

Jak to jest mieszkać w fabryce?

Lofty to nowe słowo wywołujące dreszcze wśród tych, którym znudziło się mieszkanie w typowych podmiejskich dzielnicach willowych lub wciśniętych w zatłoczone dzielnice apartamentowcach



RADOSŁAW JOŹWIĄK

Mieszkanie pokazowe łódzkich loftów „U Scheiblera”

PRZEMYSŁAW ROT

Wdobrym tonie jest dzisiaj posiadanie lokum w dawnej fabryce lub magazynie, położonym najlepiej blisko wody, wzorem modnej londyńskiej dzielnicy Docklands.

Idea tworzenia mieszkań w zabudowaniach przemysłowych ma około 50 lat. Zrodzona pierwotnie z potrzeby posiadania wśród amerykańskiej cyganerii artystycznej taniego i przestronnego lokum, w którym można mieszkać i pracować, szybko stała się modą, która oparowała cały świat. Lofty nie tylko pokonały granice państw. Zmienił się także ich charakter. Dzisiaj pod tą nazwą kryją się przede wszystkim nowoczesne i przestronne przestrzenie mieszkalne, ale także powier-

cznie przeznaczone pod biura i usługi.

Modna alternatywa

Jaka jest różnica między loftem a apartamentem? Często tylko jedna - lokalizacja. Jest ona odmienna od większości budowanych w Polsce apartamentowców, dla których szuka się najbardziej prestiżowych lokalizacji. W przypadku loftów kluczowe znaczenie ma dostępność obiektów przemysłowych. Mogą się one znajdować zarówno w sercu miasta, jak i na jego obrzeżach. W efekcie nabywcy mogą liczyć na atrakcyjne ceny, porównywalne z cenami metra kwadratowego podmiejskich willi lub dobrze położonych mieszkań. W zamian zyskujemy duże przestrzenie, które wraz z modą na lofty z miesiąca na miesiąc nabierają wartości.

Lofty dzięki dużym, otwartym powierzchniom umożliwiają swobodną aranżację wnętrza i możli-

wość ich zupełnie swobodnej kreacji. Dodatkową zaletą loftów jest zwykle znacznie większa wysokość pomieszczeń stwarzająca dodatkowe możliwości aranżacji, w tym np. budowę półpięter czy antresoli.

Prapoczątkiem polskich loftów była bytomska dawna lampiarnia Zakładów Górniczo-Hutniczych „Orzeł Biały” przekształcona w oryginalny dom jednorodzinny. Budynek znalazł się w grupie dwudziestu najważniejszych polskich budynków wybudowanych po 1989 r. i jest elementem wystawy „Polska. Ikony architektury”, promującej nasz kraj za granicą.

Zamieszkać u Scheiblera

Pierwszy kompleks loftów z prawdziwego zdarzenia powstał w Łodzi za sprawą spółki Opal Property Developments. W XIX-wiecznych zabudowaniach fabrycznych należących niegdyś do tutejszego

przemysłowca deweloper przygotował aż 410 mieszkań. Najmniejsze jednopiętrowe liczą sobie nieco ponad 40 mkw., podczas gdy największe trzykondygnacyjne mierzą około 200 mkw. Największe z loftów posiadają także przestronne tarasy o powierzchni sięgającej prawie 200 mkw. Mimo wysokich cen postindustrialne apartamenty sprzedawały się w zaledwie kilka dni. A choć będą gotowe dopiero w 2008 r., już pod koniec ubiegłego roku sprzedawano je na rynku wtórnym.

Poznańskie wariacje

Łódź nie jest jedynym miejscem, w którym firma Opal Property Developments zainteresowana jest budową loftów. W kręgu zainteresowań dewelopera znalazł się także projekt Modena Park, który obejmuje nieruchomości po byłej

►►► Dokonczenie z s. 8

fabryce Zakładu Przemysłu Odzieżowego Modena w Poznaniu. Obiekty, które pierwotnie pełniły funkcję koszar dla stacjonujących tu wojsk pruskich, przekształcane są w nową wielofunkcyjną dzielnicę, która będzie miała do zaoferowania nowym użytkownikom około 20 tys. mkw. powierzchni użytkowych.

Mieszkania zamiast chleba

Także we Wrocławiu ruszają dwa projekty przebudowy starej piekarni, w której powstają przestrzenne lofy, a w bezpośrednim sąsiedztwie nowoczesne apartamentowce. Inwestycja sąsiaduje z zabytkowym Ostrowem Tumskim i ogrodem botanicznym.

Opolska firma K&K Development, która realizuje projekt Stara Piekarnia, zamierza zagospodarować parter kompleksu na punkty handlowo-usługowe, w tym kompleks spa i fitness oraz restaurację.

Blisko trzciny

Idealnym miejscem na lofy w Warszawie jest Praga. Skoro z powodzeniem może tu działać w fabryce taka mekka kulturalna jak Fabryka Trzciny, to czemu nie można mieszkać w podobnych warunkach. To powód, dla którego pierwsze warszawskie lofy powstaną właśnie w tej części stolicy, a dokładnie w dawnych budynkach Polskich Zakładów Optycznych. W najstarszej części fabryki, pomiędzy ul. Gro-

Kosztowny smak cyganerii

••Pomysł na adaptację do celów mieszkalnych starych zabudowań fabrycznych powstał w środowisku amerykańskiej cyganerii artystycznej w latach 60. ubiegłego wieku. Cierpiący na brak gotówki młodzi artyści często decydowali się na zaadaptowanie do potrzeb pracy i życia opuszczone obiekty przemysłowe. Obcowanie z kulturą przez ścianę, czyli sąsiedztwo dobrze zapowiadającego się artysty, stało się modą, która rozszerzyła się na cały świat. W ten sposób skazane niemal na pewną zagładę stare hale przemysłowe i magazyny w wielu miastach stały się miejscami do zamieszkania równie atrakcyjnymi jak drogie apartamenty. ●



Modena Park, obejmuje nieruchomości po byłej fabryce Zakładu Przemysłu Odzieżowego Modena w Poznaniu

chowska a Kamionkowska, ma powstać pierwsze 57 loftów o powierzchniach od 71 do 280 mkw. wraz z pełną infrastrukturą (windy prowadzące do garaży, klimatyzacja, inteligentny system monitoringu i sterowania instalacjami w domu, recepcja i ochrona oraz pełna infrastruktura telekomunikacyjna). Standardem są tu także ogródki, ogrody zimowe i tarasy mierzące nieraz ponad 100 mkw. powierzchni.

Adaptacją fabryki pod potrzeby nowych właścicieli zajmuje się spółka deweloperska West Development, a pierwsi posiadacze kluczy do loftów będą mogli wprowadzić się już w przyszłym roku.

Pomysłowość deweloperów wykracza często poza granice dostępności nadających się do adaptacji obiektów poprzemysłowych. W Warszawie ma szansę na realizację projekt soft-loftów, czyli przestrzennych apartamentów, które powstaną w budowanym od podstaw budynku stylizowanym na dawny obiekt przemysłowy. Takie apartamenty zamierza realizować spółka Ghelamco Residential należąca do innego i znanego na rynku warszawskim dewelopera Ghelamco Poland. Stylizowane na lofy apartamenty mają powstać u zbiegu ul. Woronicza i Racjonalizacji w Warszawie. Z punktu widzenia możliwości aranżacyjnych ważną jest tu wysokość planowanych apartamentów sięgająca aż 5,6 m. Poza kilkuset apartamentami o różnej powierzchni w budynku planowany jest także dwupoziomowy garaż podziemny oraz fitness club i restauracja.

Z widokiem na Kazimierz

Do grupy miast, w których powstają lofy, zalicza się także Kraków. Tu realizowany jest projekt przebudowy leżącego niemal nad brzegiem Wisły w dzielnicy Zabłocie starego młyna pochodzącego z lat 20. XX wieku. Projekt pod nazwą „Lofty w Młynie”, który obejmuje stworzenie w budowlu 6 tys. mkw. nowych powierzchni użytkowych, w tym jedno- i dwupoziomowych loftów mieszkalnych oraz powierzchni usługowych na parterze budynku, realizuje spółka Krakow Lofts.

Prawie jak w Londynie

Miejsca na lofy nie brakuje także w Trójmieście, a zwłaszcza w okolicach portów i stoczni. Wdzięcznym tematem dla potencjalnych inwestorów będzie z pewnością teren dawnej Stoczni Cesarskiej, czyli pamiętające przełom XIX i XX wieku dawne zabudowania Stoczni Gdańskiej. Możliwa jest tu adaptacja do nowych celów obiektów o łącznej powierzchni około 220 tys. mkw. Trwa także dyskusja, jak efektywnie zagospodarować teren po browarze gdańskim zamkniętym kilka lat temu przez grupę Żywiec. Teren ten wraz z zabytkowymi zabudowaniami trafił w ręce pomorskiego dewelopera PB Górski, który zamierza stworzyć tu nowe centrum dzielnicy Wrzeszcz, obejmujące także funkcje mieszkaniowe. Z historycznymi zabudowaniami poradził sobie już inny pomorski deweloper Hossa SA, który przekształcił część dawnych kwater armii pruskiej w nowoczesne biurowce. Kwalifikujących się w przyszłości do adaptacji

na lofy obiektów nie brakuje także w portach Gdańska i Gdyni.

Łza kręci się w oku, że smutny los spotkał fantastycznie położone nad Motławą XIX-wieczne zabudowania dawnych zakładów mięsnych, które mogłyby być teraz świetnym materiałem pod lofy. Niestety pozostały po nich smutne kikuty ścian kilkakrotnie podpalanych na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat.

Śladem metropolii

Moda na lofy wykroczyła już poza granice naszych metropolii. Pomysłów na zagospodarowanie zabytkowych obiektów przemysłowych nie brakuje także w mniejszych miastach w Polsce. Przykładem jest znany niegdyś ośrodek przemysłu włókienniczego Żyrardów, który chlubi się podobnymi do Łodzi zabudowaniami fabrycznymi. W trakcie realizacji jest w tym mieście projekt Lofty de Girarda. W budynku Nowej Przędzalni powstanie 200 atrakcyjnych loftów o powierzchni od 35 do 100 mkw. i 30 luksusowych penthousów z tarasami w dwóch nadbudowanych kondygnacjach. W parterowej części budynku powstaną natomiast powierzchnie usługowo-handlowe. W sąsiednim budynku powstanie wielopoziomowy garaż z ogrodem na dachu, dostępny wyłącznie dla mieszkańców Loftów de Girarda. Lofy i penthousy powstają także w XIX-wiecznym spichlerzu i starej piekarni w Gliwicach. Ceny porównywalne są do cen apartamentów: 7-10 tys. zł za mkw. ●