

KRZYSZTOF SALA

Uniwersytet Pedagogiczny w Krakowie, Polska
Pedagogical University of Krakow, Poland

Praktyczne wykorzystanie i współczesne znaczenie obiektów poprzemysłowych w Polsce na przykładzie hoteli loftowych

Practical Use and Contemporary Meaning of Post-Industrial Facilities in Poland Based on the Example of Loft Hotels Industry

Streszczenie: Publikacja porusza istotny temat współczesnej mody na rewitalizowanie i przekształcanie dawnych budynków przemysłowych w nowoczesne obiekty komercyjne. Pośród wielu możliwości zagospodarowania ważne miejsce zajmują obiekty hotelarskie. Otwieranie nowoczesnych hoteli loftowych przyczynia się do urozmaicenia oferty turystycznej i ożywienia dawnych dzielnic przemysłowych, przyciąga także na ich obszary nowych turystów. Celem publikacji jest wykazanie, że obiekty loftowe, w tym szczególnie hotele, mogą przyczynić się do rewitalizacji znacznych obszarów miejskich, poprawy sytuacji gospodarczej i rozwoju przedsiębiorczości. Metody badawcze zastosowane w pracy to krytyka piśmiennicza i analiza najnowszych danych wtórnych. W publikacji wykorzystano również luźne rozmowy telefoniczne przeprowadzone w 2019 roku z managerami znanych hoteli loftowych w całej Polsce. Publikacja została napisana przy wykorzystaniu danych zwartych, artykułów naukowych oraz danych netograficznych. Rezultaty analizy naukowej wskazują, że hotelarstwo loftowe w Polsce rozwija się w sposób systematyczny i staje się trwałym elementem współczesnego rynku hotelarskiego. Implikacje teoretyczne i praktyczne pracy wskazują, że beneficjentami rozwoju tej gałęzi hotelarstwa będą zarówno miasta – siedziby hoteli, jak i ich klienci. W przyszłości można się spodziewać dalszego rozwoju tego segmentu hotelarstwa.

Abstract: The paper addresses the important topic of contemporary trend for revitalising and transforming old industrial buildings into modern commercial facilities. Among many development options, hotel facilities occupy an important place. The opening of modern loft hotels contributes to diversifying the tourist offer, reviving former industrial districts and attracting new tourists into those areas. The aim of the publication is to show that loft facilities, in particular hotels, can contribute to the revitalisation of significant urban areas, improvement of the economic situation and development of entrepreneurship. Research methods used in the work are literary criticism and analysis of the latest secondary data. The publication also uses loose phone calls made in 2019 to managers of well-known loft hotels all over Poland. The publication was written using compact data, scientific articles and netographic data. The results of scientific analysis indicate that loft hotel industry in Poland is developing systematically and is becoming a permanent element of the modern hotel market. The theoretical and practical implications of the work indicate that the beneficiaries of the development of this branch of hospitality will be both cities – hotel headquarters, as well as their clients. Further development of this hotel segment can be expected in the future.

Słowa kluczowe: hotel; innowacyjność; miasto; obiekt postindustrialny; przedsiębiorczość

Keywords: city; entrepreneurship; hotel; innovation; post-industrial facility

Otrzymano: 4 grudnia 2019

Received: 4 December 2019

Zaakceptowano: 11 kwietnia 2020

Accepted: 11 April 2020

Sugerowana cytacja/ Suggested citation:

Sala, K. (2020). Praktyczne wykorzystanie i współczesne znaczenie obiektów przemysłowych w Polsce na przykładzie hoteli loftowych. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 34(3), 167–178. doi: 10.24917/20801653.343.11

WSTĘP

Od czasów rewolucji przemysłowej obiekty industrialne stały się trwałymi elementami całych dzielnic wielu światowych miast. Z czasem jednak wiele zakładów przemysłowych uległo zamknięciu, a budynki pofabryczne popadały w ruinę i zapomnienie. Taki sam los dzieliły całe przemysłowe dzielnice. Współcześnie dawne obiekty postindustrialne odzyskują dawny blask i znajdują komercyjne przeznaczenie.

W artykule dokonano omówienia praktycznego wykorzystywania obiektów postindustrialnych, które w przeszłości zakończyły swoją działalność. Otwieranie hoteli na bazie dawnych obiektów przemysłowych stanowi wyraz innowacyjności i ciekawego wykorzystania dawnych zabudowań pofabrycznych, które może przynosić korzyści całym przemysłowym dzielnicom.

Problem badawczy publikacji dotyczy omówienia ważnych kwestii dotyczących dalszych losów nieczynnych obiektów przemysłowych, fabryk, które są często wątpliwą ozdobą wielu miast. Pytania badawcze, jakie się nasuwają, to jak poradzić sobie z tym problemem, jak uniknąć dalszej degradacji terenów przemysłowych?

Motywacją do podjęcia badań nad hotelarstwem loftowym były osobiste zainteresowania naukowe autora oraz aktualność zmian, jakie zachodzą w rozwoju obiektów przemysłowych. Cel publikacji wynika z podjętych motywów, jest nim wykazanie, że obiekty loftowe, w tym szczególnie hotele, mogą przyczynić się do rewitalizacji znacznych obszarów miejskich, poprawy sytuacji gospodarczej i rozwoju przedsiębiorczości. Wkład w rozwój nauki polega na omówieniu najnowszych przykładów praktycznych rozwiązań w zakresie wykorzystania obiektów przemysłowych.

Literatura przedmiotu jest stosunkowo uboga i ograniczona w zasadzie do publikacji naukowych i danych netograficznych. Brak jest większych opracowań książkowych.

Metody badawcze, jakie zastosowano w artykule, to krytyka piśmiennicza, analiza danych wtórnych oraz luźne rozmowy telefoniczne przeprowadzone z osobami zatrudnionymi w hotelach loftowych. Publikacja powstała przy wykorzystaniu danych zwartych, artykułów naukowych oraz danych netograficznych.

Wyniki badań wskazują, że hotelarstwo loftowe w Polsce rozwija się w sposób ciągły i staje się ważnym elementem współczesnego rynku hotelarskiego. Beneficjentami tej gałęzi hotelarstwa są zarówno strona podażowa, jak i popytowa.

POJĘCIE I RODOWÓD LOFTÓW

Obecnie coraz częściej w literaturze i mediach pojawiają się pojęcia loftów i budownictwa loftowego. Termin loft pochodzi z języka angielskiego i oznacza poddasze lub strych. W języku staroangielskim określano w ten sposób także powietrze, przestrzeń.

Słowo to zdecydowanie adekwatnie opisuje klimat przestronnych mieszkań, które powstają w wyniku adaptacji obiektów poprzemysłowych (*Loftowe love!*, 2018).

Współcześnie pod pojęciem loftów rozumiemy powierzchnie mieszkalne, które zostały urządzone w dawnych pomieszczeniach poprzemysłowych (np. fabrykach, magazynach, spichlerzach, hutach, browarach, a nawet remizach strażackich). Na potrzeby użytkowe bywają także przekształcane obiekty, które w przeszłości pełniły funkcje wojskowe (np. forty czy koszary), a nawet sakralne (kościół).

Obecnie można także zauważyć tendencje do projektowania mieszkań lub innych miejsc użyteczności o dużej, wysokiej i otwartej przestrzeni w stylu industrialnym, czyli w stylu loft (Zukin, 1989). Obiekty loftowe dzielimy na:

- hard lofty (lofty klasyczne),
- soft lofty (lofty liberalne).

Lofty klasyczne to typowe obiekty przemysłowe, które w związku z zaprzestaniem działalności przemysłowej (np. w wyniku bankructwa czy upadłości) przestały pełnić pierwotne funkcje. Obiekty te w miarę upływu lat ulegały zapomnieniu oraz często były podatne na dewastację i akty wandalizmu.

W związku ze zmianą rynkowych trendów i mody obiekty takie coraz częściej poddawane są procesom rewitalizacji i przemieniane na stylowe mieszkania, apartamenty, biura, a nawet hotele. Położone w atrakcyjnych lokalizacjach, reprezentujące określony styl i ducha historii, stają się atrakcyjnym miejscem dla spragnionych nowości indywidualistów. Hard lofty dążą do zachowania pierwotnych części konstrukcyjnych obiektu łącznie z elementami nośnymi, filarami, wysokimi sufitami, potężnymi oknami. Dominującym elementem dekoracyjnym klasycznych loftów jest cegła, kamień i szkło (Lorens, Martyniuk-Pęcsek, 2009).

Lofty liberalne w przeciwieństwie do hard loftów nie stanowią obiektów adaptowanych, lecz są budowane od podstaw w stylu nawiązującym do stylistyki industrialnej. Soft lofty powstają najczęściej w przypadku braku występowania lub niewielkiego potencjału loftów klasycznych. Ich powstawanie jest również uwarunkowane opłacalnością ekonomiczną oraz występującym popytem ze strony nabywców.

Soft lofty mogą być wznoszone w różnorodnych lokalizacjach, w tym w centrach miast lub w otoczeniu loftów tradycyjnych. Jednocześnie stanowią ich tańszy wariant zarówno w chwili kupna, jak i dalszej eksploatacji. Rynek soft loftów rozwija się też jako uzupełnienie luki między standardowymi już apartamentami, nowoczesnym budownictwem a hard loftami. Soft lofty mogą ponadto stanowić kompromis pomiędzy tradycyjną surowością i sztywnością hard loftu a chęcią modyfikacji i wprowadzania indywidualnych rozwiązań. W loftach liberalnych pojawiają się często delikatne elementy wystroju, drewno czy też ciepłe kolory ścian. Podobnie jak hard lofty mogą być wykorzystywane w działalności hotelarskiej.

Soft lofty nie różnią się często od oferowanych przez deweloperów kompleksów nowych – często samowystarczalnych – osiedli czy bloków mieszkalnych. W efekcie lokale niewyróżniające się na tle innych sprzedawane są pod nową nazwą, w nowym opakowaniu, ale po wyższej cenie. W niniejszej publikacji główna uwaga będzie skupiona na obiektach hard loftowych.

Powstanie załóżków loftów jest powiązane z rynkiem amerykańskim i brytyjskim już od lat czterdziestych XX wieku. USA i Wielka Brytania należą do krajów o szczególnym nasyceniu obiektami poprzemysłowymi. Pierwsze lofty na świecie pojawiły się w nowojorskiej dzielnicy SoHo w latach sześćdziesiątych XX wieku. Za ich inicjatora

uważa się Andy'ego Warhola (Bockris, 1997). Początkowo były to tanie mieszkania dla osób o niewyszukanych wymaganiach lokalowych. Ich mieszkańcami byli głównie przedstawiciele bohemy artystycznej, wynajmujący je za niewielkie pieniądze. Pomieszczenia były wykorzystywane na cele mieszkaniowe, ale także i użytkowe (np. pracownie lub galerie). Z upływem lat charakter loftów w USA uległ istotnym przeobrażeniom. Współczesne lofty przestały się kojarzyć z tanim zakwaterowaniem. Obecnie stały się kosztownymi i prestiżowymi apartamentami dla ludzi z ponadprzeciętnym poziomem dochodów (Prokopska, 2012).

Z czasem moda na lofty dotarła do zachodniej Europy i Polski. W Europie moda na loftowe mieszkalnictwo pojawiła się po raz pierwszy wśród londyńskiej i paryskiej bohemy. W Niemczech pierwsze lofty w latach osiemdziesiątych XX wieku powstały we Frankfurcie oraz na obszarze Zagłębia Ruhry. W Szwajcarii boom na lofty rozpoczął się w połowie lat dziewięćdziesiątych XX wieku w Zurichu i Winterthurze. W Holandii w końcu lat osiemdziesiątych XX wieku rozpoczął się proces przekształcania zaniedbanych obiektów nadwodnych w Rotterdamie w nowoczesne powierzchnie mieszkalne, biurowe, handlowe oraz kulturalne. Takie inwestycje jak Entrepot czy Kop van Zuid stały się wzorcowymi loftami poportowymi (Tolle, 2010).

Do najbardziej spektakularnych loftów zaliczyć można mieszkanie w dawnej wieży ciśnień w Soest z 1931 roku, luksusowy loft w dawnej hali koszykówki w Nowym Jorku czy też nowoczesne mieszkanie w trzynastowiecznym adaptowanym kościele we Florencji (Prokopska, Szopińska, 2013).

Przemiany ustrojowe w Polsce początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku i związane z tym upadek wielu dawnych zakładów przemysłowych stały się katalizatorem rozwoju rodzimego rynku loftowego. Jednocześnie coraz częściej zaczęto dostrzegać potrzebę ochrony przed degradacją sporych połaci terenów miejskich, często atrakcyjnie zlokalizowanych. Deweloperzy są również zainteresowani inwestowaniem w atrakcyjnie położone obiekty poprzemysłowe o ciekawej, często neoromańskiej architekturze (Chmielewski, Mirecka, 2007). Często inwestowanie w lofty staje się po prostu koniecznością ze względu na brak wolnych obszarów do zabudowy, szczególnie w śródmieściach dużych miast.

WYKORZYSTYWANIE I ZNACZENIE LOFTÓW W POLSCE

Wykorzystywanie loftów w Polsce ma zróżnicowany charakter. Najczęściej służą jako pojedyncze mieszkania, całe osiedla mieszkaniowe, galerie handlowe, punkty usługowe oraz hotele.

Potencjał loftów w Polsce jest zróżnicowany. Największy występuje w dużych ośrodkach czy miastach o bogatych tradycjach przemysłowych. Do takich zaliczyć możemy przede wszystkim Łódź, Warszawę, Poznań, Wrocław, Kraków oraz miasta Górnośląska. Nie oznacza to bynajmniej, że lofty są domeną wyłącznie dużych miast. Można je również spotkać w mniejszych ośrodkach takich jak Żyrardów, Kołobrzeg, Bielsko-Biała czy Zielona Góra.

W Polsce za pierwszy loft mieszkalny w pełnym znaczeniu tego słowa można uznać dom znanego architekta Przema Łukasika, który powstał w 2003 roku na terenie lampiarni szybu górniczego Bolko w Bytomiu. Bolko_Loft mh1 to budynek o jednej kondygnacji, wsparty na ośmiu żelbetowych słupach i z dostępem z zewnętrznej klatki

schodowej o konstrukcji stalowej. We wnętrzu zachowany został charakter industrialny z zachowanymi ceglanyścianami i stalową konstrukcją obiektu (Turek, 2013).

Miastem dynamicznego rozwoju loftów na większą skalę, w tym szczególnie o charakterze komercyjnym, stała się Łódź, dawna stolica przemysłu lekkiego. W 2006 roku na terenie dawnego kompleksu fabrycznego Izraela Poznańskiego otwarto największe w Polsce Centrum Handlowe Manufaktura. Łódzka Manufaktura to rozległy kompleks handlowo-usługowo-rozrywkowy. Trzy lata później na jej terenie pojawił się hotel loftowy (Manufaktura, 2020). Kompleks od samego początku stał się wzorcowym przykładem rewitalizacji zaniedbanych powierzchni fabrycznych, laureatem wielu wyróżnień i jedną z wizytówek współczesnej Łodzi, a także niemal obowiązkowym punktem wycieczek turystycznych. Jako największe tego typu przedsięwzięcie w Polsce przyczynił się do istotnej zmiany sytuacji gospodarczej ważnej części miasta na pograniczu Starego Miasta i Bałut. Obecnie kompleks przechodzi procesy rozbudowy i rewitalizacji szacowane na 90 mln zł, co stanowi dowód na znaczenie tego miejsca dla gospodarki miasta. Oprócz Łodzi, loftowe galerie handlowe o dużej powierzchni funkcjonują w kilku innych miastach Polski. Ich rola w tworzeniu nowych miejsc pracy, przyciąganiu zainteresowania odwiedzających, ożywianiu całych dzielnic czy generowaniu obrotów jest ogromna (tabela 1). Oprócz CH Manufaktura największe znaczenie społeczno-gospodarcze posiada Stary Browar w Poznaniu i Silesia City Center w Katowicach.

Tabela 1. Przykłady loftowych galerii handlowych w Polsce w 2019 roku

Nazwa	Lokalizacja	Rok powstania	Powierzchnia całkowita w tys. m ²	Liczba najemców	Szacunkowa liczba odwiedzających rocznie w mln
Stary Browar	Poznań	2003	130	210	10
Silesia City Center	Katowice	2005	246	310	14
CH Manufaktura	Łódź	2006	270	300	20
Galeria Sfera	Bielsko-Biała	2001	143	300	13
Alfa Centrum	Białystok	2008	86	140	5
Solaris Center	Opole	2009	28	140	3
Centrum Bumar	Toruń	2000	25	100	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ogólnodostępnych

Oprócz galerii handlowych duże znaczenie rynkowe posiada dynamicznie rozwijające się mieszkalnictwo loftowe. Pierwszy loft mieszkalny w Łodzi powstał w 2008 roku w zabudowaniach pofabrycznych Karola Scheiblera z lat siedemdziesiątych XIX wieku. Lofts Apartments mogą stanowić wzór rewitalizacji historycznego obiektu. Każdy apartament to niepowtarzalna designerska perła – połączenie stylu industrialnego, stylistyki glamour i nowoczesności. Poza mieszkaniami kompleks oferuje również apartamenty hotelowe (Lofts Apart, 2020).

Z Łodzi moda na apartamenty loftowe przeniosła się do innych miast. W Warszawie lofts rozwijają się w niedocenianej przez wiele lat dzielnicy Praga-Północ. Na terenie omawianej dzielnicy powstały lofts na bazie prawie stuletnich budynków Fabryki PZO przy ulicy Grochowskiej. W przyszłości kolejne lofts powstaną na terenie byłej elektrowni na Powiślu oraz zakładu Polleny przy ulicy Szwedzkiej. Inwestycje mają zaspokoić zapotrzebowanie na unikalne i ekstrawaganckie mieszkania. Przyczynią się

także do zmiany wizerunku i wzrostu poziomu kultury dzielnicy Praga-Północ. Mają także kolosalne znaczenie dla poprawy sytuacji ekonomicznej i społecznej tej dzielnicy, uznanej od lat za podupadłą. Oprócz mieszkań, powstanie duża liczba powierzchni biurowych (*Lofty w dawnej fabryce wódek*, 2020).

W Poznaniu i Kołobrzegu powstały pierwsze osiedla loftowe na terenie dawnych obiektów militarnych. Poznańskie luksusowe osiedle City Park powstało na terenach koszar z 1905 roku, w których stacjonował m.in. słynny 15 pułk ułanów poznańskich. Wysoka cena mieszkań (nawet 4,5 mln zł za 350 m²) wynika z zastosowanych tutaj najnowocześniejszych rozwiązań technologicznych (czytniki linii papilarnych, kart magnetycznych, bogata infrastruktura towarzysząca). Wysokie są także czynsze (nawet 4 tys. zł/miesiąc). Inne poznańskie lofty Warzelnia powstały z kolei obok dawnego browaru w Mycielskich w pobliżu Jeziora Maltańskiego i zoo. Ich atutem jest spokojna okolica i otoczenie zieleni (*City Park...*, 2020). W Kołobrzegu pierwsze lofty powstały w dzielnicy Podczele, na terenie przedwojennych koszar wojskowych Luftwaffe. Atrakcją dla mieszkańców są liczne pozostałości dawnych obiektów i urządzeń wojskowych. Tutejsze lofty służą głównie pod wynajem dla turystów (Szybko.pl, 2019).

W Krakowie w przemyślewnym dzielnicy Zabłocie powstały lofty w Młynie, na terenie dawnego, zabytkowego młyna. Oferują apartamenty, penthousy z widokiem na miasto i lokale komercyjne (Świerczewska-Pietras, 2011). Godny uwagi jest fakt, że część powierzchni krakowskich loftów znalazła także praktyczne wykorzystanie jako siedziba Makerspace Wytwórnia. Omawiany obiekt to jedno z pierwszych miejsc kreatywnego realizowania własnych pomysłów, do którego na stałe należy 50 członków (Makerspace Wytwórnia, 2020).

Kolejnym miastem na mapie polskich loftów jest Żyrardów, gdzie nowoczesne apartamentowce powstały w budynkach Starej i Nowej Przędzalni pod nazwą Lofty de Girarda. W Zielonej Górze pierwszy loft powstał w poniemieckich obiektach zakładu włókienniczego przy ul. Fabrycznej pod nazwą Tkalnia. Przyciąga do siebie wygodnym dostępem komunikacyjnym i zróżnicowaną, bogatą ofertą (Biuro Nieruchomości Premium, 2020).

Na Górnym Śląsku lofty zostały zrealizowane m.in. w Bytomiu, Gliwicach czy też Siemianowicach Śląskich. Gliwickie Rezydencje Zawisza oferują 30 nowoczesnych mieszkań w dziewiętnastowiecznym, dawnym spichlerzu. Siemianowickie lofty w magazynie zbożowym w dawnym browarze oprócz apartamentów będą oferowały restaurację, klub muzyczny i ściankę wspinaczkową (Domiporta, 2019).

Wrocław na Dolnym Śląsku może się pochwalić loftami urządzonymi w budynkach dawnej destylarni oraz kompleksem pod nazwą Nowa Papiernia, powstającym w murach dawnej fabryki papieru z 1889 roku. Ta ostatnia była wielokrotnie nagradzana za architekturę czy standard realizacji inwestycji (Kamienica pod Pelikanem, 2020). Ta inwestycja przyczyniła się do poprawy wizerunku cieszącej się wątpliwą reputacją dzielnicy Przedmieście Oławskie.

Lofty, ze względu na wyższe w porównaniu do typowych osiedli mieszkaniowych ceny, a także koszty utrzymania, przyciągają do siebie przede wszystkim osoby dysponujące wyższymi dochodami, miłośników historii, sztuki oraz entuzjastów nietuzinkowych rozwiązań architektonicznych. Są nabywane na użytek własny lub pod wynajem. Oferta apartamentów w loftach jest zróżnicowana zarówno co do powierzchni, jak i standardu. Wiele apartamentów posiada imponujące balkony lub tarasy z imponującymi widokami na okolicę. Ceny mieszkań w loftach są wyższe niż średnia cena mieszkań

w danym mieście (tabela 2). Nowi, zamożniejsi mieszkańcy zmieniają społeczny obraz dawnych przemysłowych dzielnic. Często na osiedlach loftowych pojawiają się z czasem również i hotele, zarówno w formie hard, jak i soft loftowej.

Współczesne lofty reprezentują odmienny, surowy i chłodny styl w porównaniu do obecnie budowanych osiedli mieszkaniowych. Wysokość sufitów często przekracza 4,5 m, co umożliwia tworzenie antresol. Okna często osiągają całkowitą wysokość ścian, zapewniając intensywne doświetlenie pomieszczeń. Ściany są zdominowane przez surowe cegły lub betonowe powierzchnie. Częstymi elementami dekoracyjnymi ścian są odkryte kable elektryczne i rury. Właściciele wyposażają swoje mieszkania w umeblowanie w stylu retro, zabytkowy sprzęt gospodarstwa domowego (Lofty de Girarda, 2019).

Tabela 2. Porównanie cen mieszkań loftowych i średnich cen rynkowych mieszkań w wybranych miastach w Polsce w 2019 roku

Miasto	Nazwa	Przybliżona cena za m ² loftów w stanie developerskim	Średnia cena mieszkań za m ² w stanie developerskim
Warszawa	Lofty Praga-Północ	15 000	9000
Łódź	Lofts Aparts	7 000	4500
Kraków	Lofty w Młynie	11 000	7000
Poznań	City Park	7000-13 000	6200
Wrocław	Nowa Papiernia	9300	6500

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Ceny nieruchomości w Polsce* (2010)

W mieszkaniu Macieja Waśkiewicza na terenie starej przędzalni lnu w Żyrardowie znaleźć można m.in. żeliwne pokrycie podłogi z balkonu jednej z warszawskich kamienic, starą szafę pancerną przerobioną na szafę ubraniową, amerykański fotel dentystyczny z lat czterdziestych XX wieku, telefon kopalniany oraz fotel kinowy z lat sześćdziesiątych XX wieku. Elementami dekoracyjnymi ścian są również półki zrobione ze śmigieł starego helikoptera czy rycin planów technicznych z fabryki w Ursusie. Niekiedy mieszkańcy loftów starają się ocieplić wnętrza swoich mieszkań bardziej współczesnymi elementami (*Odpicowane mieszkanie*, 2019).

Współcześnie praktyczne wykorzystanie dawnych obiektów przemysłowych nie ogranicza się wyłącznie do mieszkalnictwa czy powierzchni handlowych. Po pewnym czasie styl loftowy zaczęły reprezentować niektóre zakłady usługowe (np. fryzjerskie, kosmetyczne), bary czy restauracje (Kaczmarska, Przybyłka, 2010).

Na świecie i w Polsce obiekty postindustrialne, w celu zapewnienia utrzymania, często są zamieniane na muzea czy skanseny. Przykładem może być Muzeum Browaru w Tychach czy Żywcu, kopalnia Guido czy Exploseum w Bydgoszczy. W Wałbrzychu w dawnej kopalni powstało nawet Centrum Nauki i Sztuki „Stara Kopalnia”, łączące funkcje muzeum, galerii sztuki i siedziby instytucji kulturalnych (Piątek, Piątek, 2000).

Znaczenie budownictwa loftowego we współczesnej gospodarce jest olbrzymie. Powstawanie loftów wiąże się z rewitalizacją sporych połaci zaniedbanych wcześniej obszarów miejskich, często o charakterze slumsów. Dzielnice loftowe zamieszkałe przez osoby z wyższymi dochodami przyczyniają się do poprawy wizerunku, sytuacji gospodarczej i rozwoju dużych obszarów miast. Powstające w obszarze loftów firmy i przedsiębiorstwa tworzą nowe miejsca pracy, przyciągają turystów.

HOTELE LOFTOWE W POLSCE

Jednym z najciekawszych sposobów adaptacji dawnych obiektów przemysłowych jest przekształcanie ich w hotele. Połączenie nowoczesnej technologii z rustykalnym stylem wnętrz i neoromańską architekturą elewacji pofabrycznych zabudowań stanowić może magnes dla spragnionych nowości turystów. Zainteresowanie inwestowaniem w wysublimowane hotelarstwo loftowe wykazują również hotelarze i przedsiębiorcy (Sala, 2017).

Początki światowego hotelarstwa w obiektach poprzemysłowych datują się na pierwszą połowę lat dziewięćdziesiątych XX wieku. Jednym z pierwszych krajów, który dostrzegł potrzebę praktycznego ich wykorzystania, była Wielka Brytania. W 1991 roku Jonathan Wix uruchomił hotel w Leeds pod nazwą Hotel 42 The Calls. Obiekt jako jeden z pierwszych na świecie powstał w odrestaurowanym, osiemnastowiecznym młynie przerabiającym kukurydzę. Przy jego renowacji zadbano o najmniejsze szczegóły – od oryginalnych belkowych stropów po pięknie odrestaurowane drewniane okiennice. Omawiany hotel można uznać za pioniera niewielkich hoteli loftowych (The Calls Hotel, 2020).

Z upływem lat hotelarstwo loftowe przybrało na sile. W 2005 roku amerykański koncern hotelarski Marriott International wprowadził specjalną markę Aloft Hotels, zrzeszającą hotele hard i soft loftowe na świecie. W 2019 roku w skład marki wchodziło 159 hoteli loftowych na świecie, w tym 10 w Europie (Aloft Hotels, 2020).

Hotele loftowe pojawiły się z czasem również i na rynku polskim. Prawdziwe początki hotelarstwa w obiektach poprzemysłowych w Polsce datują się na rok 2008. W tym okresie powstały pierwsze hotele loftowe w Łodzi, Poznaniu czy Gdańsku. W kolejnych latach również w innych miastach Polski. Listę wybranych hoteli hard loftowych w Polsce prezentuje tabela 3.

Tabela 3. Wybrane hotele hard loftowe w Polsce w 2019 roku

Nazwa hotelu	Rok powstania	Kategoryzacja	Miasto	Województwo
Blow UP 50/50	2008	*****	Poznań	wielkopolskie
Hotel Gdańsk	2008	*****	Gdańsk	pomorskie
Hotel Focus	2008	***	Łódź	łódzkie
City Park Hotel&Residence	2008	*****	Poznań	wielkopolskie
Andel' Hotel Łódź	2009	****	Łódź	łódzkie
The Granary La Suite Hotel Wrocław City Center	2009	*****	Wrocław	dolnośląskie
Hotel Bulwar	2009	****	Toruń	kujawsko-pomorskie
Hotel Royal	2011	****	Nowy Dwór Mazowiecki	mazowieckie
Hotel Młyn Aqua Spa Biblioteka	2012	****	Elbląg	warmińsko-mazurskie
Fabryka Wełny Hotel&Spa	2014	****	Pabianice	łódzkie
Hotel Traugutta 3	2018	*****	Białystok	podlaskie

Źródło: opracowanie własne na podstawie Centralna ewidencja i wykazy w turystyce (2020)

Analiza danych zawartych w tabeli 3 wskazuje na systematyczny rozwój hoteli hard loftowych w Polsce począwszy od 2008 roku. Wyraźnie można zauważyć dominację hoteli zlokalizowanych w województwie łódzkim. Jednak taki potencjał istnieje w wielu regionach w Polsce.

Hotele w obiektach poprzemysłowych to z reguły obiekty plasujące się w najwyższych kategoriach (**** i *****), o charakterze butikowym bądź historycznym. W 2019 roku liczbę hoteli loftowych w tych kategoriach w całej Polsce można szacować na około 20. Hotelarstwo loftowe podobnie jak mieszkalnictwo wychodzi naprzeciw pojawiającym się trendom i modzie w zakresie obiektów unikatowych, historycznych o indywidualistycznym charakterze. W tym zakresie hotele loftowe są w stanie wyróżniać się i skutecznie konkurować na rynku z mało oryginalnymi hotelami sieciowymi.

Jednym z pierwszych w Polsce był otwarty przez Grażynę Kulczyk w 2008 roku Blow Up 50/50. Hotel powstał na terenie dawnego Browaru Huggera z drugiej połowy XIX wieku i obecnie jest częścią Starego Browaru. Inspiracją dla nazwy był film *Powiększenie (Blowup)* włoskiego reżysera Michelangela Antonioniego. Natomiast liczby 50/50 to proporcja wyrażająca stosunek przyjemności do sztuki. Omawiany obiekt należy do najnowocześniejszych hoteli w Polsce i pod tym względem stanowi wzór do naśladowania. Hotel nie posiada recepcji, a goście zamiast klucza otrzymują telefon iPhone'a, który umożliwia odnalezienie i otwarcie drzwi do danego pokoju za pomocą interaktywnych ekranów. iPhone'y wyposażone są także w informacje umożliwiające swobodne korzystanie z całodobowych usług konsjerża – zarezerwowanie stolika, zamówienie taksówki – oraz informacje na temat wydarzeń kulturalnych w Poznaniu i jego okolicy (Capital Apartments, 2020). Goście omawianego obiektu najczęściej zwracają uwagę na bardzo uprzejmą obsługę i niestarzejący się designerski charakter.

W tym samym roku powstał kolejny luksusowy obiekt loftowy w Gdańsku. Trójmiejski Hotel Gdańsk powstał na terenie siedemnastowiecznego spichlerza miejskiego. Od 2010 roku stanowi kompleks, w skład którego wchodzi historyczny spichlerz i część nowo wybudowana – Yachting. Lokalizacja mariny jachtowej w pobliżu hotelu wpłynęła na aranżację jego wnętrza w stylu marynistycznym. Pokoje swym wystrojem nawiązują do tematyki żeglarskiej, a elementami ich wyposażenia są kilkusetletnie belki stropów. Hotel oferuje 92 komfortowe pokoje i 181 miejsc noclegowych. Wyjątkowość obiektu kreuje własny minibrowar Brovarnia Gdańsk, restauracja First Floor z kuchnią polską i regionalną. Hotelowe nowoczesne Med – Spa oferuje m.in. grotę solną oraz kąpiele piwne (Hotel Gdańsk, 2020). Zdaniem gości Hotelu Gdańsk atutem obiektu jest jego lokalizacja oraz zjawiskowa aranżacja pokoi. Zarówno Hotel Blow up 50/50, jak i Hotel Gdańsk to typowe hotele butikowe, charakteryzujące się ograniczoną liczbą indywidualnie zaaranżowanych pokoi, wpisaniem do rejestru zabytków oraz wysoką kategoryzacją (Sala, 2018).

Do pierwszych hoteli loftowych w Polsce należał także łódzki Hotel Focus, mieszczący się w dawnej fabryce Kindermana. Fabryka pochodzi z 1890 roku, a jej najważniejszy budynek to czterokondygnacyjna przędzalnia, pokryta jasnym tynkiem, flankowana dwoma wieżami zwieńczonymi blankowaniem. Istniejący obecnie hotel posiada kategoryzację trzech gwiazdek i 105 pokoi do dyspozycji gości. Omawiany obiekt powstał jako część sieci hotelarskiej Focus Hotels (Focus Hotel, 2020). Turyści najczęściej zwracają uwagę na wysokiej klasy wyżywienie oraz czystość obiektu.

Położony w niewielkim Nowym Dworze Mazowieckim Hotel Royal możemy zaliczyć do loftowych hoteli butikowych. Obiekt został powołany do życia w 2011 roku na

terenie budynku parowej pralni w jednej z najświetniejszych twierdz obronnych w Polsce i Europie. Twierdza Modlin swoje korzenie datuje na XVII wiek, budynek pralni pochodzi z końca XIX wieku. Hotel jako część twierdzy chroni od zapomnienia cenny kompleks historyczny. Wizyta w obiekcie to atrakcja dla entuzjastów turystyki militarnej, z racji możliwości zwiedzania budynków fortecznych. Atutem obiektu jest lokalizacja w pobliżu lotniska Warszawa-Modlin (Royal Hotel, 2020). Goście cenią sobie szczególnie dogodną lokalizację i unikatowość oferty hotelu. Monika Paradzińska, właścicielka hotelu, twierdzi, że głównym atutem jej hotelu jest połączenie unikalnej historii i naturalnych atutów otoczenia. Zdaniem właściciela hotele hard loftowe cieszą się coraz większą popularnością na rynku, mierzoną liczbą udzielonych noclegów. Przyczyniają się do poprawy sytuacji na lokalnym rynku pracy, a także kreują zainteresowanie mediów nie tylko sobą, ale i całą okolicą.

Zlokalizowany w Pabianicach Fabryka Wełny Hotel & Spa jest przykładem historycznego hotelu loftowego (Jędrzyśiak, 2011). Został wybudowany na terenie dawnego imperium przemysłowego rodziny Baruchów zajmujących się produkcją tkanin bawełnianych. Kompleks znajdujący się nad rzeką Dobrzyńką stanowił jedną z największych i najnowocześniejszych fabryk w regionie. Fabryczny *entourage* nawiązuje do przeszłości, dzięki czemu udało się zachować industrialny klimat budynku (Fabryka Wełny Hotel & SPA, 2020). Wśród najczęstszych opinii o hotelu przejawiały się pochwały na temat komfortu pokoi w efektywnym budynku. Zdaniem Karoliny Witkowskiej, kierownik działu marketingu omawianego obiektu, ważnym aspektem funkcjonowania współczesnych hoteli loftowych jest umiejętne łączenie historycznej tradycji z nowoczesnością reprezentowaną przez ich otoczenie. Istotnym aspektem staje się dostosowywanie oferty do indywidualnych wymagań współczesnego turysty.

Białostocki Hotel Traugutta 3, ulokowany na terenie dawnych carskich koszar, swój przewodni motyw tematyczny zawdzięcza osobie bojownika o niepodległość Polski – Romualdowi Trauguttowi. Ten nowo otwarty obiekt jest zlokalizowany przy ulicy Traugutta 3. Omawiany hotel posiada wyraźny charakter loftowy (Hotel Traugutta 3, 2020). Goście chwalą jego stylizację i niepowtarzalny klimat. Zdaniem Urszuli Piotrowskiej, specjalisty ds. marketingu omawianego hotelu, inwestowanie w hotele loftowe przyczynia się do tworzenia wartości dodanej poprzez dokonywanie inwestycji w zaniedbane wcześniej budynki. Na uwagę zasługuje również troska o rewitalizację otoczenia hotelu, co przynosi korzyści lokalnej społeczności.

Oprócz obiektów hotelarskich o charakterze hard loftowym na rynku turystycznym można też spotkać także hotele zbudowane współcześnie w stylu loftowym. Do takich należy łódzki hotel Qubus (Qubus Hotel, 2020). Podobnie jak hotele hard loftowe, również i ten segment cieszy się rosnącą popularnością.

ZAKOŃCZENIE

Wyniki badań wyraźnie wskazują, że praktyczne wykorzystywanie obiektów przemysłowych na świecie i w Polsce może przynosić ze sobą wiele korzyści. Potwierdzenie wyników badań stanowią liczne przykłady przytoczone w tekście. Tworzenie loftowych galerii handlowych, apartamentów czy przede wszystkim hoteli przyczynia się do rewitalizacji zaniedbanych obiektów przemysłowych, które przez wiele lat stanowiły wątpliwą ozdobę danego miasta. Działania te dodatkowo powodują ożywienie gospodarcze znacznych połączy przestrzeni miejskiej. Przywrócone do życia dawne obiekty

przemysłowe mogą funkcjonować w odmiennym przeznaczeniu i zarabiać na swoje utrzymanie. W wielu przypadkach starannie zaaranżowane budowle stały się wręcz wizytówkami miasta i przedmiotem jego chluby. Obiekty loftowe, w tym także hotele, generują popyt rynkowy, tworzą nowe miejsca pracy, zmieniają otoczenie oraz kreują zainteresowanie mediów.

Wnioski, jakie można wysunąć z rezultatów badań, wskazują, że tempo rozwoju hotelarstwa i całej branży loftowej będzie zależało od potencjału obiektów poprzemysłowych w danym mieście czy kraju, a także od utrzymywania się trendów i mody na lofy na rynku. Z powodu wysokiego poziomu cen i kosztów tego segmentu wiele będzie zależało od sytuacji ekonomicznej oraz zasobności finansowej klientów i gości. Pogorszenie się sytuacji gospodarczej i poziomu dochodów klientów może wpłynąć negatywnie na zainteresowanie ofertą hoteli i obiektów loftowych. Złożoność i ciągłość podjętego tematu wymaga podejmowania dalszych, systematycznych badań naukowych.

Literatura

References

- Aloft Hotels (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://aloft-hotels.marriott.com/locations/>
- Biuro Nieruchomości Premium (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://premiumnieruchomosci.zgora.pl/lofty-fabryczna-17/>
- Bockris, V. (1997). *Warhol: The Biography*. Nowy Jork: Da Capo Press.
- Capital Apartments (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://www.capitalapart.pl/hotel-blow-hall-5050-noclegi-w-poznaniu-dla-koneser%C3%B3w>
- Centralna ewidencja i wykazy w turystyce (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://turystyka.gov.pl/cwoh/index>.
- Ceny nieruchomości w Polsce* (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://www.pb.pl/ceny-mieszkan/>
- Chmielewski, J.M., Mirecka, M. (2007). *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
- City Park – lofy w dawnych poznańskich koszarach* (2006) (2019, 4 grudnia). Pozyskano z <http://poznany.wyborcza.pl/poznan/1,36001,3622074.html>
- Domiporta (2019, 4 grudnia). Pozyskano z <http://www.domiporta.pl/poradnik/1,126867,3818577.html>
- Fabryka Wełny Hotel & SPA (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://www.fabrykawelny.pl/hotel/o-hotelu>.
- Focus Hotel (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://www.focushotels.pl/focus-hotel-lodz>
- Hotel Gdańsk (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://www.hotelgdansk.com.pl/>
- Hotel Traugutta 3 (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://www.hoteltraugutta3.pl/hotel/historia>
- Jędrzyak, T. (2011). *Turystyka kulturowa w obiektach poprzemysłowych – zagadnienia ogólne. Turystyka Kulturowa, 6.*
- Kaczmarek, A., Przybyłka, A. (2010). Wykorzystanie potencjału przemysłowego i poprzemysłowego na potrzeby turystyki, *Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego, 14.*
- Kamienica pod Pelikanem (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://kamienicapodpelikanem.pl/>
- Loft Aparts (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://loftaparts.pl/>
- Loftowe love! Jak zaaranżować industrialne wnętrza* (2018) (2020, 30 sierpnia). Pozyskano z http://www.propertydesign.pl/design/185/loftowe_love_jak_zaaranzowac_industrialne_wnetrze,18940.html.
- Lofty de Girarda (2019, 4 grudnia). Pozyskano z <http://loftydegirarda.pl/>
- Lofty w dawnej fabryce wódek* (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z http://www.bryla.pl/bryla/1,85301,12853228,Lofty_w_dawnej_fabryce_wodek.html
- Lorens, P., Martyniuk-Pęczek, J. (2009). *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*. Gdańsk: Wydawnictwo Urbanista.
- Makerspace Wytwórnia (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://wytworniakrakow.pl/>

- Manufaktura (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z https://www.manufaktura.com/Odpicowane_mieszkanie (2019, 4 grudnia). (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://dziendobry.tvn.pl/a/odpicowane-mieszkanie--industrialne-wnetrze-z-dusza>
- Piątek, E, Piątek, Z. (2000). *Formy zachowania dorobku techniki górniczej. W: Eksploatacja górnictwa a ochrona powierzchni. Doświadczenia z wałbrzyskich kopalń*. Katowice: Główny Instytut Górnictwa.
- Prokopska, A. (2012). *Projektowanie architektoniczne. Procesy wstępne*. Rzeszów: Oficyna Wydawnicza Politechniki Rzeszowskiej.
- Prokopska, A., Szopińska, M. (2013). *Tereny z przeszłości – osiedlami przyszłości. Środowisko Mieszaniowe, 12*.
- Qubus Hotel (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <https://www.qubushotel.com/pl/hotel-lodz>
- Royal Hotel (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z www.royalhotel.pl/
- Sala, K. (2017). *Hotele butikowe jako infrastrukturalne źródło jakości życia turysty*. W: E. Frątczak, T. Panek, T. Słaby (red.), *Paradygmaty badawcze jakości życia w ekonomii, zarządzaniu i psychologii*. Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.
- Sala, K. (2018). *Hotele butikowe jako kierunek zmian w hotelarstwie na przykładzie województwa dolnośląskiego. Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie, 39(3), 115–127*.
- Szybko.pl (2019, 4 grudnia) (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z https://www.szybko.pl/sprzeda%C5%BC/nowe_mieszkania_na_sprzeda%C5%BC_lofty_w_ko%C5%82obrzegu_bliisko_morza
- Świerczewska-Pietras, K. (2011). *Zmiany struktury przestrzennej obszaru Zabłocia w Krakowie objętego lokalnym programem rewitalizacji. Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego, 18*.
- The Calls Hotel (2020, 31 sierpnia). Pozyskano z <http://www.42thecallshotel.com>
- Tolle, A. (2010). *Restrukturyzacja miejskich obszarów nadwodnych. Aspekty urbanistyczne, zarządzające i społeczno-kulturowe*. Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
- Turek, A. (2013). *Rewitalizacja obszarów poprzemysłowych na cele mieszkaniowe. Problemy Rozwoju Miast, 10(1)*.
- Zukin, S. (1989). *Loft living: culture and capital in urban change*. Rutgers University Press.

Krzysztof Sala, dr, adiunkt, absolwent Międzynarodowych Stosunków Gospodarczych (specjalność studia europejskie) na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie (studia magisterskie) zakończonych dyplomem, podyplomowych studiów w zakresie zarządzania jakością i ochroną środowiska w Wyższej Szkole Zarządzania i Bankowości w Krakowie oraz Kolegium Zarządzania i Finansów Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, zakończone uzyskaniem tytułu doktora nauk ekonomicznych. Wieloletnie doświadczenie w praktyce gospodarczej na różnych stanowiskach zawodowych, w tym stanowiskach menedżerskich. Doświadczenie w pracy naukowo-dydaktycznej zdobyte na uczelniach publicznych i prywatnych. Udział jako trener w szkoleniach finansowanych z UE. Do głównych obszarów zainteresowań zalicza politykę gospodarczą i turystyczną Polski i Unii Europejskiej, przedsiębiorczość w sektorze małych i średnich firm oraz zarządzanie strategiczne.

Krzysztof Sala, PhD, research assistant, a graduate of International Economic Relations (specialisation in European Studies) at the Cracow University of Economics (master's degree), completed post-graduate studies in the field of quality management and environmental protection at the School of Management and Banking in Krakow and the College of Management and Finance School of Economics in Warsaw, leading to a doctoral degree in economic sciences. He has experience in business practice on various positions, including managerial ones, as well as in research and teaching work gained at public and private universities. As a coach, he has participated in training courses funded by the EU. The main areas of interest include Polish and EU economic policy and tourism, entrepreneurship in small and medium-sized businesses, and strategic management.

ORCID: 0000-0002-7614-9309

Adres/address:

Uniwersytet Pedagogiczny w Krakowie
Wydział Politologii
Instytut Prawa, Administracji i Ekonomii
ul. Podchorążych 2, 30-084 Kraków, Polska
e-mail: krzysztof.sala@up.krakow.pl