

Tomasz Chaberko

5. PERSPEKTYWY ROZWOJU RYNKU LOFTÓW W KRAKOWIE

5.1. Cel i zakres opracowania, zastosowane pojęcia

Rynek loftów, czyli mieszkań powstających w budynkach o dawnej funkcji przemysłowej, rozwija się w kolejnych polskich miastach. W niektórych z nich (np. Łodzi czy Żyrardowie) lofty mają szansę odegrać znaczącą rolę na rynku mieszkaniowym, przede wszystkim dzięki dużej skali realizowanych tam inwestycji. W innych miastach (np. Bytomiu, Warszawie, Wrocławiu, Zielonej Górze), apartamenty takie również pojawiły się w ofercie mieszkaniowej, dotychczas jednak nie zdobywając większego udziału w rynku. O inwestycjach w lofty mówiło się także m.in. w Bydgoszczy, Gliwicach, Olsztynie czy Poznaniu (Kościński 2008). Celem opracowania jest odpowiedź na pytanie, czy i w Krakowie istnieje potencjał dla tego rodzaju projektów. Wszak to właśnie w największych miastach, o dynamicznym i silnie zróżnicowanym pod względem preferencji rynku mieszkaniowym lofty mają największą szansę znaleźć nabywców.

Pojęcie loftu jest coraz szerzej znane, zwłaszcza dzięki prasie, audycjom telewizyjnym, a nade wszystko branżowym serwisom internetowym, które prezentują kolejne (zrealizowane i planowane) koncepcje urządzenia mieszkań w budynkach pofabrycznych. Termin ten jest natomiast słabo obecny w polskiej literaturze naukowej i nie jest bezpośrednio definiowany. Krytyka dotychczas powstałych polskich loftów, dokonana przez S. Januszewskiego (2009), pośrednio pozwala określić czym powinny cechować się apartamenty tego typu. Nie podlega wątpliwości, że podstawowym wyznacznikiem mieszkania typu loft jest jego lokalizacja w budynku o pierwotnej funkcji produkcyjnej (np. hala fabryczna), bądź pomocniczej względem działalności przemysłowej (magazyn, warsztat, spichlerz). Nie każde jednak mieszkanie w obiekcie pofabrycznym zasługuje na miano loftu: według Januszewskiego istotne są tu także inne kryteria. Przede wszystkim twórcy loftów powinni w większym stopniu wykorzystywać możliwości dawane przez architekturę przemysłową, projektując przestronne mieszkania o dużym metrażu i niebanalnym rozkładzie. Po drugie, lofty nie powinny pozostawać wyrwaną

z kontekstu przemysłowego otoczenia, odseparowaną inwestycją, lecz wpisywać się w kompleksowy proces przekształceń terenów pofabrycznych. Po trzecie, adaptacja budynków poprzemysłowych na mieszkania nie może zacierać walorów zabytkowych i sprawiać, że nieczytelne stają się dawne funkcje, ciągi technologiczne. Uniknięcie tych negatywnych tendencji, pozwala na kreowanie atrakcyjnych kulturowo przestrzeni.

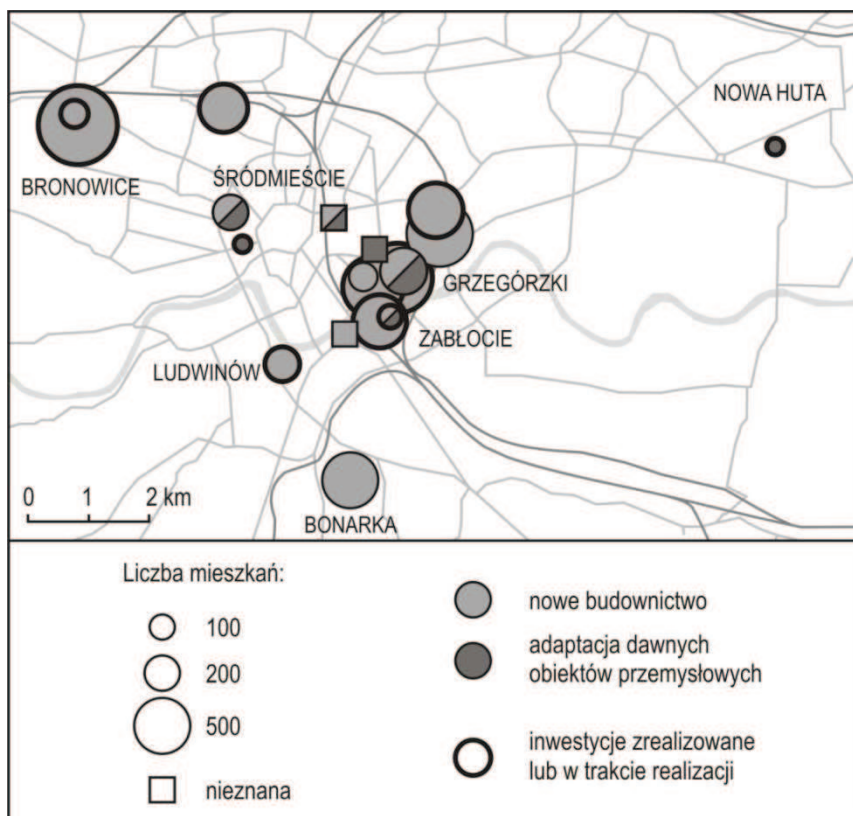
Wymienione wyżej kryteria wyznaczają kierunek pożądany, jednak w warunkach wolnorynkowych trudno osiągalny. Przez ich pryzmat, autor przyjrzał się wszystkim położonym na terenie Krakowa obiektom, gdzie sposób użytkowania budynku zmienił się z produkcyjnego na mieszkaniowy. Uwzględniono wyłącznie przekształcenia, które miały miejsce po 2000 r. Wcześniej również występowały przypadki „zasiedlania” obiektów pofabrycznych (np. budynek dawnej fabryki *Kryształ* przy ul. Lwowskiej z 1913 r., zamieszkały od lat 60.) jednak nie można tu mówić o tworzeniu loftów, lecz o zwykłym przystosowaniu na cele mieszkaniowe. Nie spełniano tam kryteriów wyeksponowania wcześniejszej funkcji budynku, ani wyższego standardu mieszkania.

Poszukiwań „prawdziwych loftów” nie ułatwiają także inwestorzy i media, które nadużywają pojęcia loftów. Zwłaszcza ci pierwsi, którzy pragną wyzyskać panującą „modę na lofty” i wyróżnić swoje realizacje na rynku mieszkaniowym. Gdyby oferty handlowe i doniesienia medialne na temat loftów traktować dosłownie, wrażenie mocnej pozycji loftów na rynku mieszkaniowym (nawet w Krakowie) byłoby przemożne.

5.2. Inwestycje mieszkaniowe na terenach poprzemysłowych w Krakowie

Poruszając problematykę loftów warto przyjrzeć się wkraczaniu na tereny poprzemysłowe mieszkalnictwa w ogóle. W Krakowie przypadki takie miały już miejsce, kilka inwestycji jest w trakcie realizacji, dalsze są planowane (rys. 1). Dotyczy to przede wszystkim starych dzielnic przemysłowych o rodowodzie XIX-wiecznym, położonych w pobliżu centrum miasta. W Krakowie najlepsze przykłady stanowią Grzegórzki i Zabłocie. Zostały one opuszczone przez przemysł najwcześniej (Grzegórzki już prawie całkowicie), a ze względu na atrakcyjną lokalizację stały się obszarem intensywnych przemian. Zanim pojawiło się mieszkalnictwo, na terenach pofabrycznych zlokalizowano m.in. handel wielkopowierzchniowy (galeria handlowa na Grzegórkach) oraz instytucje kultury i nauki (muzea historyczne i sztuki współczesnej oraz kampus szkoły wyższej na Zabłociu). Inwestycje te wspomogły przemianę wizerunku dzielnic, za którą nastąpił rozwój funkcji mieszkaniowej. Dla Zabłocia ważnym czynnikiem obecnego rozwoju były też zmiany w układzie komunikacyjnym, jakie spowodowała

budowa nowego mostu na Wiśle w ciągu ulic Kotlarskiej i nowej ulicy Herlinga-Grudzińskiego.



Rys. 1. Inwestycje mieszkaniowe na terenach poprzemysłowych i w budynkach pofabrycznych w Krakowie po 2000 r.

Źródło: oprac. własne

Zmiany na Grzegórkach objęły nie tylko najstarszą, przemysłową część dzielnicy (rejon ulic Rzeźniczej, Masarskiej, Grzegórzeckiej), ale też tereny przemysłowe na wschodzie dzielnicy, w rejonie ulic Cystersów i Fabrycznej. W przypadku mieszkalnictwa mamy tu do czynienia z realizacją kilku dużych zespołów budynków mieszkaniowych, przewidziany na od 200 do 800 mieszkań. Do tej pory rozpoczęto realizację osiedla po wschodniej stronie ul. Rzeźniczej (tereny dawnych zakładów przemysłu gumowego Stomil), jednego z dwóch osiedli na terenie dawnych Zakładów Budowy Maszyn i Aparatury im. L. Zieleniewskiego (południowa strona ul. Grzegórzeckiej) oraz osiedla po wschodniej stronie ul. Cystersów. Na zagospodarowanie czekają tereny pozostałe po zakładach cukierniczych Wawel (ul. Rzeźnicza/Masarska), reszta terenów Zakładów im. Zieleniewskiego i zakła-

dów MADRO (ul. Fabryczna/al. Pokoju) – na wszystkich planowane są inwestycje mieszkaniowe. Nie ma tu miejsca na charakterystykę dotychczas zrealizowanych na Grzegórkach inwestycji mieszkaniowych na terenach pofabrycznych. Jednak można zasygnalizować, że nie miały one charakteru odmiennego od innych inwestycji w krakowskim mieszkalnictwie w ostatnich latach. Na Zabłociu w realizacji są obecnie dwie inwestycje mieszkaniowe – pierwsza, na terenie dawnej fabryki kosmetyków Miraculum (ok. 450 mieszkań, ul. Przemysłowa) i druga w Młynie Ziarno (dalej omówiona szerzej).

Podobne przeobrażenia, choć mniejszej skali dotyczą położonego na prawym brzegu Wisły Ludwinowa, który w 1917 r. (założenie zakładów garbarskich) zyskał charakter przemysłowego przedmieścia. Tutaj jednak funkcjonował tylko jeden duży zakład przemysłowy, „na gruzach” którego przeprowadzana jest obecnie jedna inwestycja mieszkaniowa (ok. 200 mieszkań). Dodać należy, że i ten teren odznacza się dobrym położeniem komunikacyjnym, a także atrakcyjną lokalizacją w bliskim sąsiedztwie Bulwarów Wiślanych i Wawelu.

Duże inwestycje mieszkaniowe na powojennych terenach przemysłowych dotyczyły dotychczas jedynie Bronowic (teren dawnej Krakowskiej Fabryki Aparatury Pomiarowej, docelowo 1 100 mieszkań) i Krowodrzy (teren zakładów WSK). Planowane jest też osiedle mieszkaniowe (500 lokali) i biurowce w sąsiedztwie galerii handlowej powstałej na terenie dawnych zakładów chemicznych w Bonarce. Można spodziewać się, że deweloperzy sięgną również po inne tereny poprzemysłowe w Krakowie, których przekształcanie jest zjawiskiem korzystnym z punktu widzenia krajobrazu miejskiego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią (Zygmunt, Krochmal 2006).

5.3. Uwarunkowania rozwoju rynku loftów w Krakowie

Kluczowe dla rozwoju rynku loftów w Krakowie czynniki zestawiono w tab. 1. Na pierwszym miejscu wymienić tu należy fakt dostrzeżenia potencjału terenów poprzemysłowych i wkroczenia na nie z działalnością inwestycyjną (jak wykazano powyżej, zjawisko to w Krakowie wystąpiło już na szeroką skalę). Działalność ta może bowiem z czasem objąć adaptację pofabrycznych pozostałości, a nie tylko zabudowywanie splantowanych terenów. Szansy na rozwój upatrywać można też w panującej „modzie na lofty”, utrwalonej przez sukces niektórych realizacji i spektakularne plany tworzenia loftów w większych miastach polski (jako chyba najbardziej znany przykład można przytoczyć lofty *U Scheiblera* w Łodzi). Wreszcie, należy pamiętać, że lofty to nie tylko moda, ale również oferta, która pozwala się wyróżnić na wchodzącym w fazę dojrzałości i silnie się dywersyfikującym,

polskim rynku mieszkaniowym (Dzięcioł 2008). Dlatego inwestorzy coraz częściej starają się wykorzystać wszystkie możliwości dawane przez tereny poprzemysłowe, a hasło *lofty*, może stać się magnesem przyciągającym klientów.

Tabela 1

Uwarunkowania rozwoju rynku loftów w Krakowie

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • nasilony ruch budowlany w mieszkalnictwie • obecność dawnych obiektów przemysłowych w centrum miasta • możliwość wyróżnienia się na rynku mieszkaniowym dzięki ofercie sprzedaży apartamentów typu loft 	<ul style="list-style-type: none"> • ograniczony zasób atrakcyjnych przykładów architektury przemysłowej (zwłaszcza z lat 1870–1914) • degradacja terenów poprzemysłowych
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • wkraczanie inwestycji mieszkaniowych na tereny poprzemysłowe • próby różnicowania przez inwestorów oferty mieszkaniowej • moda na lofty 	<ul style="list-style-type: none"> • „niepewne losy” dużych inwestycji mieszkaniowych • trudność w realizacji inwestycji (wymogi ochrony historycznych obiektów)

Źródło: oprac. własne.

Zagrożeniem dla szerszego rozwoju rynku loftów są trudności w realizacji tego typu inwestycji. Trzeba zwrócić uwagę, że adaptacja budynków pofabrycznych wiąże się z ogromnymi kosztami przezwyciężenia skutków nieraz wieloletniej degradacji obiektów. Kapitałochłonność inwestycji sprawia, że niepewne stają się losy nawet najbardziej wartościowych koncepcji, a realizatorzy borykają się z trudnościami z finansowaniem. Co ważne, najciekawsze pomysły na lofty wiążą się z adaptacją historycznych (zwłaszcza z przełomu XIX/XX wieku) budynków fabrycznych. Wymogi ochrony zabytków mogą być poważnym utrudnieniem realizacji zamierzeń inwestora, niejednokrotnie mogą też spowodować całkowite wycofanie się z projektu.

Jak na tle tych tendencji przedstawia się sytuacja Krakowa? Do mocnych stron Krakowa należy niewątpliwie dobra sytuacja tutejszego rynku mieszkaniowego, na którym popyt od lat utrzymuje się na wysokim poziomie (*Krakowski Rynek Nieruchomości – raport 2009*). Przy nasilonym ruchu budowlanym i bardzo bogatej ofercie mieszkaniowej szczególnego znaczenia nabiera wyżej wspomniana potrzeba wyróżnienia się wśród deweloperów – jednym ze sposobów na to mogą być lofty. Mogą one też być odpowiedzią na potrzeby klientów o wyższych wymaganiach, wpisując się w segment apartamentów luksusowych (Bagiński 2010). Kolejną zaletą są szczególnie

korzystne cechy niektórych z krakowskich obiektów poprzemysłowych: atrakcyjna architektura epoki przemysłowej (zwłaszcza z lat 1870–1918) i położenie w bliskości ścisłego centrum miasta. Daje to możliwości zamieszkania w atrakcyjnej przestrzeni bez konieczności nieustannego pokonywania trudności komunikacyjnych. Tym mocnym stronom Krakowa przeciwstawia się przede wszystkim jeden czynnik – zasób interesującej architektury przemysłowej w mieście jest bardzo skromny. Liczba obiektów dających możliwości lokalizacji kilkudziesięciu mieszkań ogranicza się do kilku zespołów przemysłowych w centrum miasta (zostaną dalej omówione). Pozostałe krakowskie przykłady architektury przemysłowej to niewielkie, dawne zakłady, o na poły rzemieślniczym charakterze. Oferta loftów ma więc szansę zaistnieć na krakowskim rynku mieszkaniowym, jednak w ograniczonej skali i jako interesujący, choć mało znaczący segment.

5.4. Dotychczasowe adaptacje budynków pofabrycznych

Inwestycje mieszkaniowe w Krakowie w kilku przypadkach objęły adaptację dawnych obiektów przemysłowych (tab. 2). Pierwszym tego przykładem było stworzenie 45 mieszkań w dawnej nowohuckiej *Drukarni Przemysłu Terenowego* (os. Hutnicze 7). Inwestycję przeprowadzono w latach 2005–2007. Przedmiotem adaptacji był budynek z lat 60. XX w., położony wewnątrz osiedla mieszkaniowego, o typowej dla Nowej Huty zabudowie obrzeżnej. Lokalne media odnotowały to wydarzenie jako powstanie *pierwszych krakowskich loftów*. Biorąc jednak pod uwagę prostą, funkcjonalistyczną architekturę budynku i stworzenie mieszkań o cechach odległych od wymienionych w punkcie 1 kryteriów – nie możemy tu mówić o loftach.

Pierwsze krakowskie lofty to natomiast inwestycja w dawnym *Młynie Ziarno* (pierwotnie *Polska Wytwórnia Chleba Zdrowego Ziarno*) na Zabłociu (ul. Zabłocie 25). Projekt *Lofty w młynie* objął adaptację budynku młyna z 1919 r. (przebudowanego w 1940 i ok. 1955, czynnego do 2002 r.) oraz wzniesienie całkowicie nowego budynku w sąsiedztwie. Zespół pomieścił 85 mieszkań – 57 w budynku historycznym i 28 w nowym. Mieszkania w dawnym młynie są jedno- i dwupoziomowe, o metrażu od 46 do 215 m² (przeciętnie 90 m²). Największe, ponad 200-metrowe mieszkania kwalifikują się do kategorii *penthouse*, czyli luksusowych, przestronnych apartamentów lokalizowanych na najwyższej kondygnacji budynku. Obiekt wyposażony jest w lokale usługowe w parterze, 2 windy, wspólny taras dla lokatorów i 2-poziomowy parking podziemny. Godne uwagi jest wykorzystanie starych elementów konstrukcji i wyposażenia w celach dekoracyjnych: drewnianych belek stropowych, zsypów zbożowych zachowanych w klatkach schodowych, ścian z odsłoniętą, oryginalną cegłą. Zarzutem wobec inwestycji może

być zatarcie przemysłowego charakteru w zewnętrznym wyglądzie budynku (fot. 1), ze względu na duży zakres przebudowy (budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków, dlatego było to możliwe). Prace w budynku młyna jeszcze się nie zakończyły, choć obiekt jest już częściowo zamieszkały.



Fot. 1. Lofty w Młynie Ziarno

Źródło: zdjęcie wykonane przez autora

Z całą pewnością inwestycja jest jedną z ciekawszych propozycji na rynku mieszkaniowym Krakowa w ostatnich latach i jednym z symboli przemian Zabłocia. Co ważne, termin *lofty* był tu podstawą promocji inwestycji, a na unikalności tego typu apartamentów oparła się cała kampania reklamowa.

Trzecią i jak na razie ostatnią adaptacją budynku pełniącego kiedyś funkcję produkcyjną na mieszkania jest inwestycja pod nazwą *Apartamenty Drukarnia Narodowa*. Choć i tutaj (podobnie jak w przypadku drukarni nowohuckiej) trudno doszukać się większości cech kwalifikujących mieszkania do kategorii loftów, adaptacja jest godna uwagi. Choćby ze względu na fakt, że gmach Drukarni Narodowej z lat 1911–1912, położony

przy ul. Piłsudskiego (jednej z głównych arterii XIX-wiecznego Krakowa) był miejscem funkcjonowania ostatniego znacznego zakładu produkcyjnego w centrum miasta (do 2006 r.). Inwestycja składa się z trzech budynków: frontowego i dwóch oficyn (łącznie 46 mieszkań). Mieszkania są jedno-piętrowe i dwupiętrowe o metrażu od 38 do 147 m² (przeciętnie 90 m²). Budynki wyposażono w windy, w parterze budynku frontowego znajduje się lokal usługowy. Na zamkniętym i strzeżonym terenie znajdują się miejsca parkingowe. Mieszkania są, jak wspomniano, dość odległe od koncepcji loftu. Wynika to z charakteru budynku, który jest raczej wielkomiejską kamienicą, o formie zapowiadającej nadchodzący wówczas modernizm, niż przykładem architektury przemysłowej. W związku z tym jedynymi zrealizowanymi krakowskimi loftami pozostają na razie *Lofty w młynie*.

5.5. Przyszłe lofty

Wspomniana niepewność losów dużych inwestycji mieszkaniowych sprawia, że planów tworzenia loftów nie można traktować jako pewnych, przynajmniej do czasu rozpoczęcia prac budowlanych. O takich planach możemy mówić jak dotąd w przypadku czterech dawnych zakładów przemysłowych (tab. 2), w tym trzech najcenniejszych, niezagospodarowanych zespołów architektury przemysłowej w Krakowie.

Pierwszy z nich to Browar Lubicz (Browar Kraków, Browar Götza). Teren browaru położony jest bardzo atrakcyjnie, po południowej stronie ul. Lubicz, w sąsiedztwie Dworca Głównego, w odległości 300 m od krakowskich Plant. Browar czynny był do 2001 r., na jego terenie znajduje się szereg budowli i budynków niehistorycznych i historycznych z lat 1872–1909. Do tych drugich należą: rezydencja właściciela, kotłownia, słodownia, magazyny, komin i brama. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na teren browaru wiązałoby się przede wszystkim ze wzniesieniem nowych obiektów, przy pozostawieniu z dotychczasowej zabudowy wyłącznie historycznych. Jest to zgodne z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego w 2007 r. (*Uchwała nr XXIV.292/07...*). Powstała koncepcja architektoniczna *Stary Browar* zgodna jest z założeniami planu, lecz nie znalazła się dotąd w fazie realizacji. Jej główne założenie to wprowadzenie nowych kubatur, harmonijnie skomponowanych z historycznymi budynkami. Cały teren miałby zachować charakter przestrzeni publicznej.

Tabela 2

Adaptowane i planowane do adaptacji na cele mieszkaniowe obiekty
poprzemysłowe w Krakowie

Investycja	Adaptowany obiekt przemysłowy
Osiedle Hutnicze 7	Nowohucka Drukarnia Przemysłu Terenowego, budynek z lat 60. XX w., czynna do lat 80., położona na terenie osiedla mieszkaniowego. INWESTYCJA ZREALIZOWANA
Lofty w Młynie	Młyn Ziarno, zbożowy, uruchomiony w 1919 r., przebudowany w 1940 i ok. 1955. Czynny do 2002 r., położony w przemysłowej dzielnicy Zabłocie, podlegającej obecnie rewitalizacji. INWESTYCJA ZREALIZOWANA
Apartamenty Drukarnia Narodowa	Gmach z lat 1911–1912, do 2006 r. siedziba Drukarni Narodowej, ostatniego dużego zakładu produkcyjnego w centrum Krakowa (do 2006). Budynek frontowy w pierzei ul. Piłsudskiego i dwie oficyny. Budynki zabytkowe. INWESTYCJA ZREALIZOWANA
Apartamenty i lofty Zieleniewski	Zachowano fragment hali produkcyjnej z ok. 1920 r., należącej do największego zakładu przemysłowego przedwojennego Krakowa – Fabryki Budowy Maszyn i Aparatury im. Ludwika Zieleniewskiego. INWESTYCJA PLANOWANA
Stary Browar	Browar Lubicz (d. Browar Götza, Browar Kraków), założony w 1840 r., zachowane budynki z lat 1872–1909, wpisane do rejestru zabytków (rezydencja właściciela, kotłownia, słodownia, magazyny, komin). Czynny do 2001. INWESTYCJA PLANOWANA
Dawne Zakłady Przemysłu Tytoniowego	Zakłady przemysłu tytoniowego w Krakowie (zw. Cygarfabryką), uruchomione w 1876 r., zachowana w pierwotnej formie, budynki z lat 1871–1912. Czynna do lat 90. XX w. INWESTYCJA PLANOWANA
Dawny zakład Erdal	Fabryka Maszyn i Urządzeń Rolniczych Marcina Peterseima (późniejszy Erdal), kompletnie zachowany zespół budynków przemysłowych z lat 1899–1900. Ostatni użytkownik przemysłowy do 2006 r. Zespół budynków zabytkowy. INWESTYCJA PLANOWANA

Źródło: oprac. własne.

Plany utworzenia loftów pojawiły się również w odniesieniu do zespołu zabudowy przemysłowej z przełomu XIX/XX w. przy ul. Żółkiewskiego. Obiekt ten kojarzony jest najczęściej z zakładami *Erdal*, choć powstał jako *C. K. Uprzywilejowana Fabryka Maszyn i Urządzeń Rolniczych Marcina Peterseima* (Wirski-Parachoniak, Korfanty 1993). Jest to ważne miejsce dla przemysłowego dziedzictwa Krakowa, będąc – obok dawnej rzeźni miejskiej – ostatnim zachowanym świadectwem przemysłowej przeszłości Grzegórzek. Było to powodem, dla którego pojawiła się idea stworzenia tu muzeum dzielnicy. Została ona jednak uprzedzona przez inwestora zagranicznego,

który wykupił obiekt z zamiarem stworzenia w nim loftów. Inwestycja ta stoi jednak pod znakiem zapytania, a obiekt po wyprowadzce przedsiębiorstwa *Erdal* nadal użytkuje kilka hurtowni.

Ostatni z krakowskich przykładów architektury przemysłowej, który ma szczególny potencjał z punktu widzenia apartamentów typu loft to *C. K. Rządowa Fabryka Tytoniu* zwana *Cygarfabryką*, późniejsze *Zakłady Przemysłu Tytoniowego*. Nieczynny od lat 90. zakład, na swym terenie posiada budynki historyczne, które obecny kształt uzyskały pomiędzy 1880–1900 rokiem (Duda, Dyba, Pochwała 2000). Dwupiętrowy, główny budynek produkcyjny daje możliwości adaptacyjne nieporównywalnie większe od wyżej wymienionych zakładów. Plany utworzenia w nim hotelu i/lub apartamentów pojawiły się ostatnio w prasie krakowskiej.

Na koniec słowo o nader skromnie wykorzystanym potencjale architektury Zakładów im. Zieleniewskiego na Grzegórkach. Teren fabryki, obecnej tu od 1906 r., jest aktualnie miejscem przeprowadzania dwóch inwestycji mieszkaniowych. Inwestycja w części zachodniej, przeprowadzona została dotychczas w około 50% (docelowo prawie 800 mieszkań). Realizacja po wschodniej stronie jeszcze się nie rozpoczęła, jednakże objąć ona miała (w przeciwieństwie do sąsiedniej) adaptację hal fabrycznych sięgających lat 20. XX w. Skala prac rozbiórkowych pokazała jednak, że zachowano jedynie niewielki fragment obiektu.

5.6. Podsumowanie

Dotychczas, oferta mieszkań o charakterze loftów na krakowskim rynku mieszkaniowym pojawiła się jeden raz. Mieszkania w dawnym młynie na Zabłociu były interesującą propozycją i w pewnym stopniu wykorzystwały możliwości dawane przez architekturę przemysłową. Niestety, obiekt utracił w części przemysłowe oblicze. Pozostałe adaptacje nie miały charakteru typowego dla loftów mimo, że dotyczyły obiektów poprzemysłowych.

W Krakowie planowane są kolejne inwestycje obejmujące w całości lub części adaptację budynków poprzemysłowych na cele mieszkaniowe. Jednak ze względu na skromny zasób i charakter architektury przemysłowej Krakowa realizacje cechować się będą ograniczoną skalą, a lofty nie odegrają na rynku znaczącej roli. Wszystkie kolejne inwestycje cechują się dużą niepewnością realizacji, a jeśli ona nastąpi, wiązać się będą z połączeniem nowej i starej architektury.

LITERATURA

- Bagiński K., 2010, *Loft – mieszkanie dla wybrednych*, „Essence”, nr 9–10/2001.
- Dzięcioł K., 2008, *Lofty – produkt dla koneserów*, Rynek Mieszkaniowy – komentarze i analizy REAS, nr 2 (25).
- Duda J., Dyba O., Pochwała S., 2000, *Dawne Zakłady Rzemieślnicze i przemysłowe Krakowa*, Muzeum Inżynierii Miejskiej w Krakowie, Kraków.
- Januszewski S., 2009, *Ochrona dziedzictwa kultury technicznej – ku nowemu otwarciu* [w:] Januszewski S. (red.), *Dziedzictwo postindustrialne i jego kulturotwórcza rola*, Fundacja Hereditas, Warszawa.
- Koziński A., 2008, *Druga ziemia obiecana*, „Wprost”, nr 47 (1249).
- Krakowski Rynek Nieruchomości – raport 2009*, 2009, Wydział Strategii i Rozwoju Miasta UMK, Kraków.
- Uchwała nr XXIV.292/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Browar Lubicz.*
- Wirska-Parachoniak M., Korfanty P., 1993, *Z dziejów zakładów przemysłowych w Krakowie – C. K. Uprzywilejowana Fabryka Maszyn M. Peterseima* [w:] Szeliński M., *Ochrona zabytków techniki, przemysłu i sztuki inżynierskiej*, Zeszyty Naukowo-Techniczne Oddziału Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Komunikacji w Krakowie, z. 26.
- Zygmunt R., Krochmal P., 2006, *Pozyskiwanie i przekształcanie obszarów poprzemysłowych w Krakowie* (referat wygłoszony na konferencji INFOR pt. *Zagospodarowanie przestrzenne Krakowa*, Kraków 3–4.10.2006, artykuł opublikowany na www.krn.pl/raporty/tereny_poprzemyslowe.pdf; dostęp 01.11.2010).

ABSTRACT**PROSPECTS FOR LOFT APARTMENTS MARKET IN CRACOW**

Loft is a type of large and spacious apartment adopted, modernized and rendered for the residential use. Loft apartments, as an integral part of former industrial buildings, have evolved to be a significant asset on the housing market all around Poland, especially in urban areas. Łódź and Żyrardów hold the largest supply and most prospective opportunities for loft market development, although such investments have also been made in Bytom, Warsaw, Wrocław and Zielona Góra. This study examines contemporary “loft-style” residential development in Cracow with a special regard to the post-industrial buildings presently being converted to lofts. The author looks on existing and planned loft investments through the lenses of future renewal and regeneration of postindustrial areas. The issues discussed in this study include: the scale of investments (number of apartments, size of apartments), various ways of adapting industrial buildings (with a special regard to historic structures and their preservation) and presence of such components as: parking lots and commercial space. Existing and planned lofts are exceptional for the housing

market; thus create a great chance for developers to be distinguished and recognized by affluent homebuyers. However, a small number of adaptable postindustrial buildings, especially those of high architectural value, results in rather a meager chance for development of loft market in the city of Cracow.