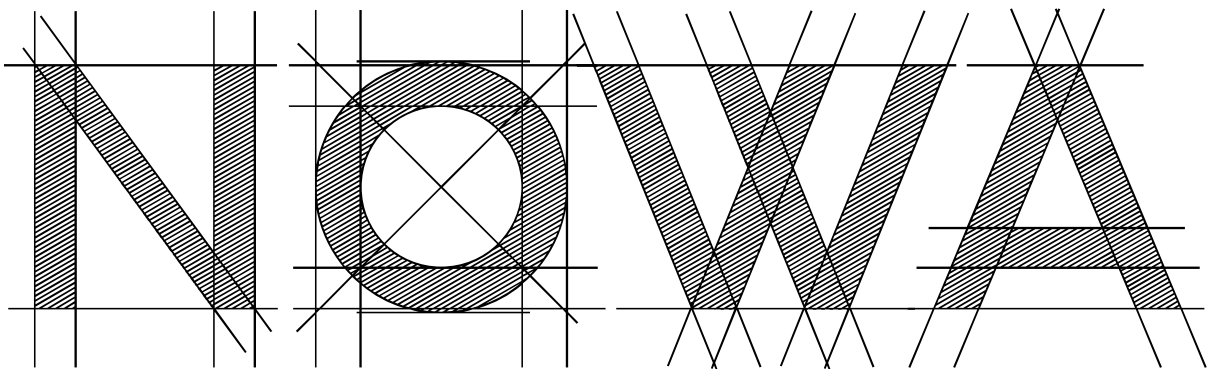


Jerzy Dzieciuchowicz, Lidia Groeger

NOVA

przestrzeń mieszkaniowa
Lofty i rezydencje w Łodzi

 WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO



przestrzeń mieszkaniowa

Lofty i rezydencje w Łodzi

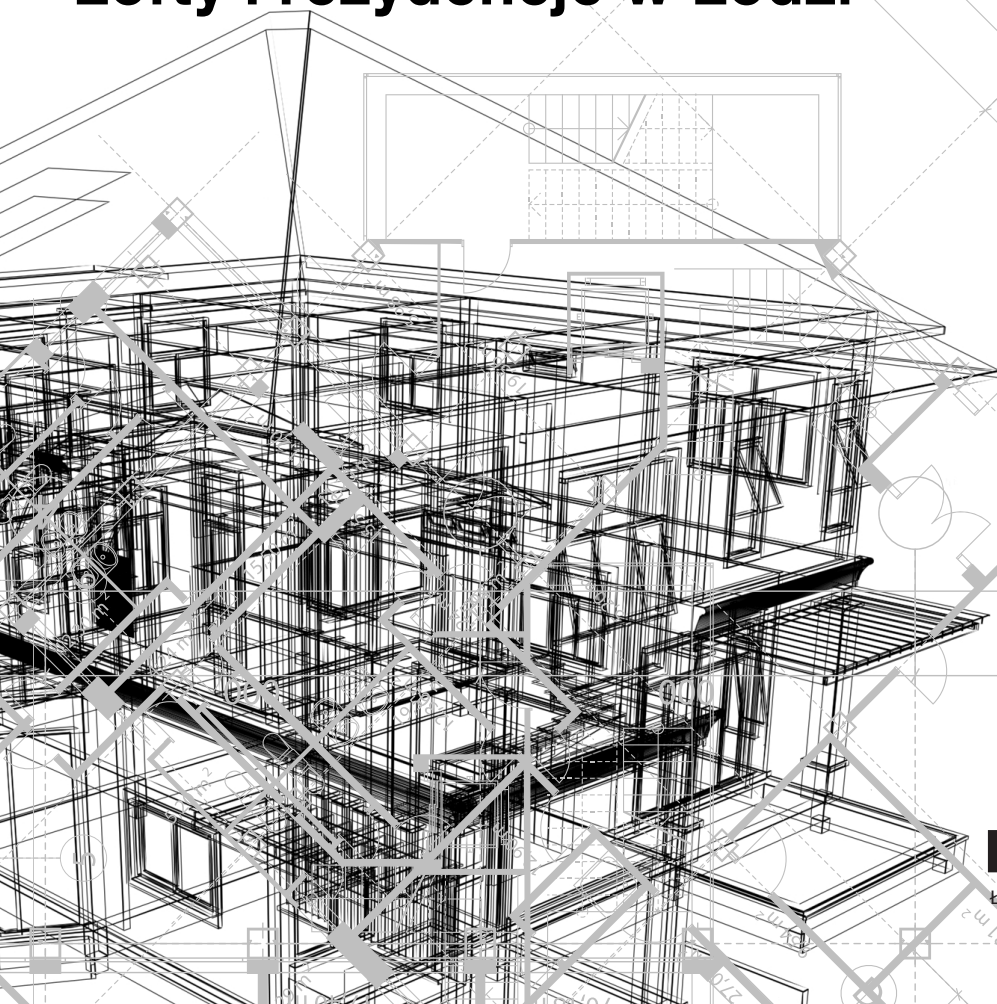


WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO

Jerzy Dzieciuchowicz, Lidia Groeger

Nowa

przestrzeń mieszkaniowa
Lofty i rezydencje w Łodzi



W WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO

Łódź 2016

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

RECENZENT

Stanisław Ciok

OPINIA WYDAWNICZA

Kazimierz Badziak

REDAKTOR INICJUJĄCY

Damian Rusek

REDAKCJA TECHNICZNA I SKŁAD KOMPUTEROWY

Aleksandra Retkiewicz

OPRACOWANIE GRAFICZNE

Jerzy Dzieciuchowicz, Lidia Groeger, Anna Wosiak

PROJEKT OKŁADKI

Katarzyna Turkowska

Zdjęcie wykorzystane na okładce: © Depositphotos.com/Nivellen77

© Depositphotos.com/yaryhee

© Depositphotos.com/alchena

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

© Copyright by Authors, Łódź 2016

© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2016

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego

Wydanie I. W.07164.15.0.K

Ark. druk. 8,625

ISBN 978-83-8088-000-9

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

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego

90-131 Łódź, ul. Lindleya 8

www.wydawnictwo.uni.lodz.pl

e-mail: ksiegarnia@uni.lodz.pl

tel. (42) 665 58 63

SPIS TREŚCI

Wstęp.....	5
------------	---

CZĘŚĆ I

Jerzy Dzieciuchowicz

LOFTY „U SCHEIBLERA” W ŁODZI – NOWA PRZESTRZEŃ MIESZKANIOWA

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

CZĘŚĆ II

Lidia Groeger

WSPÓŁCZESNE REZYDENCJE ŁODZI

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

WSTĘP

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

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

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

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

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

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

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

Jerzy Dzieciuchowicz

CZEŚĆ I

**LOFTY „U SCHEIBLERA” W ŁODZI
– NOWA PRZESTRZEŃ MIESZKANIOWA**

1. UWAGI WSTĘPNE

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

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

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

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

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

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

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

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

2. HISTORIA MIEJSCA LOKALIZACJI OSIEDLA LOFTÓW „U SCHEIBLERA”

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

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

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

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

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

2.2. Karol Wilhelm Scheibler i jego zakłady

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

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

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



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

Źródło: Archiwum Państwowe w Łodzi

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

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

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

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

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

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

Główna część ogromnego zespołu przemysłowego Scheiblera powstała na Księżym Młynie (Manufaktura Księży Młyn – Pfaffendorf) i przyległych terenach rozciągających się wzdłuż ul. św. Emilii aż do ul. Piotrkowskiej (rys. 2.1–2.2, fot. 2.2), zajmując obszar o powierzchni ok. 500 ha (ok. $\frac{1}{7}$ powierzchni całego miasta). W jego skład wchodziła monumentalna, 4-kondygnacyjna przędzalnia bawełny (207 m x 35,5 m), zbudowana z surowej, czerwonej cegły w latach 1872–1873 przy ul. św. Emilii (ob. ks. Tymienieckiego), z zainstalowanymi 70 tys. wrzecion¹, których liczbę zwiększono w 1877 roku do 88 tys. Elewacje przędzalni urozmaicają uproszczone formy neorenesansowe, a w jej narożach powstały potężne – wzorowane na średniowiecznej architekturze obronnej – ośmioboczne wieże zwieńczone krenelażem i blankami oraz nadbudowane mniejszymi wieżyczkami. W wieżach umieszczone zostały klatki schodowe, urządzenia dźwigowe i sanitariaty. W części środkowej tego potężnego gmachu, wyróżniającej się bogatą dekoracją, ulokowano maszynę parową. W dwóch bocznych członach na poszczególnych kondygnacjach znajdowały się dwie trójnawowe hale produkcyjne, każda o długości 92 m. Od strony ul. św. Emilii wielkość bryły przędzalni podkreślał środkowy ryzalit zwieńczony swego

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



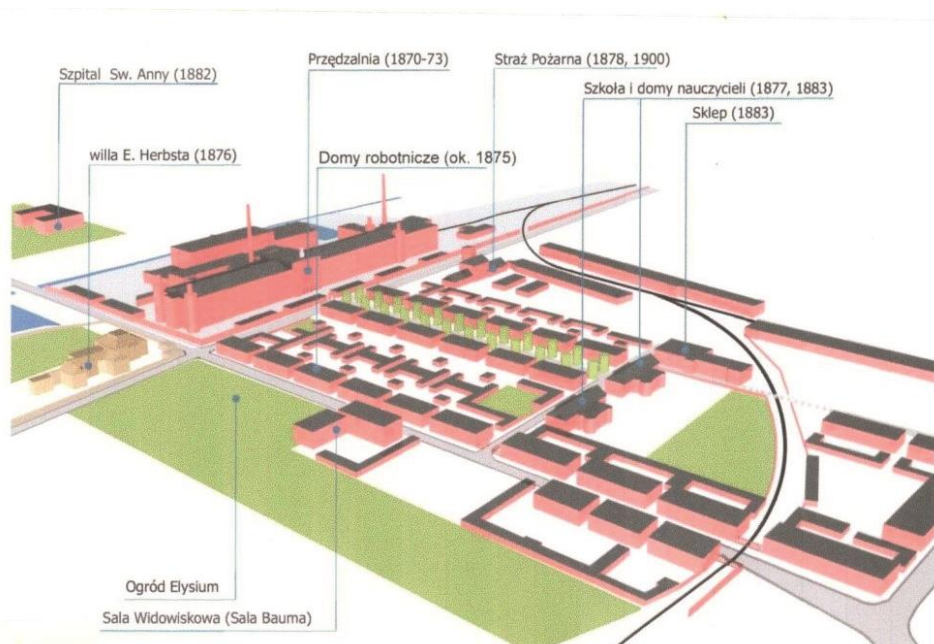
Rys. 2.1. Księży Młyn i jego okolice wg planu miasta Łodzi H. Majewskiego z 1889 r.

Źródło: Archiwum Państwowe w Łodzi



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

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



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

Źródło: A. Borejszo (2000)

rodzaju attyką z gzymsem arkadkowym i wejściem ozdobionym żeliwnym okapem z orientalną ornamentacją roślinno-geometryczną. W 1878 roku wzniesiona została druga, mniejsza przędzalnia z 54 tys. wrzecion. W skład omawianego zespołu fabrycznego weszły też bielnik i farbiarnia oraz stara (1879) i nowa (1899) tkalnia (o powierzchni 3 ha). Kubatura samych obiektów fabrycznych przekraczała 1 mln m³. Zakłady dysponowały również bocznicą kolejową (5 km długości) wraz ze stacją towarową i magazynami surowców i własnym ujęciem wody głębinowej, a także strażą pożarną (1878, 1900) z remizą strażacką i wieżą strażnicy oraz domami dla strażaków, gazownią fabryczną (1878) i elektrownią (1910). Ten ostatni obiekt wyróżnia żelbetowa, modernistyczna konstrukcja oraz secesyjna zewnętrzna architektura i dekoracja wnętrza. W końcu 1899 roku zespół fabryczny K.W. Scheiblera składał się z 5 dużych oddziałów obejmujących: Księży Młyn (Pfaffendorf), Centralę, „Bielnik”, „Nową Tkalnię” i przędzalnię odpadkową.

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

28 robotniczych domów piętrowych i 1 parterowy². Mniejszy ich zespół został zbudowany w 1887 roku przy ul. Przędzalnianej (11 domów piętrowych). W 1912 roku do zakładów scheiblerowskich należało łącznie 80 domów robotniczych z 1 210 mieszkańcami, użytkowanymi przez 2 740 robotników (37,3% zatrudnionych). W domach rodzinnych Scheiblera mieszkały duże (przeciętnie 7-osobowe) rodziny pracowników (robotników i urzędników) fabryki, zazwyczaj z długim stażem, zajmujące najczęściej mieszkania 1-izbowe (25 m²) lub 2-izbowe (40 m²), pozbawione urządzeń sanitarnych. W skład „królestwa Scheiblera”, oprócz fabryk i domów robotniczych, wchodziły także neorenesansowy pałac fabrykanta (1865) położony przy Wodnym Rynku w otoczeniu zieleni parkowej (fot. 2.3) i wspomniany, podobny w stylu pałac (z lat 80. i 90. XIX wieku) należący do jego syna Karola zlokalizowany przy ul. Piotrkowskiej 268, a także neorenesansowa willa (1876) Edwarda Herbsta (zięcia K.W. Scheiblera I) z dużym zespołem parkowo-ogrodowym oraz folwarkiem rolnym (110 ha).



Fot. 2.3. Pałac K.W. Scheiblera przy Wodnym Rynku
Źródło: B. Wilkoszewski, *Widoki miasta Łodzi* (1896)

² Zespół ten podlega obecnie rewitalizacji.

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

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

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