

Matysiak, Michał

"Lofty de Girarda" jako przykład rewitalizacji dawnych zakładów przemysłowych w Żyrardowie

Rocznik Żyrardowski 8, 589-609

2010

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych mazowsze.hist.pl.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Michał Matysiak

„Lofty de Girarda” jako przykład rewitalizacji dawnych zakładów przemysłowych w Żyrardowie

Wstęp

Żyrardowska osada fabryczna powstała w I połowie XIX wieku. Usytuowana została na terenie Rudy Guzowskiej znajdującej się ówczesnie w powiecie sochaczewskim, a prywatnie należącej do dóbr rodziny Łubieńskich¹. Czynnikiem determinującą taką decyzję okazały się: żyzne obszary nadające się na uprawę lnu oraz wykorzystanie w celach produkcyjnych zasobów rzeki Pisi Gągoliny. Projekty budynków przędzalni wykonał wybitny architekt Jan Jakub Gay². Z kolei główne kierownictwo techniczne nad maszynami przekazano w ręce Philipa de Girarda, francuskiego wynalazcy maszyny do mechanicznego przędzenia lnu. To właśnie od jego nazwiska wzięto nazwę nowo powstałe miasto – Żyrardów. Dokładnie 24 lipca 1833 r. Fabryka WYROBÓW LNIANYCH w Żyrardowie oficjalnie rozpoczęła pracę. Obszary dawnych zakładów wytwarzających len stanowią do dziś unikatowy układ urbanistyczny „idealnego miasta przemysłowego”. Do czasów obecnych przetrwało ok. 95% dawnej zabudowy, co stawia Żyrardów jako miasto niepowtarzalne na skali kraju i Europy. Zgodnie z podziałem administracyjnym Polski z 1 stycznia 1999 roku Żyrardów znajduje się w województwie mazowieckim (powiecie żyrardowskim), pomiędzy jednymi z największych ośrodków miejskich – pod względem ludności – w Polsce. Żyrardów w linii prostej oddalony jest od Warszawy o 43 km, a od Łodzi o 75 km.

Powszechnie uważa się, iż zabytkowa osada fabryczna w Żyrardowie jest jedynym w Europie, zachowanym w całości, zespołem urba-

¹ J. Kazimierski, *Powstanie i rozwój Fabryki WYROBÓW LNIANYCH w Żyrardowie (1829–1857)*, [w:] J. Kazimierski, *Dzieje zakładów żyrardowskich i ich załogi w latach 1829–1885*, Wydawnictwo Prasowe Zakłady Graficzne w Ciechanowie, Ciechanów 1984, s. 47–114.

² K. Zwoliński, *Historyczne uwarunkowania lokalizacji i rozwoju fabryki wyrobów lnianych w Żyrardowie* [w:] *Rocznik Żyrardowski V*, pod red. W. Rakowski, Wydawnictwo WSRL, Żyrardów 2007, s. 431–450.

nistyczno-architektonicznym miasta przemysłowego przełomu XIX i XX wieku.

Rewitalizacja szansą dla Żyrardowa

Po okresie ogłoszenia upadku fabryki (rok 1997) tereny dawnych zakładów przemysłowych stały bezproduktywne i traciły swoją wartość z każdym rokiem. Obszary te wymagały zaangażowania dużych środków pieniężnych, tymczasem Żyrardów – jako miasto przeżywające w ówczesnych latach kryzys bazy ekonomicznej³ – miał ograniczone możliwości w tym zakresie. Dopiero wstąpienie Polski w struktury Unii Europejskiej (1 maja 2004 roku), dało możliwość pozyskiwania europejskich funduszy zewnętrznych dla Żyrardowa. Rok wcześniej, tj. w 2003 roku po analizie marketingowej przeprowadzonej na zlecenie władz miasta – okazało się, że szansą na rozwój Żyrardowa jest wykorzystanie ogromnego potencjału terenów i budynków pofabrycznych dawnej centrali zakładów przemysłowych. Dla ówczesnych władz miasta stało się jasne, iż najlepszym narzędziem prowadzącym do rozwoju Żyrardowa będzie rewitalizacja. W marcu 2004 roku Rada Miasta Żyrardowa uchwaliła Lokalny Program Rewitalizacji, a miesiąc wcześniej Żyrardów sprawował funkcję gospodarza konferencji pt.: „Rewitalizacja – szanse i wyzwania w kontekście funduszy strukturalnych UE”, na której Żyrardów przedstawiony został jako przykład miasta wzorowo przygotowującego się do rewitalizacji⁴. Dotychczasowy problem – jakim były niszczejące tereny dawnej fabryki – traktowany niczym „kula u nogi”, okazał się być szansą na rozwój i ogromnym atutem względem innych miast i regionów.

Czym więc jest rewitalizacja? „Rewitalizacja jest definiowana jako proces przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych dzielnicach miast przyczyniający się do poprawy jakości życia mieszkańców, stanu środowiska naturalnego i kulturowego, przywrócenia ładu przestrzennego oraz do ożywienia gospodarczego i odbudowy więzi społecznych”⁵.

³ W. Rakowski, *Środki Unii Europejskiej jako ważne źródło przyczyniające się do modernizacji Żyrardowa*, [w:] Rocznik Żyrardowski VI, pod red. W. Rakowski, Wydawnictwo WSRL, Żyrardów 2008, s. 467–475.

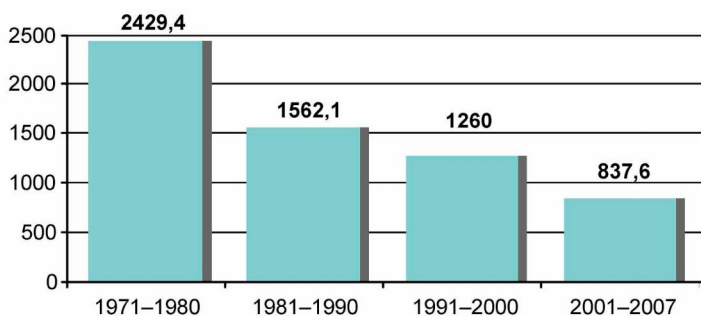
⁴ K. Ciołkiewicz, *Rola i znaczenie funduszy strukturalnych UE w rozwoju lokalnym na przykładzie Żyrardowa*, Wydawnictwo WSRL, Żyrardów 2005, s. 179–183.

⁵ K. Mazur, *Przekształcenie obszarów miejskich (programy rewitalizacji)*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, praca zbior. pod red. K. Heffner, T. Marszał, Wydawnictwo Polska Akademia Nauk Komitet Przestrzennego Zagospodarowania kraju, Biuletyn, Warszawa 2006, Zeszyt 226, s. 189–201.

Pojęcie rewitalizacji inaczej jest rozumiane w kontekście terenów mieszkaniowych (poprawa struktury fizycznej, która prowadzi do ożywienia społeczno-ekonomicznego) oraz zdegradowanej infrastruktury technicznej i przemysłowej (tworzenie nowych struktur związane jest z odbudową zabudowy i terenów zdegradowanych)⁶.

W swych głównych założeniach programy rewitalizacji polegają więc na stworzeniu w mieście jak najlepszego zrównoważonego rozwoju pomiędzy danymi obszarami, poprzez ich ożywienie, zarówno społeczne, jak i gospodarcze. Ponadto proces rewitalizacji ma również za zadanie pobudzać ludność do zwiększenia osobistej aktywności gospodarczej i społecznej, rozwijać dziedziny naukowe, kulturalne oraz usuwać bądź minimalizować zjawiska patologii i wykluczenia ze społeczeństwa.

Wykres 1. Mieszkania w Polsce oddane do użytku w latach 1971–2007 (w tys.)



Źródło: Z. Bolkowska, E. Szwarz, *Budownictwo mieszkaniowe*, [w:] Z. Bolkowska, E. Szwarz, *Budownictwo polskie w latach 1990–2007. Przegląd retrospektywny, szanse rozwoju i ograniczenia wzrostu*, Wyd. Wyższej Szkoły Zarządzania i Prawa im. Heleny Chodkowskiej w Warszawie, Warszawa 2008, s. 46–59.

Wracając do rozważań na temat szans rozwoju Żyrardowa upatrywanych w rewitalizacji, należy wspomnieć, iż sytuacja na rynku budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 90. nie wyglądała najlepiej. Ograniczenia techniczne, jak też zmiana sposobu finansowania inwestycji mieszkaniowych (przeniesienie obciążeń finansowych dotyczących budowy

⁶ P. Lorens, *Znaczenie procesów rewitalizacyjnych we współczesnym rozwoju polskich miast*, [w:] *Rewitalizacja miast w Polsce, pierwsze doświadczenia*. Biblioteka Urbanisty 10, praca zbior. pod red. P. Lorens, Wydawnictwo Urbanista, Warszawa 2007, s. 8–17.

mieszkań na samą ludność) doprowadziły do dużego kryzysu w sektorze budowlanym i dramatycznego obniżenia liczby budowanych mieszkań⁷.

Na wykresie 1 widać tendencję spadkową mieszkań oddanych dla ludności w Polsce. W okresie 1991–2000 w porównaniu z latami 1971–1980 liczba oddanych mieszkań spadła prawie 2-krotnie. W ostatnich latach sytuacja uległa stopniowej poprawie, lecz nadal te wyniki są znacznie gorsze w odniesieniu do większości krajów europejskiej wchodzących w skład Unii Europejskiej⁸.

W odniesieniu tych danych do Żyrardowa można zaobserwować duże podobieństwa. Żyrardów jako miasto wiele lat funkcjonowało w stagnacji gospodarczej, a sam sektor budowlany rozwijał się bardzo powoli. Wiele mieszkań – użytkowanych obecnie przez ludność Żyrardowa – wybudowanych było już w latach 1945–1970 (23,3% ogółu mieszkań w Żyrardowie w 2002 r.) oraz 1979–1988 (20,6% ogółu mieszkań w Żyrardowie w 2002 r.)⁹. Te budynki wymagały generalnych remontów, by można było tam dalej mieszkać. Wiązało się to z dużymi nakładami finansowymi i inwestycyjnymi. Z drugiej zaś strony Żyrardów posiadał ogromny potencjał w postaci wielu dawnych fabryk, budynków przemysłowych i terenów pofabrycznych.

Te czynniki w znaczącej mierze zdecydowały o inwestowaniu w nowe przestrzenie, które przez wiele lat nie były zagospodarowane. Zdegradowane domy, fabryki i tereny zapomniane przez społeczeństwo stały się inspiracją dla ludzi szukających nowych wyzwań. Okazało się, że szansą dla Żyrardowa jest wykorzystanie ogromnego potencjału obszarów pofabrycznych byłej centrali Zakładów Żyrardowskich. W Żyrardowie nastąpiła moda na lofty.

Lofty w modzie

Termin „loft” pochodzi z języka islandzkiego. Tłumaczone na polski znaczy tyle, co „powietrze”, „przestrzeń” i „piętro”, dobrze oddając istotę dużych fabrycznych pomieszczeń z wysoko zawieszonymi stropami. W dzisiejszym znaczeniu lofty to stylowe mieszkania w starych, opuszczo-

⁷ Z. Bolkowska, E. Szwarz, *Budownictwo mieszkaniowe*, [w:] Z. Bolkowska, E. Szwarz, *Budownictwo polskie w latach 1990–2007. Przegląd retrospektywny, szanse rozwoju i ograniczenia wzrostu*, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Zarządzania i Prawa im. Heleny Chodkowskiej w Warszawie, Warszawa 2008, s. 46–59.

⁸ Tamże, s. 46–59.

⁹ W. Rakowski, K. Witkowska, *Warunki mieszkaniowe w Żyrardowie w świetle Powszechnego Spisu z 2002 roku*, [w:] *Rocznik Żyrardowski III*, pod red. W. Rakowski, Wydawnictwo WSRL, Żyrardów 2005, s. 289–306.

nych halach fabrycznych i magazynach, z widocznymi fragmentami murów i instalacji¹⁰. Warto w tym miejscu wspomnieć, iż oprócz klasycznych loftów inwestorzy skupiają się również na budowie nowych budynków w industrialnym klimacie, na wzór loftu (tabela 1).

Do najważniejszych cech, jakie charakteryzują lofty należy zaliczyć: industrialny charakter budynku, duża, otwarta przestrzeń, duże okna i wysokie sufity, ekspozycja elementów konstrukcji, materiałów budowlanych, instalacji, dźwigarów oraz surowych podłóg¹¹.

Tabela 1. Rodzaje loftów i ich charakterystyczne cechy

Rodzaj loftu	Cechy charakterystyczne
Hard loft	Najbardziej industrialny – czyli dla zwolenników wyrazistego, przemysłowego stylu, betonowych ścian i podłóg. Otwarta przestrzeń z wyjątkiem łazienki.
Soft loft	Jest to kompromis pomiędzy surowym loftem a cieplejszymi elementami. Ściany takiego loftu nie sięgają do samego stropu.
Raw loft	Niewykończona przestrzeń, często bez toalety lub zlewu.
Moderate loft	Ma średniej klasy kuchnię i wykończoną łazienkę.
Upscale	Całkowicie wykończony z kuchnią o wysokim standardzie i elementami instalacji.

Źródło: <http://dom.money.pl/design/architektura/artukul/lofty;w;modzie,196,0,249540.html> z dnia 6 września 2010 r.

Charakterystyka mieszkania w lofcie jest niezwykle specyficzna. Klimat loftu, jak i cechy charakterystyczne zniechęcają wielu ludzi, którzy wolą wybrać tradycyjne mieszkanie w standardowym bloku. Loft wymaga od przyszłego właściciela pewnego niestandardowego sposobu myślenia i pojmowania architektury. Osoba pragnąca zamieszkać w lofcie chce jednocześnie poczuć jego specyficzną atmosferę i klimat dawnej fabryki, dotknąć historii napisanej przed wieloma laty.

Sama idea przekształcenia budynków fabrycznych na lofty powstała już na przełomie XIX i XX w., ale prawdziwa moda na mieszkanie w lofcie narodziła się dopiero w latach 60. XX w. W Ameryce Północnej stare budynki pofabryczne upodobali sobie głównie młodzi, nowojorscy artyści i architekci, których z jednej strony nie było stać na kupno „standardowego” mieszkania, a z drugiej strony nowe pomieszczenia, wcześniej nieodkryte, były dla nich inspiracją do twórczej pracy i niekonwencjonalnych pomysłów architektonicznych.

¹⁰ <http://dom.money.pl/design/architektura/artukul/lofty;w;modzie,196,0,249540.html> z dnia 6 kwietnia 2010 r.

¹¹ <http://dom.money.pl/design/architektura/artukul/lofty;w;modzie,196,0,249540.html> z dnia 16 września 2010 r.

Z czasem mieszkanie w lofcie stało się popularne również dla bogatszej części społeczeństwa. Przykładem są nowojorskie lofty w dzielnicy Soho, które obecnie należą do najdroższych i najbardziej snobistycznych nieruchomości w mieście¹².

W Polsce idea loftów została dostrzeżona znacznie później. Jako pierwsze ukończone lofty w Polsce (lata 2002–2003) uznaje się Bolko-Loft znajdujące się na terenie kopalni Zakładów Górniczo-Hutniczych „Orzeł Biały” w Bytomiu¹³.

Z kolei sam Żyrardów jako miasto pofabryczne posiada ogromny potencjał w zakresie rewitalizacji obiektów przemysłowych i przestrzeni pofabrycznych. Dzięki temu, iż większość z tych obiektów przetrwała do czasów obecnych, dziś można stawiać Żyrardów – obok np. takich polskich miast, jak: Łódź, Radom, Poznań, Gdańsk, Wrocław oraz Warszawa – jako miasto sprzyjające programom rewitalizacji obszarów miejskich. Dzięki porozumieniu wojewody mazowieckiego oraz miasta Żyrardowa od 7 stycznia 2008 roku nad rewitalizacją osady fabrycznej Żyrardowa czuwa miejski konserwator zabytków działający w imieniu i z upoważnienia prezydenta miasta Żyrardowa¹⁴. Do jego zadań należy: wydawanie opinii, zaleceń, pozwoleń oraz prowadzenie bieżącej kontroli stanu zachowania obiektów zabytkowych¹⁵. Dokładnie 25 czerwca 2009 roku sprecyzowane zostały szczegółowe granice żyrardowskiej osady fabrycznej, gdyż pierwotna decyzja o wpisaniu do rejestru zabytków nieruchomości pt.: „zespół zabytkowy Osady Fabrycznej w Żyrardowie” z dnia 30 stycznia 1979 roku nie posiadała załącznika graficznego precyzującego zakres ochrony konserwatorskiej¹⁶. Po wyjaśnieniu treści tej decyzji wreszcie stało się jasne które tereny mają być zaliczane jako zabytkowe, a które nie posiadają tego statusu.

Dziś osada fabryczna Żyrardowa podlega znaczącym przemianom. Część zabytkowego obszaru była bądź jest obecnie rewitalizowana, z kolei pozostała część nadal oczekuje na swoją szansę. **Do działań już zakończonych należy zaliczyć:**

- rewitalizację budynków Starej Przędzalni oraz Starej Przędzalni II. Należy zaznaczyć, iż Stara Przędzalnia II stała się pierwszym zrewitalizowanym obiektem pofabrycznym dawnej Centrali Zakładów Lniar-

¹² http://www.mieszkaniaowy.com/lofty_soft_i_hard-nieruchomosci1722.html z dnia 16 września 2010 r.

¹³ http://www.domosfera.pl/wnetrza/1,94387,5833614,Lofty_po_polsku.html z dnia 20 września 2010 r.

¹⁴ <http://zyrardow.pl/index.php?strona=1490> z dnia 29 października 2010 r.

¹⁵ <http://zyrardow.pl/index.php?strona=1490> z dnia 29 października 2010 r.

¹⁶ http://bip.zyrardow.pl/redir,16?wiecej=3248#akapit_3248 z dnia 2 listopada 2010 r.

skich. Prace w tym obiekcie rozpoczęły się na przełomie 2006 i 2007 roku, a zakończyły pod koniec 2007 roku¹⁷. Po zakończeniu jednego (mniejszego) budynku Starej Przędzalni II, prace zostały skierowane na drugi (znacznie większy) budynek, tj. Stara Przędzalnia (okres realizacji: listopad 2008–kwiecień 2010)¹⁸. Obydwa te obiekty zostały zaadaptowane na funkcje mieszkaniowo-usługowe. Zauważalne jest również podobieństwo dotyczące struktury przeznaczenia poszczególnych części obiektu pod konkretne funkcje. Partery obu budynków przeznaczone zostały na funkcje usługowe, natomiast wyższe kondygnacje przygotowane zostały na mieszkania. W większym z budynków (tj. Stara Przędzalnia) znajdują się łącznie 73 lokale mieszkaniowe¹⁹;

- sklep firmowy Fabryki Wyrobów Lnianych, stylizowany na sklep Wokulskiego z „Lalki”²⁰. Otwarcie sklepu, które odbyło się 13 czerwca 2009 zbiegło się w czasie z obchodami 180-lecia Żyrardowa;
- adaptacja pomieszczeń pofabrycznej hali przy ulicy Nowy Świat do zorganizowania w jej wnętrzu i pobliskim otoczeniu już dwóch edycji (2009 i 2010 rok) ogólnopolskiego Festiwalu Miasto Gwiazd;
- inwestycje współfinansowane przez Unię Europejską (szerzej opisane w artykule prof. dr. hab. Witolda Rakowskiego: „Środki Unii Europejskiej jako ważne źródło przyczyniające się do modernizacji Żyrardowa” w VI Roczniku Żyrardowskim) w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR). „Działanie 3.3.: Zdegradowane obszary miejskie, przemysłowe i powojkowe. Poddziałanie 3.3.1.: Rewitalizacja obszarów miejskich”:
 - o rewaloryzacja Parku Dittricha – I, II i III etap (okres realizacji: 15 listopada 2004 – 31 października 2007);
 - o przebudowa i remont Szkół Podstawowych nr 4, 6 i 7 w Żyrardowie (termin zakończenia tych trzech inwestycji: 6 czerwca 2007);
 - o remont ul. POW (termin zakończenia: 21 września 2005);
 - o przebudowa ul. Łukasińskiego (termin zakończenia: 25 października 2005)²¹.

Do najważniejszych działań rewitalizacyjnych realizowanych obecnie należy zaliczyć:

¹⁷ <http://www.staraprzędzalnia.pl> z dnia 11 października 2010 r.

¹⁸ <http://www.staraprzędzalnia.pl> z dnia 11 października 2010 r.

¹⁹ <http://www.staraprzędzalnia.pl> z dnia 11 października 2010 r.

²⁰ http://www.zyrardow.pl/redir,16?wiecej=3101#akapit_3101 z dnia 5 października 2010 r.

²¹ W. Rakowski, *Środki Unii Europejskiej jako ważne źródło przyczyniające się do modernizacji Żyrardowa*, [w:] Rocznik Żyrardowski VI, pod red. W. Rakowski, Wydawnictwo WSRL, Żyrardów 2008, s. 467–475.

- inwestycję „Lofty de Girarda”, która została szczegółowo opisana w dalszej części tego opracowania;
- projekt pt.: „Rewaloryzacja zabytkowych obiektów Resursy i Kręgielni w Żyrardowie oraz ich adaptacja na cele kulturalno-artystyczne”. Inwestycja ta finansowana jest przy udziale środków EFRR z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007–2013. Projekt ten znalazł się w ramach priorytetu VI: Wykorzystanie walorów naturalnych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, działanie 6.1.: Kultura. Okres realizacji tego projektu to: 19 marca 2007 – planowane zakończenie 30 kwietnia 2011²². W zrewaloryzowanym budynku Resursy znajdzie się sala widowiskowa – teatralna, sale prób teatralno-tanecznych, kameralne sale klubowe oraz Centrum Informacji Kulturalnej. Tymczasem w budynku Kręgielni zlokalizowana zostanie wystawa stała dotycząca historii Żyrardowa, której przygotowaniem zajmie się Muzeum Mazowsza Zachodniego w Żyrardowie – partner projektu²³.

Z kolei do budynków nadal oczekujących na swoją szansę należą m.in.:

- pończoszarnia „Stella”. Zbudowana w 1870 roku. Wielokrotnie rozbudowywana. Na początku XX wieku pończoszarnia była jedną z największych tego typu fabryk w Cesarstwie Rosyjskim. Zatrudniała około 1600 pracowników²⁴. Budynek ten znajduje się w posiadaniu Spółki Green Development²⁵.
- Kantor. Zbudowany został w 1885 roku. Początkowo stanowił siedzibę dyrekcji i biura głównego Towarzystwa Akcyjnego Zakładów Żyrardowskich²⁶.
- Zespół budynków dawnego Bielnika. Większość budynków w tej dzielnicy powstało już na przełomie XIX i XX wieku. Obecnie w jednym z budynków (dawna drukarnia) mieści się Fabryka Lnu Sp. z o.o.²⁷ produkująca tradycyjne wyroby lniane.

Moda na lofty w Żyrardowie rozpoczęła się na dobre. Inwestorzy, którzy odnaleźli w tym mieście swoją szansę realizują bądź planują kolejne duże inwestycje. Dawna osada fabryczna daje duże możliwości inwestorom zamiłowanym w mieszkaniach typu loft do dalszego działania. Atrakcyjna

²² <http://zyrardow.pl/index.php?strona=2568> z dnia 11 października 2010 r.

²³ <http://zyrardow.pl/index.php?strona=2568> z dnia 11 października 2010 r.

²⁴ <http://wirtualnyspacer.zyrardow.pl/> z dnia 20 października 2010 r.

²⁵ <http://www.loftystella.pl/> z dnia 22 października 2010 r.

²⁶ <http://wirtualnyspacer.zyrardow.pl/> z dnia 20 października 2010 r.

²⁷ <http://wirtualnyspacer.zyrardow.pl/> z dnia 20 października 2010 r.

oferta Żyrardowskich loftów wzmocniona jest historią budynków pofabrycznych oraz niższą ceną w porównaniu z nieruchomościami w Warszawie i Łodzi.

Czynnikiem, który zachęca do tworzenia loftów w miastach takich jak Żyrardów jest (jako główny element rewitalizacji) podnoszenie wartości nieruchomości, a zwłaszcza warunków i jakości życia społeczeństwa²⁸. Równie ważnym czynnikiem jest zwiększanie zasobów mieszkaniowych w celu wzbogacania konkurencyjności rynku mieszkaniowego miasta na płaszczyźnie lokalnej i regionalnej.

„Lofty de Girarda”

Inwestycja pod tytułem „Lofty de Girarda” jest jednym z najlepszych przykładów rewitalizacji byłych terenów fabrycznych w Żyrardowie. Budynek, który został przeznaczony pod tę inwestycję znajduje się w samym centrum dawnych zakładów przemysłowych. Pierwotnie nosił nazwę Nowa Przędzalnia. Wybudowany został w 1913 r. i był uważany za największą inwestycję poczynioną w tym okresie²⁹. Służył do przędzenia lnu wykorzystywanego w procesach produkcyjnych w Zakładach. Jako jeden z pierwszych na świecie budynków fabrycznych został wykonany z konstrukcji żelbetonowej. W ówczesnych czasach uważany również za najnowocześniejszy zakład należący do Fabryki³⁰. Budowla wykonana została z niezwykle trwałych materiałów i miała wytrzymywać bardzo duże obciążenia wytwarzane przez tysiące pracujących wrzecion. Na dachu magazynowana była woda w zbiorniku przeciwpożarowym, z kolei na piętrze tuż pod dachem znajdowały się dwa inne zbiorniki służące do magazynowania wody wykorzystywanej do obróbki lnu (tzw. mokre prądkie). Produkcja w tym budynku trwała do końca lat 90. XX w.

„W owych czasach był to największy obiekt w mieście, symbol statusu zakładów lniarskich. Ogromne wrażenie robił ogród na dachu. Od początku monumentalna, górująca nad miastem budowla była dumą i wizytówką Żyrardowa, umieszczaną na rycinach i fotografiach. Przędzalnia szczęśliwie przetrwała obie wojny, choć podczas I wojny światowej tylko zbieg okoliczności uratował budynek przed obróceniem w ruinę. Wycofują-

²⁸ <http://dom.money.pl/design/architektura/artypul/lofty;w;modzie,196,0,249540.html> z dnia 28 września 2010 r.

²⁹ K. Zwoliński, *Towarzystwo Akcyjne Zakładów Żyrardowskich w latach 1888–1915*, [w:] K. Zwoliński, *Zakłady Żyrardowskie w latach 1885–1915*, Prace Mazowieckiego Ośrodka Badań Naukowych nr 32, Wydawnictwo Książka i Wiedza, Warszawa 1979, s. 33–83.

³⁰ <http://www.loftydegirarda.eu/index.php?p=3&sp=2&l=pl> z dnia 3 października 2010 r.

ce się wojska rosyjskie umieściły w budynku materiały wybuchowe i odpaliły lonty. Jednak pęd powietrza, powstały w wyniku wysadzenia sąsiednich hal fabrycznych zadusił lonty i ładunki nie eksplodowały³¹.

Budynek Nowej Przędzalni po zakończeniu w nim czynnej produkcji nadal pozostał bardzo atrakcyjnym obszarem dla przyszłych inwestorów. Do najważniejszych atutów budowli należało zaliczyć m.in.: bardzo dobre położenie w centrum, efektowne gabaryty budowli oraz klimat miasta industrialnego.

W 2007 r. firma Green Development przejęła budynek Nowej Przędzalni, chcąc zrealizować w nim swój projekt pt.: „Lofty de Girarda”. Green Development sp. z o.o. wywodzi się z kanadyjsko-polskiej grupy inwestycyjnej. Skupia wokół siebie wiele firm produkcyjnych oraz handlowych, jak m.in.: Royal Europa, Royal Hurt, Stone Master³². W dniu 3 kwietnia 2008 r. firma Green Development została wpisana do rejestru członków Polskiego Związku Firm Developerskich.

Projekt inwestycji „Lofty de Girarda” polega na adaptacji pomieszczeń dawnej fabryki na cele mieszkaniowo-usługowe. Sprzedaż mieszkań rozpoczęła się 15 października 2007 r., natomiast planowe zakończenie inwestycji to listopad 2010 r.³³

Powierzchnia całkowita budynku Nowej Przędzalni to: 18 101,24 m². Wysokość – 40,09 m, długość – 128,30 m, szerokość – 22,80 m, kubatura – 93 275,16 m³³⁴.

Zgodnie z założeniami rewitalizacyjnymi inwestycja „Lofty de Girarda” „przewiduje wykorzystanie wszystkich atutów unikatowej, industrialnej architektury, odrestaurowanie większości detali, odtworzenie lub konserwację ścian z cegły, budowę w każdym mieszkaniu antresoli oraz wykorzystanie najlepszych materiałów wykończeniowych (standard wykonania i wykończenia)”³⁵.

Parter budynku – specjalnie pogłębiony na potrzeby inwestycji – przeznaczony został na cele handlowo-usługowe. Znajdować się tam będzie pasaż „Galeria de Girarda” oferujący mieszkańcom Żyrardowa oraz klientom galerii m.in.: restaurację, kawiarnię, fitness i pizzerię.

Pięć kolejnych kondygnacji „Loftów de Girarda” przeznaczonych zostało na adaptację mieszkań. Na piętrach: 1, 2, 3, 4 oraz 5 po rewitalizacji znajdować się będzie łącznie 200 loftów o powierzchni od 35 do 100 m²

³¹ <http://www.loftydegirarda.eu/index.php?p=3&sp=2&l=pl> z dnia 15 września 2010 r.

³² <http://www.loftydegirarda.eu/index.php?p=2&sp=1&l=pl> z dnia 17 września 2010 r.

³³ Informacja na dzień 5 maja 2010 r.

³⁴ <http://www.loftydegirarda.eu/index.php?p=4&sp=1&l=pl> z dnia 15 września 2010 r.

³⁵ <http://www.loftydegirarda.eu/index.php?p=4&sp=1&l=pl> z dnia 15 września 2010 r.

i wysokości 4,70 m³⁶. Wszystkie lofty wyposażone zostaną w antresole, które stanowią blisko 1/3 dodatkowej powierzchni każdego mieszkania. Co warte uwagi powierzchnia antresoli nie jest wliczana do ceny loftu. Mieszkania charakteryzować się będą dużą jasnością i przestronnością, co zapewni bardzo dobre warunki do niekonwencjonalnego urządzenia mieszkania. Rewitalizacja zakłada utrzymanie charakterystycznego klimatu byłych zakładów przemysłowych. Ceny mieszkań kształtują się pomiędzy 6,2 tys. zł/m² a 7,3 tys. zł/m² (tabela 2).

Na kondygnacjach VI i VII zlokalizowanych zostanie 29 penthousów. Ekskluzywne mieszkania zostaną wybudowane od podstaw, na dachu zabytkowego budynku fabryki i będą najdroższymi mieszkaniami w całej inwestycji. Cena penthousów to 10,9 tys. zł/m².

Ponadto w budynku znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie „Loftów” znajdzie się wielopoziomowy garaż z ogrodem na dachu, dostępny wyłącznie dla mieszkańców „Loftów de Girarda”. Oprócz prywatnych garażów, dla mieszkańców budynku udostępnione zostanie także lądowisko dla helikopterów zlokalizowane na samym dachu budynku.

Inwestycja „Lofty de Girarda” bardzo mocno wiąże się z historią Żyrardowa. Klimat dawnych fabryk przemysłowych obudzony zostanie na nowo w zrewitalizowanych mieszkaniach i punktach handlowo-usługowych. Adaptując budynek do nowej funkcji, firma Green Development stara się zachować wszystkie cenne detale architektury przemysłowej z początku XX wieku. „Budowa loftów w zabytkowej przędzalni Inu jest jednym z najciekawszych i najbardziej spektakularnych inwestycji mieszkaniowych w Polsce”³⁷.

Inwestycja „Lofty de Girarda” polegająca na rewitalizacji budynku Nowej Przędzalni w Żyrardowie ma bardzo duży wpływ na zmianę wizerunku centrum Żyrardowa. Teren – który przez długi okres stał bezproduktywnie – odstraszał mieszkańców miasta swoją nie najlepszą estetyką i kondycją. Budynki były zaniedbane, ulice i chodniki zniszczone, a cały obszar sprawiał wrażenie jakby odizolowanego od reszty miasta. Dopiero pomysł rewitalizacji tych obszarów stał się szansą na przywrócenie tym terenom dawnego piękna i klimatu. Program przekształcenia poszczególnych fabryk i zakładów przemysłowych na nowe funkcje, takie jak: mieszkaniowe, handlowo-usługowe, historyczno-turystyczne, kulturalne, edukacyjne, rozrywkowe, rekreacyjno-sportowe przyczynia się do wzrostu wartości tych nieru-

³⁶ <http://www.loftydegirarda.eu/index.php?p=4&sp=1&l=pl> z dnia 17 września 2010 r.

³⁷ http://www.loftloft.pl/loftloft/1,94227,5800014,Lofty_de_Girarda___mocne___stylowe___w_Polsce_.html z dnia 21 października 2010 r.

Tabela 2. Tabela cen na dzień 21.06.2010 r. wybranych mieszkań w „Loftach de Girarda”

V piętro, skrzydło zachodnie	Numer mieszkania	Metraż (w m²)	Łączna cena	Cena za 1m²
	518	98,86	634 681,20 zł	6 420,00 zł
	522	49,61	362 024,01 zł	7 297,40 zł
	523	49,34	360 053,72 zł	7 297,40 zł
	524	54,55	398 073,17 zł	7 297,40 zł
	525	54,14	395 081,24 zł	7 297,40 zł
V piętro, skrzydło wschodnie	Numer mieszkania	Metraż (w m²)	Łączna cena	Cena za 1m²
	509	44,65	323 201,26 zł	7 238,55 zł
IV piętro, skrzydło zachodnie	Numer mieszkania	Metraż (w m²)	Łączna cena	Cena za 1m²
	421	99,10	630 920,15 zł	6 366,50 zł
	422	32,00	235 400,00 zł	7 356,25 zł
	424	33,02	242 903,38 zł	7 356,25 zł
	425	50,54	362 862,04 zł	7 179,70 zł
	426	50,16	360 133,75 zł	7 179,70 zł
	427	55,71	399 981,09 zł	7 179,70 zł
	428	54,44	390 862,87 zł	7 179,70 zł
	436	30,62	225 248,38 zł	7 356,25 zł
	437	44,69	323 490,80 zł	7 238,55 zł
IV piętro, skrzydło wschodnie	Numer mieszkania	Metraż (w m²)	Łączna cena	Cena za 1m²
	402	50,55	359 958,97 zł	7 120,85 zł
	403	50,50	359 602,93 zł	7 120,85 zł
	404	49,71	353 977,45 zł	7 120,85 zł
	408	98,07	608 622,42 zł	6 206,00 zł
	417	35,12	250 084,25 zł	7 120,85 zł
	418	42,53	302 849,75 zł	7 120,85 zł
III piętro, skrzydło zachodnie	Numer mieszkania	Metraż (w m²)	Łączna cena	Cena za 1m²
	321	102,71	642 913,25 zł	6 259,50 zł
	324	45,53	324 212,30 zł	7 120,85 zł
	326	46,70	329 795,40 zł	7 062,00 zł
	331	48,97	345 826,14 zł	7 062,00 zł
	332	49,77	351 475,74 zł	7 062,00 zł
	333	48,13	339 894,06 zł	7 062,00 zł
	334	48,01	339 046,62 zł	7 062,00 zł
	335	47,99	338 905,38 zł	7 062,00 zł
	336	48,47	342 295,14 zł	7 062,00 zł
	338	43,65	308 256,30 zł	7 062,00 zł
III piętro, skrzydło wschodnie	Numer mieszkania	Metraż (w m²)	Łączna cena	Cena za 1m²
	309	44,93	312 070,40 zł	6 945,70 zł
II piętro, skrzydło wschodnie	Numer mieszkania	Metraż (w m²)	Łączna cena	Cena za 1m²
	202	48,78	307 948,14 zł	6 313,00 zł
	205	47,74	301 382,62 zł	6 313,00 zł
	206	46,90	296 079,70 zł	6 313,00 zł
	208	98,96	614 145,76 zł	6 206,00 zł
	210	80,68	500 700,08 zł	6 206,00 zł
	211	53,52	335 080,44 zł	6 260,85 zł
	212	53,37	334 069,52 zł	6 259,50 zł
	213	53,52	335 080,44 zł	6 260,85 zł
	214	53,68	336 090,96 zł	6 261,01 zł
	215	56,35	352 722,83 zł	6 259,50 zł
VI i VII piętro	Penthouse	29 mieszkań		Cena 10 900 zł/m ²

Źródło: <http://www.loftydegirarda.eu/index.php?p=4&sp=2&l=pl> z dnia 21 czerwca 2010 r.

chomości. Dzięki temu zakres izolacji obszaru przemysłowego w Żyrardowie ma szansę się zmniejszać, a w przyszłości być może problem ten zostanie wyeliminowany całkowicie.

Kolejnym ważnym efektem rewitalizacji powinna być poprawa warunków i jakości życia mieszkańców danego miasta. W tym wypadku inwestycja „Lofty de Girarda” adaptuje budynek fabryki na nowe miejsca zamieszkania, oraz tworzy nowe miejsca pracy w sektorze handlowo-usługowym. Świadczy to o pewnym podniesieniu poziomu standardu mieszkań w Żyrardowie oraz powinno zmobilizować właścicieli sąsiednich zabytkowych budynków i kamienic do poprawy standardu zamieszkania w ich własnościach.

Inwestycja „Lofty de Girarda” sprzyja również poprawie estetyki i wizerunku dzielnicy przemysłowej Żyrardowa. Rewitalizacja budynku należącego do byłych Zakładów Żyrardowskich przyczyni się w tym przypadku do poprawy wyglądu całej okolicy. W wyniku specjalistycznych zabiegów (jak np. piaskowanie) budynek odzyska dawne piękno, a miasto i jego mieszkańcy zyskają nowe miejsca do spędzania czasu. Ponadto „Lofty de Girarda” mają szansę przyczynić się do wzmocnienia wizerunku Żyrardowa, jako „idealnego miasta przemysłowego” na skalę całego kraju, a nawet Europy.

Ważnym efektem rewitalizacji budynku byłej Nowej Przędzalni jest uporządkowanie istniejącej tkanki urbanistycznej. Modernizacja infrastruktury w centralnym punkcie miasta sprzyjać będzie poprawie spójności całej dzielnicy Żyrardowa. Budynek „Loftów de Girarda” po rewitalizacji idealnie wtopi się w wizerunek Żyrardowa, który – tworzony przez władze miasta – oparty jest na historii zakładów przemysłowych.

Do zalet inwestycji „Lofty de Girarda” należy zaliczyć: nowe mieszkania, nowe miejsca pracy, rozwój sektora usługowego na terenie byłych zakładów, atrakcyjne położenie w centrum miasta, uniknięcie dalszej degradacji dawnego budynku fabrycznego, efektowny wygląd budynku, wzrost wartości nieruchomości, zwiększenie zasobów mieszkaniowych miasta, poprawę warunków i jakości życia mieszkańców oraz zwiększenie wpływów do budżetu miasta.

Natomiast wśród wad tej inwestycji należy wymienić: wysokie ceny za 1 m² w porównaniu z pozostałym budownictwem lokalnym, a w związku z tym lofty nie są „na kieszeń” Żyrardowian oraz fakt, iż wiele loftów ma małą powierzchnię, co utrudnia zamieszkanie rodziny wielodzietnej w lofcie.

Szansami inwestycji są: wykorzystanie potencjału Żyrardowa jako miasta zabytkowego o bogatej historii, niższe ceny mieszkań w porównaniu z pobliską Warszawą, bliski dojazd do wielkich miast (sprzyja zwalczaniu

bezrobocia oraz wzrostowi intelektualnemu mieszkańców) oraz atrakcyjna oferta na polskim rynku budownictwa mieszkaniowego.

Z kolei do zagrożeń powodzenia tej inwestycji należy zaliczyć: problemy polskiego budownictwa podczas wychodzenia z kryzysu finansowego (z lat 2007–2009), wzrost cen materiałów budowlanych, zachowywanie większej ostrożności banków przy udzielaniu dużych kredytów mieszkaniowych, ryzyko, iż nowi mieszkańcy loftów nie zintegrują się ze społecznością Żyrardowa oraz ryzyko, iż sam budynek zostanie odrzucony przez mieszkańców miasta.

Inwestycja „Lofty de Girarda” wywiera duży wpływ na rozwój Żyrardowa, a w tym na warunki i jakość życia mieszkańców miasta. Pomimo pewnych obaw i zagrożeń inwestycja ta powinna okazać się sukcesem w całym regionie. „Lofty de Girarda” wzbogacają ofertę mieszkaniową Żyrardowa, tworzą nowe miejsca pracy, aktywizują społeczeństwo oraz mobilizują innych właścicieli zabytkowych budynków do podobnych działań rozwojowych.

Opinia mieszkańców Żyrardowa

Jednakże w świetle wielu wątpliwości rodzi się pytanie, czy mieszkańcy Żyrardowa nastawieni są pozytywnie do rewitalizacji żyrardowskich zakładów. Aby odpowiedzieć na to pytanie, na terenie Żyrardowa przeprowadzono badanie wśród mieszkańców miasta. Prowadzenie badań miało formę zarówno papierową, jak również elektroniczną. Okres prowadzenia badania przypadł na miesiące kwiecień – maj 2010 roku. Ankieta zawierała 18 pytań z tematyki rewitalizacji zakładów przemysłowych w Żyrardowie. Spośród wszystkich pytań 17 stanowiło pytania zamknięte, natomiast 1 pytanie miało charakter otwarty.

Celem badania było poznanie opinii mieszkańców Żyrardowa na temat rewitalizacji dawnych zakładów przemysłowych, ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji „Lofty de Girarda”. Badania pozwoliły także odpowiedzieć na pytanie, jakie są oczekiwania mieszkańców wobec procesów rewitalizacji realizowanych w Żyrardowie.

Badanie przeprowadzone zostało na próbie 121 osób. Całą grupę ankietowanych stanowili mieszkańcy Żyrardowa, z których 62% mieszkało w tym mieście od urodzenia. W grupie badawczej kobiety stanowiły 57%, a mężczyźni 43%. Wśród osób objętych badaniem ankietowym najwięcej było takich, które mieściły się w przedziale wieku 25–34 oraz w przedziale do 24 lat.

Z kolei podział ankietowanych ze względu na stan zatrudnienia wyglądał następująco: największą grupę stanowiły osoby pracujące w Żyrardowie – 40%, 33% pracujące poza Żyrardowem, a 27% to osoby bierne zawodowo.

Odnosnie do stanu cywilnego osób biorących udział w badaniu: 39% ankietowanych było w stanie wolnym, natomiast w związku małżeńskim znajdowało się 43%. Pozostałe 18% stanowiły osoby po rozwodzie (6%) bądź owdowiałe (12%).

Pod względem poziomu wykształcenia największą grupę badanych reprezentowały osoby z wykształceniem wyższym (44%). Na drugim miejscu znalazły się osoby z wykształceniem średnim (35%), a dalej osoby z wykształceniem gimnazjalnym (10%), zawodowym (7%) oraz podstawowym (4%).

Jak już nadmieniono, ankieta składała się z 18 pytań, w tym z jednego pytania otwartego. Na 1 pytanie **Czy uważa Pan/Pani, że rewitalizacja dawnych zakładów przemysłowych w Żyrardowie przyczyni się do rozwoju całego miasta?** zdecydowana większość (83% badanych) odpowiedziała, że tak, a jedynie 10%, że nie i 7%, że nie wie. Wśród osób, które nie udzieliły pozytywnej odpowiedzi na to pytanie (zaznaczyły odpowiedzi „nie” lub „nie wiem”) zdecydowaną większość stanowiły kobiety, bo aż 71%. Struktura odpowiedzi kobiet (78% na „tak”, a 22% na „nie” lub „nie wiem”) była bardziej zróżnicowana niż mężczyzn, wśród których aż 88% udzieliło odpowiedzi pozytywnej (tak). Badanie przeprowadzone wśród mieszkańców Żyrardowa jasno wskazuje słuszność wdrażania programów rewitalizacji.

Na 2 pytanie **Czy P. zdaniem rewitalizacja zwiększy poziom warunków i jakości życia mieszkańców Żyrardowa?** również większość ankietowanych (62%) odpowiedziało, że tak, 21%, że nie, a 17%, że nie wie. Wśród grupy, która udzieliła odpowiedzi „tak” 62% z nich mieszkało w Żyrardowie od urodzenia, natomiast 41% pracowało ówczesnie w Żyrardowie.

Na 3 pytanie **Czy według P. rewitalizacja przyczyni się do zmniejszenia bezrobocia na terenie Żyrardowa?** udzielono już znacznie mniej odpowiedzi pozytywnych (tak), bo tylko 51%, znacznie już więcej negatywnych (27%), a odpowiedzi „nie wiem” było 22%. Wśród osób, które udzieliły niepozytywnej odpowiedzi (zaznaczyły odpowiedzi „nie” lub „nie wiem”) blisko 1/3 grupy (31% ankietowanych) stanowiły osoby bezrobotne w czasie przeprowadzania badania.

Jeszcze mniej odpowiedzi pozytywnych udzielono na pytanie 4, które brzmiało **Czy uważa P., że procesy rewitalizacyjne prowadzone**

w Żyrardowie mogą przyczynić się do wzrostu zamożności jego mieszkańców? Jedynie 45% respondentów odpowiedziało – tak, 33% – nie, a 22% – nie wiem. Warto zauważyć, iż z grupy osób legitymującej się wyższym wykształceniem aż 43% udzieliło odpowiedzi „nie”. Natomiast wśród osób zamężnych/zonatych więcej było odpowiedzi na tak (52% badanych) niż nie (33%).

Tymczasem na pytanie 5, które brzmiało **Czy uważa P., że rewitalizacja dawnych terenów fabrycznych przyczyni się do wzrostu liczby ludności w Żyrardowie?** większość badanych (57%) odpowiedziało – tak, 26%, że nie, a 17%, że nie wie. Co ciekawe, pytanie to zdecydowanie więcej problemów sprawiło kobietom aniżeli mężczyznom. 25% kobiet udzieliło na te pytanie odpowiedzi – nie wiem, co w stosunku do jedynie 6% mężczyzn stanowi dużą część grupy ankietowanych.

6 pytanie brzmiało: **Czy P. zdaniem rewitalizacja jest najlepszym rozwiązaniem dla terenów dawnej centrali zakładów przemysłowych w Żyrardowie?** 72% ankietowanych uznało rewitalizację za najlepsze rozwiązanie dla terenów byłych zakładów przemysłowych (spośród osób, które udzieliły takiej odpowiedzi blisko 1/3 osób była w wieku 25–34 lat), 23% odpowiedziało – nie, a jedynie 5% uważało, iż są lepsze rozwiązania, podając na tym etapie badania propozycje: „uruchomienia jakiejś niedużej produkcji”, „utrzymania zakładów” oraz tworzenia nowych miejsc pracy. Odpowiedzi takich udzielały głównie kobiety, po 45 roku życia.

Podobnie ułożyła się struktura odpowiedzi w 7 pytaniu, które brzmiało: **Czy uważa P., że przeznaczenie terenów dawnych fabryk konkretnie pod funkcje mieszkaniowo-usługowe to dobry pomysł?** Taki pomysł przeznaczenia budynków pod funkcję mieszkaniowo-usługowe popiera 68% badanego społeczeństwa (głównie osoby mieszkające od urodzenia w Żyrardowie, w stanie wolnym, w wieku do 34 lat). Również 25% nie miało swojego zdania, a 7% podało inne rozwiązanie dla zakładów. Wśród najczęstszych propozycji było głównie: wznowienie produkcji przemysłowej oraz otwarcie nowych miejsc pracy. Podobnie jak w pytaniu 6 takich odpowiedzi udzielały zazwyczaj kobiety, w wieku 45 lat i więcej.

Na 8 pytanie **Jak ocenia P. inwestycje „Lofty de Girarda” realizowaną na terenie byłych zakładów przemysłowych w Żyrardowie?** jedynie 41% respondentów oceniło inwestycję bardzo dobrze, aż 46% przeciętnie, 2% źle, a 11% badanych to nie interesowało. Ocena przeciętna może być efektem niedostatecznego doinformowania społeczeństwa, które często nie zdaje sobie sprawy z działań postępujących w ich mieście. Wśród osób, które tak uważają ponad 60% mieszka w tym mieście od urodzenia, a co druga osoba pracuje w Żyrardowie. Skąd więc taki dystans

i umiarkowana ocena loftów? Powodem do takiej oceny jest z pewnością wysoka cena mieszkań w lofcie, różniąca się od dotychczasowych cen w lokalnym budownictwie mieszkaniowym. Ponadto taka duża inwestycja, jaką są „Lofty de Girarda” jest nowością na terenie miasta, wykraczającą ponad dotychczasowe granice i standardy. Stąd też lokalne społeczeństwo nie jest do końca przyzwyczajone do tak dużych przemian centrum miasta. Powinno to jednak z czasem się zmienić.

Z kolei już na 9 pytanie **Czy jest P. zadowolony/a z tempa prac przebiegających na placu inwestycji „Lofty de Girarda”?** tylko 28% badanych odpowiedziało, że tak, aż 51% było zdania, że mogłoby być lepiej, 6% było na nie, a 15% ankietowanych to nie interesowało. Ponad 51% ankietowanych uważa, iż tempo prac przebiegających na placu inwestycji „Loftów de Girarda” mogłoby być lepsze. Związane jest to z przedłużającym się terminem oddania budynku do użytku. Pierwotnie budynek miał być gotowy w czerwcu 2009 roku³⁸. Obecny i miejmy nadzieję ostateczny termin zakończenia inwestycji to listopad 2010 roku. Opóźnienia mogą być wynikiem ogólnoswiatowego kryzysu finansowego z lat 2007–2009 oraz związanym z tym wzrostem cen materiałów budowlanych.

Przy 10 pytaniu **Czy uważa P., że inwestycja „Lofty de Girarda” wpłynie pozytywnie na rozwój miasta?** 80% badanych dało odpowiedź pozytywną (tak), tylko 2%, że nie, a 18%, że nie wie. Warto podkreślić w tym miejscu, iż odpowiedzi „nie” udzieliło zaledwie 2% całej badanej grupy, to świadczy, iż społeczność Żyrardowa nie jest w żadnym wypadku wrogo nastawiona do inwestycji i wierzy w pomyśle jej zakończenie.

Na 11 pytanie **Czy P. zdaniem plan rewitalizacji budynku dawnej Nowej Przędzalni jest atrakcyjny dla potencjalnych klientów?** 58% badanych odpowiedziało na tak (odpowiednio: 54% mężczyzn i 61% kobiet powiedziało „tak”), 7% na nie, a 35% nie wie. Duży współczynnik odpowiedzi „nie wiem” świadczy o niedostatecznej znajomości planu rewitalizacji w „Loftach de Girarda”. Osoby, które udzieliły takiej odpowiedzi charakteryzowały się wyższym wykształceniem i wiekiem w przedziale 25–34 lat.

Na 12 pytanie **Czy zna P. cenę loftu za 1 m² w „Loftach de Girarda”?** 45% respondentów odpowiedziało, że zna cenę w lofcie za 1 m², a pozostałe 55% osób badanych, że nie zna tej ceny. Spośród osób, które odpowiedziały, że znają cenę loftu największą grupę osób (41%) stanowili pracujący ówczesnie w mieście Żyrardowie. Tymczasem, biorąc pod uwagę tylko osoby urodzone poza Żyrardowem, jedynie 30% orientuje się, jaka jest cena za 1 m² w „Loftach de Girarda”.

³⁸ http://www.polskie-lofty.pl/venue/lofty_de_girarda z dnia 10 października 2010 r.

Tymczasem już na 13 pytanie **Czy stać P. na ewentualne kupno mieszkania w „Loftach de Girarda”?** jedynie 11% badanych odpowiedziało że tak, 73%, że nie, a 16%, że nie wie. Osoby, które wyraziły możliwość kupna loftu w „Loftach de Girarda” charakteryzują się wysokim wykształceniem oraz dobrym zatrudnieniem poza terenem Żyrardowa. Co ważne, żadna osoba biorąca udział w badaniu, a pracująca w Żyrardowie, nie wyraziła możliwości kupna mieszkania w „Loftach de Girarda”!

14 pytanie miało charakter otwarty i brzmiało **Proszę wymienić 2 zalety i 2 wady inwestycji „Lofty de Girarda” w Żyrardowie.**

Najczęstszą zaletą, jaką wymieniali badani była lokalizacja (31%) ze względu na fakt, że Żyrardów znajduje się w centralnej Polsce, między Łodzią a Warszawą. Sam budynek również leży w centrum Żyrardowa, nie ma więc problemów z komunikacją, atrakcyjność miasta (18%) oraz nowe miejsca pracy (17%). 12% badanych wymieniło zachowanie zabytków, a 9% nowe mieszkania. Wśród pozostałych odpowiedzi znajdowały się: napływ ludności (7%), zalety turystyczne (4%) oraz inne (2%). Ciekawostką jest, iż czynnik mieszkaniowy zajmuje jedynie 9% wszystkich odpowiedzi. Być może wiąże się to z wysoką ceną loftów, która może odstraszyć wielu mieszkańców Żyrardowa.

Najczęstszą wadą, jaką wskazywali respondenci była wysoka cena (35%), brak infrastruktury (15%), brak basenu, parkingu (14%) oraz ograniczony dostęp (14%). 8% badanych wymieniło brak miejsc pracy, a 7% wolne tempo budowy. Wśród pozostałych odpowiedzi znajdowały się: napływ ludności (4%) oraz słaba reklama (2%). Cena za 1 m² skutecznie zniechęca Żyrardowian do „Loftów de Girarda”. Jest ona tutaj wyższa w porównaniu z dotychczasowym budownictwem lokalnym, a z kolei niższa w stosunku do pobliskiej Warszawy. Wiele wad wskazanych przez ankietowanych (jak np.: brak parkingu, słaba reklama czy też brak nowych miejsc pracy) można jednak tłumaczyć posiadaniem niewystarczających informacji na temat inwestycji. Chciałbym zwrócić uwagę na odpowiedzi typu: „ograniczony dostęp mieszkańców”, która to odpowiedź miała 14% udział w całości. Część mieszkańców ma obawy iż inwestycja stanie się pewnego rodzaju enklawą w mieście dla bogatych i chcących luksusów ludzi. W przeprowadzonym badaniu odpowiedzi takich udzielali głównie ludzie młodzi i bezrobotni.

Na 15 pytanie **Czy chciałby P. podjąć pracę w sektorze usługowym na rewitalizowanym terenie dawnych zakładów?** 31% badanych odpowiedziało, że tak, 47%, że nie, a 22%, że nie wie. Wśród 31% osób, które udzieliły pozytywnej odpowiedzi ponad połowa z nich to osoby młode, w wieku do 34 lat. Natomiast wśród grupy, która odpowiedziała „nie” prze-

ważali rodowici żyrardowianie (63%). Biorąc z kolei pod uwagę płeć osób biorących udział w badaniu, to znacznie więcej mężczyzn (39%) było skłonnych podjąć pracę w omawianych warunkach niż kobiet (25%).

Ale już na 16 pytanie **Czy według P. nowe centrum Żyrardowa stanie się wizytówką tego miasta?** zdecydowana większość badanych (83%) odpowiedziało – tak, z czego blisko połowa legitymowała się wykształceniem wyższym, jedynie 2% odpowiedziało – nie, a 15%, że nie wie. Świadczy to o wierze mieszkańców Żyrardowa, iż inwestycje rewitalizacyjne zmierzają w dobrym kierunku i poprawiają wizerunek miasta w regionie.

Również na 17 pytanie **Czy będzie Pan/Pani chętnie odwiedzał/a tę część Żyrardowa?** znaczna większość badanych (79%) odpowiedziało, że tak, tylko 3%, że nie, a 18%, że nie wie. Ponadto odnotowano większy wskaźnik odpowiedzi „tak” wśród osób mieszkających w Żyrardowie od urodzenia (88% odpowiedzi na „tak”) niż wśród grupy ludzi nieurodzonych w Żyrardowie (65%). Prawdopodobnie bierze się to z przywiązania do swojego miasta rodzinnego i pragnienia, by prezentowało się ono jak najlepiej.

Ale już na 18 pytanie **Czy według P. Żyrardów dzięki tym inwestycjom stanie się rozpoznawalny jako miasto zabytkowe, o unikalnym zabudowaniu i historii?** udzielono już mniej odpowiedzi pozytywnych, bo 71%, 10% było zdania, że nie, a 19%, że nie wie. Osoby, które odpowiedziały na to pytanie niepozytywnie (zaznaczyły odpowiedzi „nie” lub „nie wiem”) były to w większości osoby młode w przedziale wiekowym 25–34 lat, w stanie wolnym.

Podsumowanie

Rewitalizacja zakładów przemysłowych w Żyrardowie ma bardzo duży wpływ na rozwój miasta. Zachodzące obecnie przekształcenia, jak i nowe inwestycje pozytywnie zmieniają Żyrardów, który staje się miastem wartym odwiedzenia. Zmienia się nie tylko infrastruktura miejska, poszczególne budynki, ale również mentalność i aktywność społeczeństwa. Realizowanych jest coraz więcej inwestycji i inicjatyw społeczno-kulturalnych. Miasto wygląda coraz ładniej, a już niedługo otwarcie długo oczekiwanej obwodnicy „oczyści” centrum Żyrardowa z ruchu tranzytowego. Poprawia się również stan pozostałych dróg miejskich. Mieszkańcy miasta zaczynają dostrzegać zmiany, widzą w nich szansę dla rozwoju Żyrardowa. Coraz więcej młodych ludzi nie chce opuszczać Żyrardowa na stałe, czują się związani z tym miastem i jego charakterystycznym klimatem. Sektor usługowy i handlowy miasta również ulega rozwojowi (powstają nowe sklepy,

kawiarnie, punkty usługowe), a poziom warunków mieszkaniowych i jakości życia w Żyrardowie powoli, ale się podnosi.

Podsumowując przeprowadzone badanie, społeczeństwo Żyrardowskie dostrzega pozytywne zmiany wywołane rewitalizacją dawnych terenów fabrycznych. Za rewitalizacją dawnych terenów przemysłowych jest 72% badanych. Ponadto ankietowani wolą zrewitalizowane obszary miasta jako nowe centrum Żyrardowa (83% osób biorących udział w ankiecie), które będzie można odwiedzać i spędzać w nim swój wolny czas (taką chęć wyraziło 80% respondentów). Z kolei 62% ankietowanych liczy na wzrost warunków i jakości życia w mieście Żyrardowie, a 71% ankietowanych uważa, iż dzięki tym inwestycjom Żyrardów stanie się rozpoznawalny jako miasto zabytkowe, o unikalnym zabudowaniu i historii. Jedynie 10% nie zgadza się z tak postawioną tezą.

Ponadto 20% badanej grupy osób nie jest pewna czy inwestycja „Lofty de Girarda” wpłynie pozytywnie na rozwój miasta. Przyczyną może być niedostateczne doinformowanie ankietowanych (55% respondentów nie zna ceny loftu za 1 m²) oraz wysokie ceny w porównaniu z budownictwem lokalnym. Ostateczna ocena jednak z czasem może ulec zmianie, zwłaszcza pod wpływem dalszych inwestycji i działań realizowanych na terenie pofabrycznym w Żyrardowie. Mieszkańcom głównie nie podoba się tempo realizacji tej inwestycji, aż 51% badanych sugeruje wolne tempo prac inwestycyjnych.

Oczekiwania mieszkańców Żyrardowa odnośnie do rewitalizacji zakładów przemysłowych mają więc bardziej charakter rozrywkowy i turystyczny, niż mieszkaniowo-zawodowy.

Lofty de Girarda – an example of revitalizing a former industrial plant in Żyrardów

Summary

Żyrardów, a town founded in the first half of the 19th century, already has a rich history. The linen works, around which the whole town was built, has survived up to this day. The Żyrardów industrial settlement is the only architectural–urban complex in an industrial city in Europe from the turn of the 20th century that has been preserved so well.

Żyrardów, as a post-industrial town, has a lot of potential for revitalization. Making use of this potential, which cover both economic and social changes in destroyed urban areas, contributes to the development of the

town and the whole region; it leads to improved living conditions, quality of life, culture, science and economy. It also enhances spatial planning and helps rebuild social bonds.

Among the many projects in Żyrardów, ‘The De Girard Lofts’, managed by Green Development Ltd, is an example of revitalization in the former linen mill. Thanks to such investments in former industrial settlements, abandoned and degraded buildings are redeveloped into lofts - stylish apartments with visible architectural, construction and installation elements (for example girders). They also aim to maintain the former industrial atmosphere of life and work. After completing all the revitalization work, the redeveloped building in Żyrardów will serve as a residential and service premises.

A survey conducted among Żyrardów inhabitants indicates a lot of support for this revitalization process. However, since the price per square meter in revitalized buildings is higher than in conventional buildings, Żyrardów inhabitants think they are more suited for entertainment and tourist venues rather than serving as apartments and workplaces.