

## Stara Przędzalnia. Mieszkania w fabryce

data aktualizacji: 2019.02.18 autor: Anna Wrzesień



Dziś Piotr Błażejowski jest ekspertem w dziedzinie rewitalizacji zabytkowych obiektów fabrycznych. (fot. Anna Wrzesień)

**Od pomysłu do realizacji droga nie była prosta. Kiedy Piotr Błażejowski przyjechał do Żyrardowa z pomysłem budowania loftów w fabryce, radni patrzyli na niego trochę jak na szalonego. Tu wszyscy pamiętali potężne zakłady i marzyli, żeby w fabryce nadal był produkcja. Nie docierało do nich, że fabryka w centrum miasta skończyła się.**

Po upadku zakładów lniarskich, zainteresowanie byłą fabryką było nikłe. Duże firmy, które obiecywały produkować i znów zatrudniać pracowników, nawet nie rozpoczynały działalności. Pomysł na lofty, stał się więc jedyną alternatywą. Piotr Błażejowski wiedział czego chce. Nie odkrywał niczego nowego, widział takie realizacje w Bostonie, Liverpoolu czy Manchesterze. W kilka miesięcy zgromadził potrzebne dokumenty i w 2002 roku rada miasta zgodziła się na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego w kwartale od Starej Przędzalni II (przędzalni odpadków) do budynku starostwa.

Teren był olbrzymi, 20 000 m kw. fabrycznych budynków do zagospodarowania. Od początku było wiadomo, że musi tu być wszystko, co wiąże się z osiedlem mieszkaniowym, no i żeby ludzie, którzy

tu przyjdą mogli wysłać z list, napić się kawy, coś kupić, zjeść. Wszystko udało się zrobić w 100 procentach.

- Początkowo myślałem, że to będzie standardowa inwestycja. Pięć lat nakładów, sprzedaż i zamknięty temat. Okazało się, że poświęciliśmy jej 15 lat, mieszkamy tu, śpimy. Nie mogą się tym miejscem nasycić - mówi Piotr Błażejewski.

Od początku to była wyjątkowa inwestycja. Przede wszystkim dlatego, że wszystko odbywało się pod nadzorem konserwatorskim, w porozumieniu z nim i w ścisłej współpracy. Po drugie, budynek cały czas czymś zaskakiwał, spod warstw karton-gipsu ukazała się piękna cegła, spod posadzki wyłoniła się cudowna, kamienna podłoga, wielkie metalowe drzwi z okienkami do podglądania produkcji, fabryczne lampy, okna okazały się wdzięczne do ponownego wykorzystania. Inwestor odkrywał też historię, miasta, fabryki, fabrykantów i robotników.

Jako pierwszą udało się ukończyć Starą Przędzalnię II, z pomnikiem brzemiennej prządki. Tu około 2009 roku zamieszkali pierwsi właściciele loftów, została też uruchomiona Restauracja Szpularnia, zaaranżowana w klimacie fabryki, w której podawano tradycyjne żyrdowskie potrawy.

Prawdziwe życie zostało tchnięte w starą fabrykę, kiedy zostały ukończone lofy w głównym budynku Starej Przędzalni. Na poziomie zero pojawiły się pierwsze znane sieci sklepowe, empik, poczta, klimatyczna kafejka, restauracja, sklep z unikalnymi alkoholami, nawet mała galeria sztuki. W części mieszkalnej są mieszkania od 45 do 120 metrów kwadratowych, część nawet do 250 metrów. Na dachu najniższego z budynków przy bramie został urządzony taras z ogrodem, gdzie odbywają się imprezy. W najniższym budynku, za linią sklepów, został urządzony piętrowy garaż. U wylotu pasażu handlowego stanęła fabryczna lokomotywa.

Na zewnątrz budynek został wyczyszczony z zabrudzeń, pojawiły się wielkie, stylizowane okna, stylowe okucia, drzwi. Wszystko co dało się zachować, zostało zachowane, zakonserwowane lub tylko odkryte jak belki stropowe, drzwi o z okienkami do podglądania procesu produkcji, zabytkowe lampy, detale, pręty, izolatory elektryczne, porcelanowe, leża (do pasów transmisyjnych). Wszystko po to by zachować klimat fabryki i autentyczność miejsca. Budynek nie zmienił nazwy. Nadal nazywa się Starą Przędzalnią.

Staranność z jaką została zrewitalizowana Stara Przędzalnia została wielokrotnie doceniona. Najważniejsza nagroda to tytuł Zabytek Zadbany od Narodowego Instytutu Dziedzictwa, który docenił dbałość o szczegóły, poszanowanie dla tkanki zabytkowej i wskazuje żyrdowską inwestycję jako wzór dobrych praktyk.

Piotr Błażejewski otrzymał Złoty Krzyż Zasługi za kultywowanie dziedzictwa narodowego i działania na rzecz rewitalizacji i ochrony zabytków od Prezydent RP. Inwestycja została też wpisana do dobrych praktyk w Ministerstwie Rozwoju i Infrastruktury oraz Ministerstwie Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

- Były chwile zwątpienia. Ale te nagrody dały mi dodatkową energię, potwierdziły, że idę w dobrym

kierunku - kwituje Piotr Błażejowski prezes spółki Stara Przędzalnia.

## Mieszkanie z duszą

**Wszystko zaczęło się w pierwszej połowie minionego już wieku w Nowym Yorku. Dziś SoHo - nowojorska dzielnica - jest synonimem awangardy i luksusu, tymczasem powstała właśnie z obiektów przemysłowych.**

Pomysł podchwycili Europejczycy. Pierwsze lofty powstały w Londynie na terenie opuszczonych magazynów portowych. W Paryżu artyści adaptowali na swoje pracownie stare budynki fabryczne. Moda na lofty mieszkalne dotarła nad Wisłę stosunkowo niedawno, a było to związane z pojawianiem się „na rynku” licznych budynków opustoszałych po zlikwidowanych fabrykach, m.in. w Łodzi, Warszawie czy Żyrardowie.



*Piotr Błażejowski dostrzegł potencjał w starej, zakurzonej fabryce w centrum miasta.*



*NID docenił staranność przedsiębiorcy w rewitalizowaniu obiektu z poszanowaniem historii.*



*W Starej Przędzalni można poczuć klimat dawnej fabryki.*

Eksperci przyznają – przystosowanie postindustrialnych obiektów na cele mieszkaniowe jest kosztowne. Niemało kosztuje badanie stanu technicznego budynku, oczyszczenie z pozostałości po poprzednich użytkownikach, nie mówiąc już o ograniczeniach konstrukcyjnych, a także - co bywa niekiedy uciążliwe – współpracy z konserwatorem zabytków, który wymaga dostosowania adaptowanego obiektu do wymogów historycznej architektury, zdobnictwa itp.

Przemysłowa architektura, w połączeniu z solidną konstrukcją pozwala na swobodę wykorzystania przestrzeni i tworzenie niepowtarzalnych aranżacji wnętrz.

## Lofty de Girarda

**W dawnej przędzalni lnu powstał oryginalny projekt, jakim są Lofty de Girarda. Budynek został zaadaptowany na nowoczesne mieszkania w samym centrum Żyrardowa.**

W budynku z 1913 roku na pięciu kondygnacjach powstały 178 loftów, a w przyziemiu lokale handlowo-usługowe.

- Mam wielkie uznanie dla inwestora za to, że prace konserwatorskie w Nowej Przędzalni prowadzono z tak, aby walory tego budynku odkryć, a nie zamalować – komentuje Maria Badeńska-Stapp, miejski konserwator zabytków w Żyrardowie.

Mieszkania znajdują się w autentycznej nieruchomości przemysłowej z początku XX wieku. Zarówno na zewnątrz, jak i wewnątrz daje się zauważyć industrialny styl. Ściany z cegły, ogromne okna, przestrzeń, to nadaje niepowtarzalny charakter całości. - W budynku Nowej Przędzalni Lnu powstało 178 loftów o powierzchni od 30 do 100mkw oraz 30 ekskluzywnych penthousów - mówi Magdalena Antonowicz, dyrektor w firmie Green Development sp. z o.o. Pomieszczenia są bardzo wysokie (4,70m), co pozwoliło na zaprojektowanie antresol, które mogą być przeznaczone na sypialnie, gabinety czy pokoje dla dzieci. Wykończenie każdego loftu zależy od pomysłowości, a wyjątkowa przestrzeń daje możliwość indywidualnego podejścia do aranżacji wnętrza. Lofty de Girarda w dawnej przędzalni lnu wyglądają ekskluzywnie, komfortowo i pomimo historycznego budynku, niezwykle nowocześnie.

## Ekskluzywna lokalizacja



Prace w budynku Nowej Przędzalni zaczęły się w 2007 roku. Deweloper - Green Development - chciał zamienić zakłady na ekskluzywne lofty mieszkalne. Projekt zmian wykonała dwójka architektów: Krzysztof Janikowski oraz Maciej Kneblewski. Zgodnie z ich pomysłem całość miała zostać odrestaurowana, zachowując detale z początku XX wieku. Inwestycja zatrzymała się w 2012 roku. Deweloper splajtował i zostawił inwestycję ukończoną w 80 proc. Nabywcy, którzy już wykupili mieszkania, sądzą się przez trzy kolejne lata. Ostatecznie na skutek ugody sądowej Green Development, ale już po przekształceniach i z nowym kierownictwem dokończył inwestycję.

Źródło: <https://eglos.pl/aktualnosci/item/30933-stara-przedzalnia-mieszkania-w-fabryce>