyną wzmocnienia całego organizmu. Są to zmiany, które nie wymagają zaangażowania dużego budżetu. Zaletą mikroinicjatyw jest krótki czas realizacji pomysłu, możliwość kolejnych szybkich adaptacji do zmieniających się warunków. Ich pozytywną cechą jest założona tymczasowość, która z czasem może przekształcić się w bardziej trwałe formy zagospodarowania. Miejsca podlegające tym zmianom są odkrywane przez mieszkańców na nowo i postrzegane w innym świetle. Maksymalny efekt przy użyciu dostępnych środków osiągnięty w bardzo krótkim czasie.

Zmiany zachodzące na terenach pofabrycznych w wyniku mikrodziałań mogą być początkiem kilkustopniowego procesu. Opuszczone miejsce, zaadaptowane przy niewielkich nakładach finansowych stają się coraz bardziej popularne, co powoduje stopniowy wzrost zainteresowania tą lokalizacją przez coraz bardziej wymagających najemców, którzy są w stanie ponosić większe koszty utrzymania najmu lokali. Następuje przejście przestrzeni przez komercyjne inwestycje i wyparcie poprzednich, mniej zasobnych użytkowników. „Na tym tle pojawia się pytanie o miejsce gentryfikacji w polityce rewitalizacji: czy ma być ona traktowana jako niebezpieczne zło, czy też jako pomocny mechanizm uzupełniający instytucjonalnie wspomagane procesy rewitalizacji o elementy gry rynkowej. (...) Dużo bardziej interesująca (...) wydaje się gra pomiędzy rewitalizacją i gentryfikacją”¹⁵.

¹⁴ K. Nawrotek, „Miejska re-industrializacja i jej wrogowie”, www.institutobywatelski.pl, 24.10.2013.

¹⁵ A. Jadach-Sepiolo, „Związki między gentryfikacją i rewitalizacją. Teoria i polska praktyka” [w:] A. Zborowski (red.) *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, s. 135.

Cechą charakterystyczną akupunktury miejskiej jest częste współdziałanie z tzw. sektorem kreatywnym, uważanym za ten, który najczęściej przyczynia się do rewitalizacji tkanki miejskiej. „W działaniach na rzecz miasta kreatywnego priorytetem jest wykorzystywanie kreatywności w celu zmiany sposobu myślenia o mieście”¹⁶. Taką zmianą może być sposób postrzegania przemysłowego dziedzictwa kulturowego i odkrywanie jego ogromnego potencjału. Zmiany będą długotrwałe, jeśli będą zachodzić równolegle w wielu płaszczyznach. „Mało uwagi poświęca się również kreatywności w innych obszarach decydujących o sukcesie miasta, takich jak rozwój gospodarczy, rozwój społeczny, sprawy publiczne, edukacja czy zarządzanie”¹⁷.

Działania prowadzące do podniesienia warunków życia mieszkańców, poprawy jakości przestrzeni, ożywienia gospodarczego i rozwiązania problemów społecznych, połączone z polityką miasta mogą zmienić los obszarów ulegających degradacji.

¹⁶ C. Landry, *Kreatywne miasto*, Narodowe Centrum Kultury, Warszawa 2013, s. 58.

¹⁷ Ibidem.