

Pofabryczne klimaty

Są doskonale dla osób, które prowadzą nieunormowany tryb życia i wolą pracować w domu.

Na Zachodzie są ciągle bardzo popularne i nie są modą, lecz stylem życia – przekonuje

Guy Perry, architekt i prezes biura projektowo-konsultingowego INVI



Nazwą lofty, bo o nich mówi projektant m.in. stołecznego Miasteczka Wilanów, określa się mieszkania w pomieszczeniach pofabrycznych.

Pomysł na przerabianie starych hal zrodził się w latach 60. w Ameryce, a w industrialnym klimacie rozsmakowali się głównie młodzi, niezbyt majątni artyści. Wysokie pomieszczenia, nieotynkowana cegła i dobrze doświetlone, otwarte przestrzenie wydawały im się wręcz idealne do pracy. Ważną rolę odgrywały także niskie ceny takich nieruchomości. Za artystami podążali

inni, którzy cenili sobie niestandardowe rozwiązania architektoniczne i ich unikalny klimat. Dziś nowojorskie lofty to jedne z najbardziej snobistycznych nieruchomości.

W Polsce pierwszy loft powstał dopiero w 2002 r., w dawnej lampiarni Zakładów Górniczo-Hutniczych „Orzeł Biały” w Bytomiu. Autorem modernizacji i adaptacji budynku na dom jednorodzinny był architekt Przemysław Łukasik, współzałożyciel medusa group architects. W 2006

r. w konkursie „Polska. Ikony architektury” projekt ten uznano za jeden z 20 najciekawszych zrealizowanych w naszym kraju po 1989 roku.

Prawdziwy boom na lofty nastąpił wraz z inwestycją firmy Opal Property Developments, która postanowiła urządzić mieszkania w XIX-wiecznej przędzalni Scheiblera-Grohmana w Łodzi.

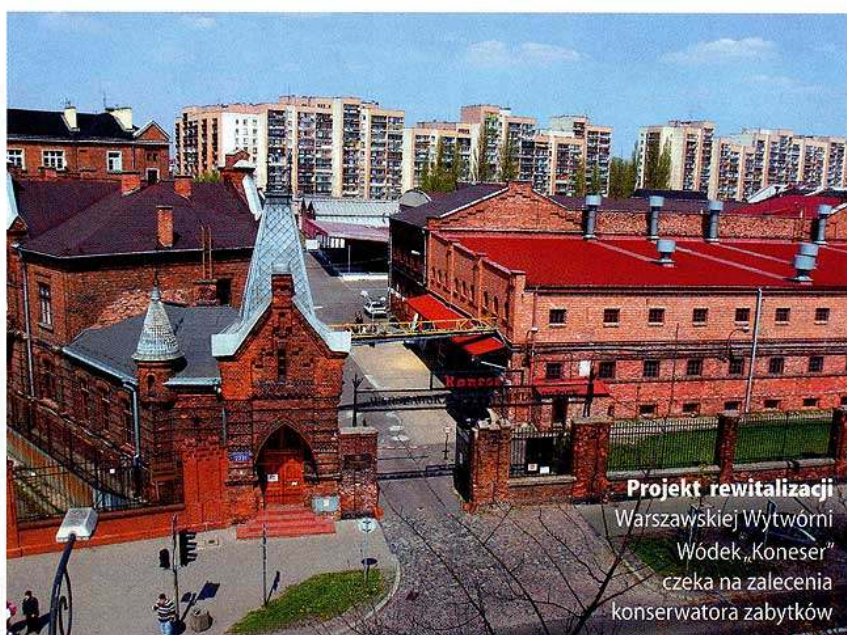


W XIX-wiecznych budynkach fabryki Scheiblera-Grohmana w Łodzi powstaje ponad 400 loftów

Deweloper zaplanował w niej ponad 400 lokali – od 40-metrowych kawalerek po trzypoziomowe, 200-metrowe apartamenty z dostępem do dużych tarasów na dachu. Kiedy w 2006 r. wystawiono je na sprzedaż, rozeszły się w ciągu kilku dni. Kosztowały od 3,5 do 7 tys. zł za metr kwadratowy. Ta inwestycja pobudziła wyobraźnię inwestorów i deweloperów. Obecnie lofty – już realizowane bądź na etapie planowania – można znaleźć w kilkunastu polskich miastach, nie tylko w Warszawie, Poznaniu i Krakowie, ale również m.in. w Żyrardowie, Siemianowicach Śląskich czy Żaganiu.

Zreguły mieszkania typu loft charakteryzuje duża przestrzeń, a znajdujące się w nich ściany wydzielają tylko pomieszczenia sanitarne. Ze względu na niestandardową wysokość (do 6 m) są pełne antresol, w których można urządzić sypialnię. O przemysłowym charakterze budynku świadczą drewniane dźwigary, przewody, betonowe podłogi, ściany z surowej cegły.

Jak twierdzą rynkowi eksperci, chętnych na mieszkanie w pofabrycznych murach z roku na rok będzie przybywać. I dlatego ich ceny – przy niewielkiej podaży – powinny rosnąć lub przynajmniej utrzymać stabilny poziom w okresie słabszej koniunktury. Już dziś w Warszawie ceny przekraczają 10 tys. zł za metr kwadratowy. Warto jednak pa-



Projekt rewitalizacji
Warszawskiej Wytwórni
Wódek „Koneser”
czeka na zalecenia
konserwatora zabytków

miętać, że loftów w miastach przybywa, a to oznacza wzrost podaży na rynku pierwotnym.

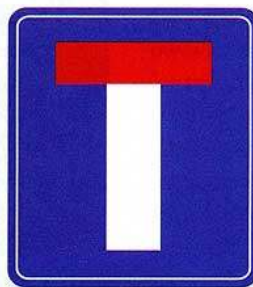
Najbardziej poszukiwane są te w dobrej lokalizacji, w pobliżu centrów miast albo przynajmniej w dzielnicach z bogatym życiem kulturalnym. A takich loftów nie powstanie zbyt wiele, co dodatkowo może przyczynić się do wzrostu ich wartości. Nie ma bowiem w Polsce aż tak dużo wielokondygnacyjnych budynków składowych lub przemysłowych, zlokalizowanych w centralnych dzielnicach miast, z wyjątkiem Łodzi, Poznania i Śląska. Ponadto obecnie większość przed-

sięwzięć mających na celu aranżację industrialnych mieszkań ciągle jest w planach. Nielatwo przedrzeć się z rewitalizacją fabryki przez gąszcz administracyjnych procedur.

– Poważną barierą dla potencjalnych inwestorów jest choćby sposób sporządzania planów miejscowych przez planistów, którzy w sposób rutynowy przeznaczają tego typu zabudowę pod funkcje czysto usługowe – uważa Bogusław M. Rutecki, architekt i główny specjalista w Wydziale Urbanistyki Architektury i Ochrony Zabytków Urzędu Miejskiego w Gdańsku. 📍



INWESTUJESZ? WYBIERZ WŁAŚCIWĄ DROGĘ!



**Giełda
Fundusze**



**LOFTY
DE GIRARDA**

KIERUJ SIĘ W STRONĘ WWW.LOFTYDEGIRARDA.EU

lub do naszego biura sprzedaży: 96-300 Żyrardów, ul. Limanowskiego 47
tel.: 046 855 35 90; 046 855 38 67; e-mail: biuro@loftydegirarda.eu

LOFTY DE GIRARDA. NAJLEPSZA INWESTYCJA



Mieszkania w Loftach de Girarda w Żyrardowie mają być gotowe w 2009 roku

Ambitne plany mogą zniweczyć również rygorystyczne wymagania konserwatora zabytków. Ostatnio głośno zrobiło się wokół projektu spółki West Development, która chce stworzyć lofty na terenie Polskich Zakładów Optycznych w Warszawie. Deweloper ma już prawomocne pozwolenie na modernizację budynku przy ul. Kamionkowskiej. Na prace w drugiej części projektu, przy ul. Grochowskiej, wciąż takiego dokumentu nie ma, bo decyzja o rozbiórce jednego z budynków została wstrzymana. W całej inwestycji ma powstać 49 loftów, z czego 12 zostało już zarezerwowanych. Cena – 14 tys. zł brutto za metr kwadratowy. Spółka odwołała się od decyzji urzędników do wojewody mazowieckiego. Liczy na pozytywne zakończenie sprawy w sierpniu.

W zawieszeniu są również plany grupy inwestycyjnej BBI Development NFI, która w ubiegłym roku kupiła upadającą wytwórnię wódek „Koneser” przy ul. Ząbkowskiej, na warszawskiej Pradze. Chce zaaranżować w niej m.in. ok. 50 tys. mkw. apartamentów. Do dziś czeka na zalecenia konserwatora zabytków, na podstawie których będzie mo-

Gdzie szukać loftów

Szczecin

- rewitalizacja Zakładów Papierniczych Delfin przy ul. Ściegiennego. Deweloper: Soft Elektronik

Gliwice

- adaptacja XIX-wiecznego spichlerza między ul. Zawiszy Czarnego, Kazimierza Wielkiego, Zygmunta Starego i Kościuszki. Deweloper: Wektor Inwestycje

Bydgoszcz

- rewitalizacja fabryki Famor przy ul. Kaszubskiej. Deweloper: Nordic Development
- Arkada Park – rewitalizacja wojskowej pralni garnizonowej przy ul. Żupy. Deweloper: Arkada Invest

Łódź

- mieszkania w XIX-wiecznej fabryce Karola Scheiblera przy ul. Tymienieckiego. Deweloper: Opal Property Developments
- Barciński Park przy ul. Tylnej. Deweloper: SGI Baltis

gła opracować projekt inwestycji. Liczy jednak na to, że prace ruszą jeszcze w tym roku.

Trudności z rewitalizacją industrialnych murów mają nie tylko inwestorzy w Warszawie. W Bytomiu spółka MK Inwestycje wpadła na pomysł aranżacji ośmiu loftów w starej łaźni Zakładów Górniczo-Hutniczych „Orzeł Biały”.

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu złożyła w styczniu 2007 roku. Plany te wstrzymała późniejsza zmiana przepisów, zakazująca realizacji budowy na terenach kopalń bez uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.



Budynek XIX-wiecznego spichlerza w Gliwicach

Są i pierwsze sukcesy. Głównie w mniejszych miastach.

Jeszcze w maju ma być oddany do użytku pierwszy z dwóch zrewitalizowanych przez firmę Da-Sa budynków z 1913 roku należących do zakładu włókienniczego przy ul. Fabrycznej w Zielonej Górze (drugi będzie gotowy w paź- ➔

dzienniku). W sumie 30 loftów i wszystkie dawno sprzedane. Były znacznie tańsze niż te oferowane w stolicy – kosztowały od 3,3 do 4,8 tys. zł brutto za metr kwadratowy.

– Zachęci powołaniem projektu Tkalnia będziemy sprzedawać kolejne lofty, które powstaną w Żaganiu przy ul. Tkaczy – mówi Zbigniew Zjawin, właściciel firmy Faktor Nieruchomości, zajmującej się sprzedażą mieszkań w Tkalni. Szacuje, że w Żaganiu powstanie ok. 100 loftów.

Kilkaset loftów powstaje także w Żyrardowie, w XIX-wiecznych zakładach Inniarskich.

Pierwsze prace ruszyły w Starej Przędzalni, najstarszym obiekcie. Jeden z budynków już został odnowiony, a 20 loftów rozeszło się na pniu. Były tanie – od 3 do 6 tys. zł brutto za metr kwadratowy. Deweloper, spółka Matbud, odnawia następny budynek (80 loftów). Choć przedsięwzięcie zakończy się dopiero w 2009 r., już prawie wszystkie zostały sprzedane. Te kosztowały od 5,5 tys. zł netto za metr kwadratowy.

Inne zabytkowe budynki w tzw. Nowej Przędzalni przyciągnęły innego dewelopera – spółkę Green Development. Chce w nich stworzyć 200 mieszkań oraz 30 penthouse'ów. Proponuje średnio ok. 6,5 tys. zł za metr kwadratowy. Projekt nazwany Lofty de Girarda (Filip de Girard był pierwszym dyrektorem zakładów, od jego nazwiska pochodzi także nazwa Żyrardów) będzie gotowy w 2009 roku. Chętnych na lokale nie brakuje.

– Żyrardów jest fenomenem nie tylko na skalę Polski. Osadę robotniczą wraz z kościołami, szkołami, przedszkolami, a nawet pralnią i łaźnią zbudowali wokół fabryki Niemcy w połowie XIX wieku. I tych 70 hektarów zabytków nie zniszczyła ani wojna, ani lata PRL. Centrum Żyrardowa to obecnie jedyny w Europie, zachowany w całości, zespół urbanistyczno-architektoniczny miasta



Budynek zakładów Delfin w Szczecinie

Bytom

- Bolko Loft w dawnej lampiarni Zakładów Górniczo-Hutniczych „Orzeł Biały”. Inwestycja prywatna (Przemo Łukasik)
- rewitalizacja łaźni „Orla Białego”. Deweloper: MK Inwestycje

Poznań:

- rewitalizacja byłego Szpitala Grunwaldzkiego przy ul. Orzeszkowej. Deweloper: Wechta
- rewitalizacja Modena Parku u zbiegu ul. Kraszewskiego i Jackowskiego. Deweloper: Opal Property Developments

- rewitalizacja spalarni odpadów na Wilczaku. Deweloper: Howard Holdings

Warszawa

- rewitalizacja dawnych zakładów Róży Luksemburg między ul. Karolkową i Przyokopową. Deweloper: Europlan
- rewitalizacja byłych zakładów Pollena przy ul. Szwedzkiej. Deweloper: Restaura
- rewitalizacja Warszawskiej Wytwórni Wódek „Koneser” przy ul. Żąbkowskiej. Deweloper: BBI Development NFI

- rewitalizacja Polskich Zakładów Optycznych przy ul. Grochowskiej. Deweloper: West Development

Siemianowice Śląskie

- stary browar przy ul. Browarowej. Deweloper: Marbud

Żyrardów

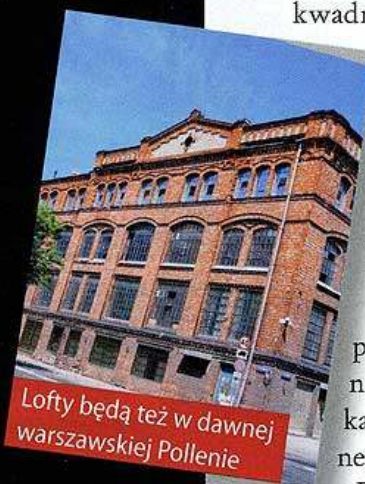
- rewitalizacja XIX-wiecznych zakładów Inniarskich przy ul. Karola Hiellego i Okrzei. Deweloper: Matbud i Green Development

Wrocław

- lofty w dawnym pasażu handlowym Pokoyhofa przy ul. św. Antoniego. Deweloper: Verity Development

Zielona Góra

- rewitalizacja zakładów włókienniczych przy ul. Fabrycznej. Deweloper: Da-Sa



Lofty będą też w dawnej warszawskiej Pollenie

przemysłowego z przełomu XIX i XX wieku. Nasze lofty to tylko jeden z elementów rewitalizacji całego centrum, prowadzonego we współpracy z władzami miasta – mówi Zygmunt Stępiński, dyrektor generalny Green Development.

Na razie słowo „loft” przyciąga coraz większe rzesze klientów. O chęci zakupu decydują coraz częściej czynniki psychologiczne – takie mieszkania kupują między innymi aktorzy, artyści, dziennikarze, prezenterzy telewizyjni i osoby zamożne, co oczywiście ma realny wpływ na wzrost cen.

Co więcej, niekoniecznie musi to być lokum w pofabrycznych murach. Na przykład firma Ghelamco Residential od kwietnia sprzedaje w Warszawie lokale nazywane soft-loftami, w projekcie Woronicza Qbik. W rzeczywistości są to imitacje loftów w nowych budynkach. Spółka proponuje zarówno nowoczesne mieszkania, jak i duże, 200-metrowe apartamenty, nawiązujące stylistyką do surowych, industrialnych murów. Kosztują немало, nawet jak na Warszawę – ok. 16 tys. zł za metr kwadratowy. Ich budowa rusza latem.

Zdaniem pioniera polskich loftów, Przemo Łukasika, nazywanie loftami projektów, które są praktycznie budowane od podstaw, to spore nadużycie.

– Lofty to przekształcanie poprzemysłowych powierzchni czy kubatur na biura, mieszkania lub pracownie artystyczne – wyjaśnia Przemo Łukasik.

– Poza tym nie są one dla każdego. Aby w nich żyć, trzeba umieć wpisać się w pewną filozofię, kontekst. Warto również pamiętać, że lofty różnią się od mieszkań czy apartamentów choćby sposobem doświetlenia. Brakuje też w nich zazwyczaj takich rozwiązań jak odpowiednie warunki ochrony przeciwpożarowej – podsumowuje architekt. **P**

Mateusz Robaczewski