

Waldemar Cudny, Rafał Rouba

**Funkcja hotelarska w kompleksie Manufaktura
w Łodzi na przykładzie hotelu Andel's**

Manufaktura jako polifunkcyjne centrum usługowe

Łódź po 1989 r. podlegała silnym przekształceniom gospodarczym, społecznym i funkcjonalnym. Pomimo dużego kryzysu z początku lat 90. ubiegłego wieku do miasta napłynęło wiele nowych inwestycji przemysłowych i usługowych. W Łodzi pojawiło się m.in. wielu inwestorów budujących wielkie centra handlowe. Największą łódzką inwestycją tego typu jest kompleks Manufaktura położony na terenie dawnego zespołu fabryczno-rezydencyjnego Izraela Poznańskiego.

Historia fabryki Izraela Poznańskiego zaczyna się w 1850 r., gdy wybudował on swoją pierwszą manufakturę przy ul. Ogrodowej w Łodzi. Dzięki dużym zdolnościom do prowadzenia interesów firma Poznańskiego rozwijała się, a największy rozkwit osiągnęła w latach 1872–1890. W tym czasie powstał kompleks wielkich hal fabrycznych wzdłuż ul. Ogrodowej, w których produkowano tkaniny bawełniane na rynek rosyjski. Naprzeciw hal fabrycznych powstało też wielkie osiedle domów robotniczych, tzw. famuł. Poznański sfinansował też budowę kościoła oraz szpitala. Przy fabryce przemysłowiec wznosił swoją siedzibę, neobarokowy pałac, obecnie jeden z najcenniejszych zabytków Łodzi.

Przedsiębiorstwo Poznańskiego w 1898 r. przekształcono w rodzinną spółkę o nazwie Towarzystwo Akcyjne WYROBÓW Bawełnianych Izraela Kalmanowicza Poznańskiego. Po I wojnie światowej, na skutek utraty wschodnich rynków zbytu oraz oddziaływania światowego kryzysu gospodarczego, rodzina Poznańskich utraciła kontrolę nad firmą, którą przejęli wierzyciele.

Po 1945 r. w nowym ustroju politycznym przedsiębiorstwo zostało znacjonalizowane. Jego nazwę zmieniono na Zakłady Przemysłu Bawełnianego im. Juliana Marchlewskiego, a później na Zakłady Przemysłu Bawełnianego Poltex. Były one jednym z największych łódzkich zakładów przemysłowych z maksymalnym zatrudnieniem sięgającym do 12 tys. osób (Bińczyk 2006).

W 1991 r. przedsiębiorstwo po raz kolejny w swej historii utraciło tradycyjne, wschodnie rynki, co skutkowało utratą płynności finansowej i postawieniem firmy w stan likwidacji. Tereny należące niegdyś do Poznańskiego, później do Poltexu, podlegały w latach 90. daleko idącej degradacji. Dopiero w 1999 r. pojawił się zagraniczny inwestor, który zdecydował się kupić zdegradowany kompleks przemysłowy. Była to francuska firma Apsys, która przejęła liczący ok. 27 ha teren zabudowań fabrycznych i poddała go rewitalizacji.

Francuska firma architektoniczna Sud Architects z Lyonu opracowała kompleksowy plan rewitalizacji terenów zakupionych przez Apsys (Cudny 2008). Stworzony projekt zakładał rewitalizację zabytkowego kompleksu przemysłowego Izraela Poznańskiego zlokalizowanego pomiędzy ulicami Zachodnią, Ogrodową oraz Drewnowską. Podczas procesu rewitalizacji obiekty niemające charakteru zabytkowego zostały wyburzone, pozostawiono 12 wyremontowanych i przebudowanych hal fabrycznych. Renowacji poddano także zabytkowe ogrodzenie oraz słynną bramę wjazdową. W rewitalizowanym kompleksie powstały też nowe obiekty, m.in. budynek galerii handlowej o powierzchni ok. 9500 m². Zmieniono też układ komunikacyjny, zlikwidowano pozostałości po dawnej linii kolejowej, od strony zachodniej wybudowano nową ulicę Karskiego. Powstały także nowe skrzyżowania z sygnalizacją świetlną i wielkie parkingi dla klientów centrum. Zrewitalizowany kompleks usługowo-handlowy otrzymał nazwę Manufaktura.

Obecnie w budynkach na terenie Manufaktury znajdują się instytucje usługowe prowadzące działalność handlową, kulturalno-rozrywkową, gastronomiczną i sportowo-rekreacyjną¹. Funkcjonuje tutaj wiele instytucji kultury, m.in. Muzeum Sztuki MS², Muzeum Fabryki, teatr, multiplex. Poza tym działają jeszcze: fitness klub, kilkadziesiąt restauracji i kawiarni.

¹ Według danych centrum Manufaktura, w grudniu 2007 r. na terenie całego kompleksu funkcjonowały 232 sklepy, 64 instytucje działające w gastronomii oraz 8 działających w zakresie kultury, rozrywki i rekreacji.

ni, a w galerii handlowej – liczne sklepy, w tym wielkopowierzchniowe markety grup Real i Leroy Merlin.

W centrum kompleksu utworzono dużą, publiczną przestrzeń o powierzchni 30 000 m² – tzw. Rynek Manufaktury. Jest to obecnie największy publicznie dostępny rynek miejski w Łodzi. Na jego terenie odbywają się m.in. imprezy najśłynniejszego łódzkiego Festiwalu Dialogu Czterech Kultur, występy gwiazd muzyki pop, imprezy noworoczne (Cudny 2008).

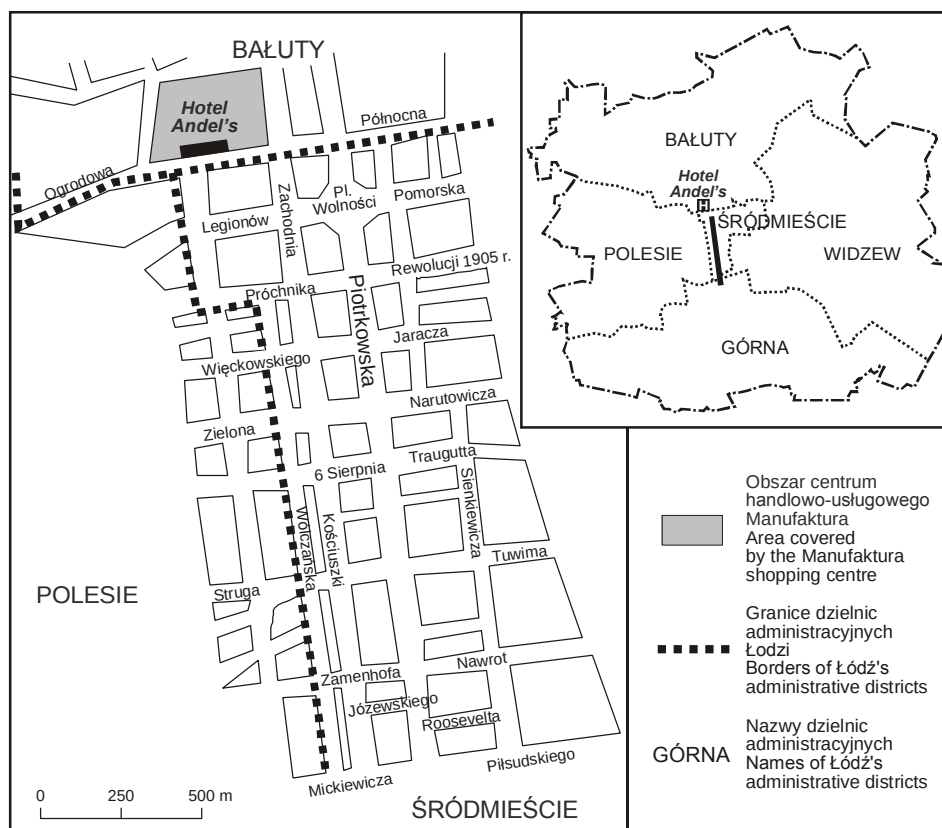
Dodatkowym elementem uzupełniającym strukturę funkcjonalną kompleksu Manufaktura jest czterogwiazdkowy hotel Andel's, zlokalizowany w pierzei ul. Ogrodowej. Hotel ten jest obecnie obiektem noclegowym o najwyższej kategoryzacji na terenie Łodzi. Obiekt noclegowy planowany był od początku budowy centrum Manufaktura, jego otwarcie nastąpiło jednak dopiero 15 czerwca 2009 r. Lokalizacja obiektu hotelarskiego w dużym kompleksie handlowo-usługowym jest czymś wyjątkowym w skali całego kraju. Jak wynika z analizy źródeł internetowych prezentujących ofertę polskich centrów handlowych, w żadnym z nich, poza Manufakturą, nie zlokalizowano obiektu noclegowego stanowiącego część kompleksu handlowo-usługowego². Jedynym wyjątkiem jest tutaj centrum handlowe Złote Tarasy w Warszawie. Jednak w tym przypadku dwa duże hotele wysokiej klasy (tj. Holiday Inn oraz Marriott) nie są częścią kompleksu handlowo-usługowego, lecz jedynie znajdują się w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Hotel Andel's zlokalizowany w kompleksie Manufaktura jest więc przypadkiem szczególnym, m.in. pod względem lokalizacji.

Lokalizacja hotelu Andel's

Hotel Andel's położony jest przy ul. Ogrodowej 17 w kompleksie usługowo-handlowym Manufaktura. Obiekt jest pierwszym łódzkim hotelem kategorii 4*. Zlokalizowany jest na pograniczu dwóch łódzkich dzielnic administracyjnych, tj. Śródmieścia i Bałut (rys. 1), choć funkcjonalnie jest niewątpliwie położony na terenie Śródmieścia Łodzi. Hotel zajmuje dawny obiekt przędzalni Izraela Poznańskiego, wybudowanej według projektu Hilarego Majewskiego. Jest w nim 278 pokoi i dzięki temu może

² Opracowano na podstawie stron internetowych: <http://galerie-handlowe.a2a.pl/>, <http://bluecity.pl/>, <http://starybrowar5050.com>, <http://www.zlotetarasy.pl>.

być, zgodnie z klasyfikacją WTO, zaliczony do dużych obiektów hotelowych, tj. posiadających od 100 do 300 pokoi.



Rys. 1. Lokalizacja Hotelu Andel's w Łodzi (opracowanie własne)

Fig. 1. Location of Andel's Hotel in Łódź (author's own elaboration)

Według A. Kowalczyka (2001) jest to hotel miejski, przeznaczony głównie dla turystów biznesowych. Dla tego typu placówek typowe jest położenie w centrum miasta. W bezpośredniej bliskości zlokalizowane są najważniejsze urzędy miejskie, banki, siedziby wielu dużych firm. Blisko znajduje się duży teren zielony (park Staromiejski), główny łódzki deptak – ul. Piotrkowska i największe łódzkie centrum handlowo-usługowe Manufaktura. Lokalizacja na terenie Manufaktury umożliwia klientom hotelu korzystanie z jej usług handlowych, kulturalno-rozrywkowych, gastronomicznych itp. Hotel ma bardzo dobre połączenia komunikacyjne. Położo-

na wschód od hotelu ul. Zachodnią biegną linie tramwajowe nowoczesnego Łódzkiego Tramwaju Regionalnego oraz wiele linii autobusowej komunikacji miejskiej. Dogodna komunikacja z pozostałymi obszarami miasta możliwa jest także ul. Ogrodową – Północną czy Legionów – Pomorską (rys. 1). W odległości ok. 3 km, znajduje się jeden z głównych miejskich dworców kolejowych i autobusowych – dworzec Łódź Fabryczna. Odległość od lotniska im. W. Reymonta wynosi ok. 10 km. Bez wątpienia centralna lokalizacja omawianego obiektu stanowi jego wielki atut. Z hotelu do wielu instytucji i firm w Śródmieściu można dostać się pieszo albo korzystając z licznych połączeń komunikacji miejskiej, albo taksówek.

Hotel Andel's jest też łatwo dostępny transportem samochodowym, gdyż znajduje się blisko ul. Zachodniej, która jest główną arterią komunikacyjną Śródmieścia prowadzącą ruch na kierunku północ-południe. Poza tym można do niego szybko dojechać samochodem ul. Ogrodową, prowadzącą do al. Włókniarzy, która jest z kolei jedną z głównych ulic tranzytowych miasta (obwodnic centrum).

Pewnym mankamentem lokalizacji jest jedynie brak bezpośrednich połączeń komunikacji miejskiej z dworcem Łódź Fabryczna i lotniskiem – dotarcie tam wymaga przesiadek. Z kolei klienci hotelu przyjeżdżający własnym samochodem mogą utknąć w korkach w godzinach szczytu komunikacyjnego. Niewątpliwie dużą dysfunkcją lokalizacji hotelu Andel's jest sąsiedztwo ze zdegradowaną zabudową dawnych domów robotniczych (tzw. famuł) pierwotnie przeznaczonych dla pracowników fabryki Poznańskiego. Kompleks tych domów położony jest przy ul. Ogrodowej naprzeciwko hotelu i jak dotąd nie został poddany rewitalizacji.

Historia i architektura obiektu

Jak już wspomniano, hotel Andel's zajmuje budynek dawnej przędzalni Izraela Poznańskiego, która została wybudowana w latach 1877–1878. Pięciokondygnacyjny budynek o długości 170 m wybudowano z czerwonej nieotynkowanej cegły. Ozdobiony jest charakterystycznymi elementami architektury obronnej, widocznymi m.in. w czterech ryzalitowanych wieżach nawiązujących do średniowiecznych zamków (Jaskulski 1995).

Architekci projektujący łódzki hotel musieli wykorzystać w jak największym stopniu oryginalne elementy dawnej przędzalni, ponieważ budynek jest wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego (*Wykaz zabytków...* 2010). Obiekt poddano gruntownemu remontowi obejmującemu wymianę stropów, wzmocnienie elementów konstrukcyjnych, wymianę instalacji i elementów stolarki okiennej, drzwiowej itp. Przebudowano konstrukcję dachu, na którym umiejscowiono kryty basen przeznaczony dla gości hotelowych. Bryła basenu widoczna jest z zewnątrz, gdyż przykryto go szklaną konstrukcją wysuniętą poza obrys dachu. Basen zajmuje przestrzeń wyremontowanego dawnego zbiornika przeciwpożarowego umieszczonego na dachu przędzalni jeszcze w XIX w. We wnętrzach hotelu zachowano też wiele oryginalnych, XIX-wiecznych elementów konstrukcyjnych:

- słupy, belki,
- stalowe i żeliwne elementy wyposażenia dawnej fabryki,
- ceglane, nieotynkowane ściany,
- klatki schodowe, pełniące dziś funkcję ewakuacyjną.

Również pokoje hotelowe mają oryginalne XIX-wieczne stropy, belki, kolumny oraz ściany. Na parterze znajduje się wejściowe lobby, kawiarnia, bar i restauracja. W restauracji zachowano oryginalny zabytkowy wentylator. Tutaj znajduje się też centrum konferencyjne obejmujące 7 sal, przy wejściu do jednej z nich zachowano kawałek ściany z łuszczącymi się warstwami farby w różnych odcieniach zieleni. Jest to swoista pamiątka po fabrycznej przeszłości hotelu. Na czwartym piętrze zlokalizowano salę balową. Sala ma wielofunkcyjny charakter – odbywają się tu koncerty, bale, pokazy mody itp.

Jednocześnie w obiekcie można znaleźć wiele designerskich detali architektonicznych typowych dla sieci Andel's. Styl architektoniczny hoteli Andel's pierwszy raz wprowadzono w Pradze. Zresztą sama nazwa hoteli wywodzi się z tego miasta. Praski obiekt jest bowiem położony w dzielnicy Smíchov, nazywanej przez mieszkańców Anděl (pol. anioł). Autorem projektu architektonicznego łódzkiego hotelu było wiedeńskie biuro OP Architekten, założone przez A. Orlińskiego i W. Popławskiego (tab. 1).

Budowa hotelu Andel's pochłonęła ok. 70 mln euro, w związku z tym kwota zainwestowana w rewitalizację całego kompleksu handlowo-usługowego Manufaktura przekroczyła w 2009 r. sumę 200 mln euro. Łódzki

hotel Andel's planowano otworzyć w 2008 r., jednak ostatecznie obiekt zaczął działać 15 czerwca 2009 r.

Tabela 1. Podstawowe dane architektoniczne hotelu Andel's w Łodzi

Table 1. Basic architectural data on Andel's Hotel in Łódź

Pracownia architektoniczna Architectural office	OP Architekten
Autorzy projektu Project authors	A. Orliński, W. Popławski
Okres budowy Construction period	2007–2009
Powierzchnia całkowita Total area	40 100 m ²
Długość Length	187 m
Wysokość Height	33 m
Liczba kondygnacji Number of floors	5 + basen 5 + pool

Źródło: www.op-architekten.com/pl.

Source: www.op-architekten.com/pl.

Budowę prowadziła firma Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG³, która zajmuje się budową i zarządzaniem komercyjnymi nieruchomościami w Europie Środkowej i Wschodniej⁴.

Pomimo krótkiego okresu działalności łódzki hotel Andel's otrzymał wiele prestiżowych nagród, m.in. z zakresu architektury oraz hotelarstwa. Były to np. I miejsce w plebiscycie Polska Architektura 2009, portalu Sztuka Architektury; Nagroda Fundacji Ulicy Piotrkowskiej za Najlepsze Wnętrze Roku 2009; CEE Quality Award 2009 za Inwestycję Roku w Kategorii Hoteli, Obiektów Rekreacyjnych i Rezydencjonalnych; Nagroda magazynu Hotelarz na Hotel z Pomysłem 2009; Contract Interior Awards 2010 w kategorii Adaptacyjnej Rewitalizacji (Nowy Jork); CIJ Awards 2009 za Najlepszą Inwestycję Hotelową; CIJ Awards 2009 za Najlepszą Inwestycję Roku; European Hotel Design Awards 2009 za

³ Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG jest obecnie właścicielem m.in. takich hoteli, jak: Jan III Sobieski w Warszawie, Inter-Continental, Chopin w Krakowie, Amber w Międzyzdrojach, Andel's w Łodzi.

⁴ Materiały hotelu Andel's, <http://www.warimpex.at/>.

Architekturę Roku w kategorii adaptacji istniejącego budynku na funkcję hotelu (Londyn).

Struktura organizacyjno-własnościowa

Hotel Andel's w Łodzi jest własnością austriackiej firmy Warimpex Finanz-und Beteiligungs AG, jest on zarządzany na zasadzie franczyzy przez sieć hotelową Vienna International Hotelmanagement AG. Sieć ta została utworzona w 1989 r. w Austrii. W Polsce firma działa od 1991 r. Sieć jest obecnie jedną z największych austriackich firm prowadzących zagraniczną działalność hotelarską. W jej gestii pozostaje ok. 40 obiektów noclegowych w 10 krajach Europy (tab. 2), z łączną liczbą ponad 7000 pokoi i 16 000 łóżek. Część z nich jest własnością firmy, a część zarządzana jest na zasadzie umów franczyzowych. Sieć Vienna International Hotel-Management AG posiada też statek hotelowy oraz pole golfowe⁵.

Tabela 2. Hotele należące do sieci Vienna International Hotelmanagement AG

Table 2. Hotels belonging to Vienna International Hotelmanagement AG network

Kraj Country	Miejscowość City	Nazwa hotelu Hotel name	Kategoria Category	Liczba pokoi Number of rooms	Liczba łóżek Number of beds
Austria	Biberwier-Lermoos	Cube Hotel		80	275
	Dornbirn	Martinspark Hotel	****	98	164
	Jochberg	Royal Spa Kitzbuehel Hotel	*****	144	300
	Loipersdorf	Loipersdorf SPA & Conference	****	244	488
	Nassfeld	Cube Hotel		129	486
	Salzburg	Castellani Parkhotel	****	151	301
	St. Veit	Blumenhotel	****	110	218
	Wiedeń	Rainers Hotel	****	154	289
	Wiedeń	Senator Hotel	***	179	358

⁵ www.e-hotelarz.pl.

Funkcja hotelarska w kompleksie Manufaktura...

Chorwacja Croatia	Mali Lošinj	Hotel Apoksiomen	****	25	50
	Opatija	Astoria Designhotel	****	51	102
	Opatija	Bristol Hotel	****	78	154
	Opatija	Hotel Opatija	**	210	383
Czechy Czech Republic	Karlovy Vary	Dworak Spa Hotel	****	126	252
	Pilzno	Angelo Hotel	****	144	286
	Praga	Hotel Savoy	*****	61	122
	Praga	Le Palais Hotel	*****	72	144
	Praga	Palace Hotel	*****	124	248
	Praga	Andel's Hotel	****	239	478
	Praga	Angelo Hotel	****	168	334
	Praga	Diplomat Hotel	****	398	791
	Praga	Chopin Hotel	***	80	160
	Praga	Andel's Suites		50	106
Francja France	Paryż	Hotel Dream Castle	****	397	1426
	Paryż	Magic Circus Hotel	****	396	1440
Niemcy Germany	Berlin	Andel's Hotel	****	557	1114
	Monachium	Designhotel Angelo Hotel		146	290
Polska Poland	Katowice	Angelo Hotel	****	203	406
	Kraków	Andel's Hotel	****	159	318
	Kraków	Chopin Hotel	***	220	441
	Łódź	Andel's Hotel	****	278	556
	Międzyzdroje	Amber Baltic Hotel	****	191	370
	Warszawa	Jana III Sobieski	****	434	810
Rosja Russia	Jekaterynburg	Liner Airporthotel	***	142	284
	Jekaterynburg	Angelo Hotel	****	211	422
	Moskwa	Hotel Astrum (otwarcie 2011)	*****	204	408
Rumunia Romania	Bukareszt	Angelo Airporthotel	****	177	350
Słowacja Slovakia	Bratysława	Chopin Airport Hotel	***	176	352
Szwajcaria Switzerland	Savognin	Cube Hotel	****	76	270

Źródło: opracowanie własne na podstawie: <http://www.vi-hotels.com>, <http://www.cube-hotels.com>.
Source: author's own elaboration based on: <http://www.vi-hotels.com>, <http://www.cube-hotels.com>.

Hotel Andel's jest obiektem biznesowym o wysokim standardzie, stąd też duży nacisk kładziony jest na wykwalifikowaną i profesjonalną obsługę gości. Pracownicy dobierani są pod kątem wykształcenia z zakresu hotelarstwa. Po przyjęciu do pracy przechodzą dodatkowe szkolenie zawodowe. Niezwykle istotne jest także właściwe podejście do klientów oraz miła osobowość. W łódzkim hotelu Andel's zatrudnionych jest 162 pracowników oraz 10 osób pracujących w zarządzie (tab. 3).

Tabela 3. Struktura zatrudnienia w hotelu Andel's

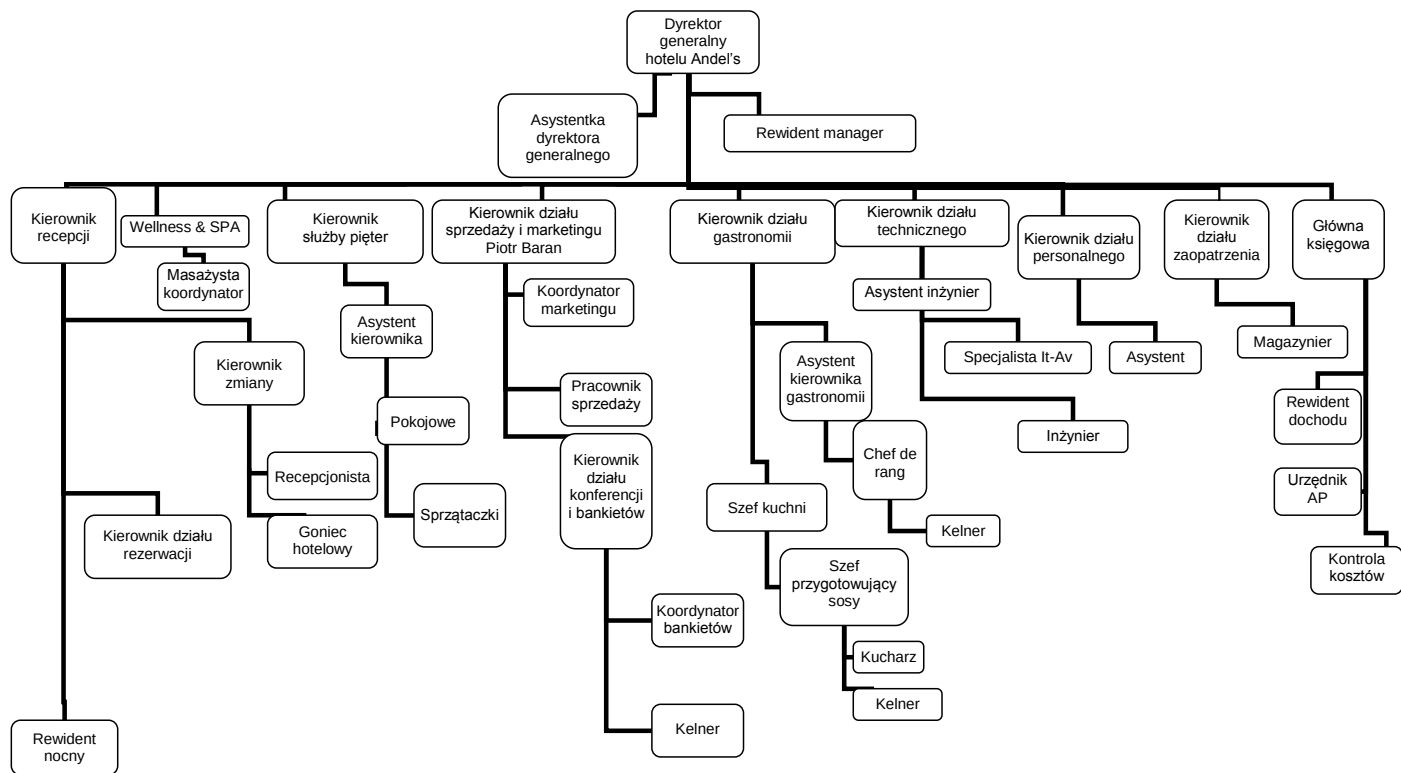
Table 3. Employment structure in Andel's Hotel

Dział Department	Liczba pracowników Number of employees
Zarząd Management	10
Administracja Administration	17
Obsługa gastronomiczna Food & beverage	43
Pokojówki Housekeeping	37
Recepcja Reception	22
Kuchnia Kitchen	27
Obsługa centrum SPA SPA centre	6
Technicy Maintenance	10
Razem Total	172

Źródło: Materiały hotelu Andel's w Łodzi.

Source: Materials from Andel's Hotel in Łódź.

W strukturze organizacyjnej hotelu Andel's wyróżnione są następujące działy: recepcja, wellness i spa, służba pięter, sprzedaż i marketing, dział gastronomii, dział techniczny, dział personalny, dział zaopatrzenia oraz księgowość (rys. 2).



Rys. 2. Struktura organizacyjna hotelu Andel's (Woźniak 2010)
 Fig. 2. Organizational structure of Andel's Hotel (Woźniak 2010)

Usługi hotelarskie

W opisywanym obiekcie znajduje się łącznie 278 pokoi (tab. 4). Są one umiejscowione na czterech kondygnacjach budynku.

Tabela 4. Struktura jednostek mieszkalnych w hotelu Andel's w Łodzi

Table 4. Room structure in Andel's Hotel in Łódź

Typ pokoju Room type	Liczba Number	%
Dwuosobowe Double	216	77,7
Suite i apartamenty z aneksem kuchennym (z przeznaczeniem na dłuższe pobyty) Suites and apartments with kitchenette, intended for longer stays	53	19,1
Dwupoziomowe pokoje typu Maisonette Two-storeyed maisonette rooms	4	1,4
Maisonette Deluxe – dwupoziomowy pokój z tarasem Maisonette Deluxe – two-storeyed room with a terrace	1	0,4
Pokoje przystosowane dla osób niepełnosprawnych Rooms adapted for guests with disabilities	4	1,4
Razem / Total	278	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów hotelu Andel's w Łodzi.

Source: author's own elaboration based on materials from Andel's Hotel in Łódź.

Na wyposażeniu jednostek mieszkalnych znajduje się: minibar, internet bezprzewodowy, klimatyzacja, sejf oraz zestaw do parzenia kawy i herbaty. Pokoje zaprojektowano w indywidualnym, charakterystycznym dla wnętrz hoteli Andel's stylu. Projekt pokoi wykonała firma Jestico + Whiles, zajmująca się architekturą wnętrz. Firma ta projektowała wnętrza również dla hoteli Andel's w Krakowie i Pradze. Wykonała też aranżacje wnętrz dla obiektów sieci Hilton zlokalizowanych m.in. w Londynie czy Manchesterze⁶.

⁶ <http://www.jesticowhiles.com>.

Ceny pokoi wahają się w przedziale od 80 euro do 190 euro za miejsce. Noclegi można rezerwować telefonicznie, faksem, mailowo oraz w centralnym systemie rezerwacji poprzez stronę internetową www.andelslodz.com.

Usługi gastronomiczne świadczone w opisywanym obiekcie są wysokiej jakości, a ich oferta jest zróżnicowana. W hotelu funkcjonują: restauracja Delight, Oscar's Bar, Lounge room, Wellness Bar.

Restauracja Delight znajduje się na parterze budynku, można zjeść tam śniadania, obiady i kolacje. W restauracji znajdują się 354 miejsca. Restauracja specjalizuje się w daniach kuchni *fusion*, dla której typowe jest łączenie tradycji kulinarnych wielu kuchni z całego świata. Ciekawostką restauracji jest to, że każde ze znajdujących się w jej pomieszczeniu krzeseł jest inne i posiada własny niepowtarzalny styl. Oscar's Bar zlokalizowany jest także na parterze hotelu, w lobby hotelowym. Oferuje głównie napoje, lody, ciasta i niewielkie dania barowe. W barze może przebywać do 154 osób. Lounge room to ekskluzywna przestrzeń na 5 piętrze hotelu, posiadająca duży taras i przepiękny widok na miasto. Są tam 22 miejsca przeznaczone na organizację przyjęć i spotkań biznesowych. O ile restauracja i Oscar's Bar są dostępne także dla osób niebędących gośćmi hotelowymi, o tyle Lounge room jest przestrzenią zarezerwowaną wyłącznie dla gości hotelowych. Na ostatnim piętrze hotelu w Centrum Wellness & SPA znajduje się jeszcze Wellness Bar, gdzie serwowane są głównie napoje zimne i gorące oraz ciastka i lody.

Do usług dodatkowych w Hotelu Andel's zaliczyć należy przede wszystkim: Centrum Wellness & SPA, Bussines Centre oraz wynajem sali balowej.

Powierzchnia Centrum Wellness & SPA, położonego na najwyższej kondygnacji hotelu, wynosi ok. 1000 m². W centrum znajdują się m.in. taras słoneczny, solarium, wellness bar, fitness club oraz ewenement wśród łódzkich hoteli, oszklony basen w dawnym zbiorniku przeciwpożarowym. Dla gości hotelowych wstęp jest bezpłatny. Centrum jest także dostępne dla osób niebędących gośćmi hotelowymi, w tym przypadku cena za jednorazowy wstęp wynosi 100 zł.

Do usług dodatkowych należy zaliczyć wynajem sal konferencyjnych. W opisywanym obiekcie funkcjonuje 7 sal konferencyjnych, zlokalizowanych na parterze, o łącznej powierzchni 1400 m². Tworzą one tzw. Bussines Centre i są wyposażone w profesjonalny sprzęt umożliwiający

prorowadzenie spotkań biznesowych. Sale wynajmowane są najczęściej w formie tzw. pakietów. Przy grupach minimum 15-osobowych cena pakietu, obejmującego wynajem sali wraz ze sprzętem multimedialnym oraz przerwy kawowe i obiad, kształtuje się na poziomie 28–37 euro za osobę. Hotel ma także salę balową wynajmowaną głównie na potrzeby organizowanych w nim imprez towarzyskich i okolicznościowych.

Ponadto hotel posiada własny parking, zlokalizowany na zapleczu, od strony rynku Manufaktury. Na parkingu może zatrzymać się 205 samochodów osobowych i 4 autobusy. Hotel zapewnia też dowóz z lotniska im. W. Reymonta i dworców kolejowych. W obiekcie znajduje się również kantor, co umożliwia gościom wymianę waluty⁷.

Promocja, ruch turystyczny i percepcja obiektu

Podstawowym narzędziem promocji hotelu Andel's jest Internet. Bardzo dobrze skonstruowana jest strona internetowa obiektu: www.andelslodz.com. Ofertę hotelu znaleźć można też na stronie Vienna International Hotels: <http://www.vi-hotels.com>, a informacje o nim m.in. na stronach pracowni architektonicznych tworzących jego projekt. Przekierowanie na stronę domową obiektu znaleźć można też na stronie internetowej centrum Manufaktura: <http://www.manufaktura.com>. Poza tym hotel promowany jest przez polskie i zagraniczne serwisy internetowe oferujące informacje o noclegach oraz możliwość ich rezerwacji⁸.

Obiekt promowany jest także w ramach działań *public relations*. Na temat hotelu opublikowano wiele artykułów w prasie krajowej i zagranicznej. Podkreślano fakt niezwykle ciekawej rewitalizacji dawnej przędzalni zakładów Poznańskiego, co potwierdziły wspomniane wcześniej liczne nagrody przyznane za projekt i realizację tej niezwykle inwestycji. Promocja odbywa się także poprzez materiały reklamowe, takie jak ulotki i foldery dostępne w hotelu, czy w punktach informacji turystycznej w Łodzi. Dystrybucja odbywa się za pośrednictwem centralnego systemu

⁷ Opracowano na podstawie materiałów hotelu Andel's w Łodzi.

⁸ Oferta hotelu Andel's w Łodzi znajduje się m.in. na następujących stronach internetowych z ofertami miejsc noclegowych: <http://www.staypoland.com>, <http://www.hotele.pl>, <http://www.hotele-polskie.pl>, <http://www.konferencje.pl>, <http://www.tripadvisor.com>, <http://www.virtualtourist.com>, <http://www.booked.net>, <http://www.hotelsaccommodation.com>.

rezerwacji dostępnego na stronie internetowej hoteli Andel's oraz w samym obiekcie.

Według danych hotelu Andel's w okresie od października 2009 r. do maja 2010 r. do obiektu przyjechało ogółem 22 358 osób. Z analizy wielkości ruchu turystycznego (tab. 5) wynika, że największą grupą gości hotelowych są – jak dotąd – turyści krajowi. Na drugim miejscu plasują się Niemcy, a następnie Anglicy.

Tabela 5. Struktura gości hotelu Andel's w okresie październik 2009 r. – maj 2010 r.
Table 5. Guest structure of Andel's Hotel during the October 2009 – May 2010 period

Kraj Country	Liczba osób dorosłych Number of adults	Udział (%) Percentage (%)
Polska / Poland	15 416	69,0
Niemcy / Germany	1 649	7,4
Wielka Brytania / Great Britain	1 458	6,5
Włochy / Italy	538	2,4
Francja / France	528	2,4
USA	302	1,4
Hiszpania / Spain	208	0,9
Norwegia / Norway	194	0,9
Szwecja / Sweden	190	0,8
Rosja / Russia	160	0,7
Austria	157	0,7
Irlandia / Ireland	156	0,7
Belgia / Belgium	118	0,5
Pozostale / Others	1 284	5,7
Suma / Total	22 358	100,0

Źródło: A. Woźniak (2010).
Source: A. Woźniak (2010).

Udział turystów zagranicznych ogółem jest jednak wysoki, wynosi bowiem 31%, co jak na niedawno otwarty obiekt noclegowy jest bardzo dobrym wynikiem. W analizowanym okresie (od października 2009 r. do maja 2010 r.) ogółem sprzedano 40 951 noclegów. W tym czasie nominalna liczba noclegów wyniosła 137 888, co daje wykorzystanie obiektu

na poziomie ok. 30%. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w 2009 r. średnie wykorzystanie miejsc noclegowych w łódzkich hotelach wynosiło ok. 38%. Na tym tle 30% wykorzystanie miejsc w hotelu Andel's, który jest przecież najmłodszą łódzką inwestycją hotelarską, wydaje się być zadowalające.

W kwietniu i maju 2010 r. na rynku Manufaktury przebadano percepcję hotelu Andel's. Były to wywiady kwestionariuszowe przeprowadzone wśród 100 respondentów, z których 80 osób stanowili mieszkańcy Łodzi, a 20 było gośćmi hotelowymi Andel'sa. W wywiadzie zadano pytania dotyczące znajomości hotelu Andel's, jego lokalizacji, oferty, kategoryzacji itp. Gościom hotelowym zadawano też pytania dotyczące oceny jakości usług hotelarskich, celów wizyty, długości pobytu itd. Mieszkańcy miasta byli także pytani o ocenę wpływu opisywanego obiektu na postrzeganie Łodzi wśród odwiedzających.

Z uzyskanych wyników badań wynika, że hotel cieszy się dobrym wizerunkiem zarówno wśród mieszkańców Łodzi, jak i gości hotelowych. Mieszkańcy podkreślali, że robi „dobre wrażenie” (aż 81,25% respondentów udzieliło takiej odpowiedzi). Często podkreślano, iż jest on wizytówką promującą Łódź. Ponad 87% badanych łódzian uznało też, że hotel pozytywnie wpływa na wizerunek miasta. Z kolei wśród gości hotelowych pojawiło się dużo pozytywnych ocen jakości usług hotelarskich. Przeciętnie ocena usług noclegowych, gastronomicznych i dodatkowych plasowała się na poziomie 4 punktów (w skali 1 do 6), przy czym oceny najniższe 1–2 punktów pojawiały się najrzadziej, tj. jedynie w trzech odpowiedziach (Woźniak 2010).

Podsumowanie

Hotel Andel's zlokalizowany jest w funkcjonalnym centrum Łodzi, przy ul. Ogrodowej 17, na terenie centrum handlowo-usługowego Manufaktura. Zajmuje zrewitalizowany budynek dawnej przędzalni Izraela Poznańskiego, jednego z największych łódzkich przemysłowców, który w XIX w. wybudował wielki kompleks przemysłowo-rezydencyjny. Hotel ma 4 gwiazdki, jest obiektem o charakterze biznesowym, a zarazem obecnie najbardziej luksusowym hotelem w Łodzi. Lokalizacja hotelu jest atrakcyjna m.in. ze względu na bliskość głównych walorów turystycznych

miasta, wielu najważniejszych urzędów oraz głównej ulicy, którą jest Piotrkowska. Poza tym na zapleczu hotelu znajduje się jedno z najbardziej znanych polskich centrów handlowo-usługowych Manufaktura. Jednocześnie jest to jedyny przypadek w Polsce, gdy obiekt noclegowy wysokiej klasy zlokalizowany jest w ramach takiego centrum. Dobra jest także jego dostępność komunikacyjna, pewnym mankamentem jest brak bezpośredniego połączenia z lotniskiem czy głównymi dworcami kolejowymi oraz częste w tym rejonie miasta korki. Niewątpliwie dysfunkcją tego miejsca jest też sąsiedztwo z zaniedbanymi kamienicami umiejscowionymi *vis-à-vis* hotelu.

Właścicielem obiektu jest Warimpex Finanz-und Beteiligungs AG, duża firma zajmująca się budową i zarządzaniem nieruchomościami. Natomiast funkcja hotelarska realizowana jest przez austriacką sieć hotelową Vienna International Hotelmanagement AG na zasadach franczyzy. W obiekcie mamy szeroką gamę usług hotelarskich od noclegowych przez różnorodne usługi gastronomiczne (restauracja, kilka barów) i usługi dodatkowe (konferencyjne, fitness, organizacja imprez itp.). Jest to jednak obiekt nastawiony głównie na ruch biznesowy, związany z krótkimi, służbowymi pobytami w Łodzi. Ten segment ruchu turystycznego w mieście ma duże szanse rozwoju z uwagi na rosnącą w ostatnich latach atrakcyjność inwestycyjną regionu. Potwierdzają to także podobne inwestycje hotelarskie, zarówno już zrealizowane (np. hotel Qubus), jak i planowane (hotel Hilton).

Niezwykle dużym atutem łódzkiego Andel'sa jest jego architektura, został on bowiem wkomponowany w istniejące wnętrza industrialne dawnej hali fabrycznej. Ta unikatowość architektoniczna oraz precyzyjnie przeprowadzona rewitalizacja została doceniona poprzez wiele przyznanych mu nagród branżowych z dziedziny hotelarstwa, a także architektury. Ewenementem jest wykorzystanie, umiejscowionego na dachu budynku, dawnego zbiornika przeciwpożarowego w charakterze basenu hotelowego.

Mimo że opisywany obiekt działa krótko, bo dopiero od połowy 2009 r., to jego wykorzystanie kształtuje się na poziomie ok. 30%, co stanowi dość dobry wynik. Jest to obiekt popularny także wśród turystów zagranicznych, którzy stanowią 31% ogółu gości hotelowych. Badanie percepcji tego hotelu, określonej na podstawie badań sondażowych o charakterze wywiadu kwestionariuszowego, wskazuje na pozytywny

odbior obiektu zarówno wśród mieszkańców Łodzi, jak i wśród gości hotelowych. Hotel cieszy się pozytywną opinią, świadczone w nim usługi oceniane są na dobrym poziomie. Wśród mieszkańców hotel odbierany jest jako swoista wizytówka Łodzi, która wpływa pozytywnie na wizerunek miasta i promuje je.

Łódzki hotel Andel's jest kolejną, powstałą w ostatnich latach, ofertą skierowaną do turystów biznesowych. Stanowi ciekawy i rzadko spotykany przykład adaptacji zabytkowej fabryki na potrzeby obiektu noclegowego. Jednocześnie jest obecnie najbardziej luksusowym łódzkim hotelem i w związku z tym stanowi dużą konkurencję dla słabiej skategoryzowanych hoteli. Przyciąga także nietypową architekturą oraz aranżacją wnętrz, przez co jest ciekawą propozycją dla osób poszukujących nietypowych obiektów hotelarskich. Ze względu na dynamiczny rozwój gospodarczy Łodzi i regionu należy spodziewać się dobrych perspektyw dla turystyki biznesowej, której potrzeby zaspokaja m.in. hotel Andel's Łódź.

Literatura

- Bińczyk A., 2006, *Od Manufaktury do „Manufaktury” – nowa przestrzeń w Łodzi*, [w:] *Nowe przestrzenie w mieście ich organizacja i funkcje*, XIX Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. UŁ, Łódź.
- Cudny W., 2008, *Rola prywatnych inwestorów w rewitalizacji terenów przemysłowych Łodzi*, Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego PTG, nr 10.
- Jaskulski M., 1995, *Stare fabryki Łodzi*, Towarzystwo Opieki nad Zabytkami O. w Łodzi, Łódź.
- Kowalczyk A., 2001, *Geografia hotelarstwa*, Wyd. UŁ, Łódź.
- Woźniak A., 2010, *Monografia hotelu Andel's*, maszynopis pracy licencjackiej napisanej w Instytucie Turystyki Filii Uniwersytetu Łódzkiego w Tomaszowie Mazowieckim pod kierunkiem dr W. Cudnego, Tomaszów Mazowiecki.
- Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych woj. łódzkiego*, 2010, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, Łódź.

Strony internetowe

- <http://bluecity.pl/> – strona internetowa prezentująca warszawskie centrum handlowe Blue City (data dostępu: maj 2010).
- <http://galerie-handlowe.a2a.pl/> – strona internetowa prezentująca sylwetki centrów handlowych w Polsce (data dostępu: maj 2010).

- <http://www.jesticowhiles.com> – strona internetowa prezentująca pracownię architektoniczną Jessico + Whiles (data dostępu: maj 2010).
- <http://starybrowar5050.com> – strona internetowa prezentująca galerię handlową Stary Browar w Poznaniu (data dostępu: maj 2010).
- <http://www.booked.net> – strona internetowa prezentująca hotele na świecie (data dostępu: maj 2010).
- <http://www.cube-hotels.com> – strona internetowa prezentująca hotele Cube należące do sieci Vienna International Hotels & Resorts (data dostępu: czerwiec 2010).
- <http://www.e-hotelarz.pl/> – strona internetowa miesięcznika branży hotelarskiej (data dostępu: czerwiec 2010).
- <http://www.hotele.pl> – strona internetowa prezentująca hotele w Polsce (data dostępu: maj 2010).
- <http://www.hotele-polskie.pl> – strona internetowa prezentująca hotele w Polsce (data dostępu: maj 2010).
- <http://www.hotelsaccommodation.com> – strona internetowa prezentująca hotele na świecie (data dostępu: maj 2010).
- <http://www.konferencje.pl> – strona internetowa prezentująca hotele z usługami organizacji konferencji w Polsce (data dostępu: maj 2010).
- <http://www.op-architekten.com/pl> – strona internetowa prezentująca pracownię architektoniczną OP Architekten (data dostępu: maj 2010).
- <http://www.staypoland.com> – strona internetowa prezentująca hotele w Polsce (data dostępu: maj 2010).
- <http://www.tripadvisor.com> – strona internetowa prezentująca hotele na świecie (data dostępu: maj 2010).
- <http://www.vi-hotels.com> – strona internetowa prezentująca informacje i ofertę hoteli należących do sieci Vienna International Hotels & Resorts (data dostępu: czerwiec 2010).
- <http://www.virtualtourist.com> – strona internetowa prezentująca hotele na świecie (data dostępu: maj 2010).
- <http://www.warimpex.at/> – strona internetowa prezentująca firmę Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (data dostępu: czerwiec 2010).
- <http://www.zlotetarasy.pl> – strona internetowa prezentująca centrum handlowe Złote Tarasy w Warszawie (data dostępu: maj 2010).

Hotel function in the Manufaktura complex in Łódź at the example of Andel's Hotel

Summary

The article depicts Andel's Hotel in Łódź. It is located in Śródmieście District at 17 Ogrodowa Street. It is situated in Manufaktura – the largest commercial shopping centre in the city. The hotel is located in a revitalized building of a former spinning mill belonging to Izrael Poznański – one of the most prominent

factory owners in Łódź, who built a huge industrial-residential complex in Ogrodowa Street in the 19th c. The hotel's unique architecture, its interiors and the former fire-fighting, rooftop water reservoir adapted as a swimming pool – all this adds up to the attractiveness of the described venue.

It is a hotel with a highest category (4 stars) in Łódź. It is a typical business-class hotel designed for short-term business trips. Its location is very attractive due to easy access and proximity of many major institutions, offices and tourist attractions of the city. The disadvantages of its location include the neglected tenement buildings nearby and frequent traffic congestion in Śródmieście District.

The establishment is owned by Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG – a company operating in hospitality construction and management industry. However, the hotel function is performed as franchise by Vienna International Hotelmanagement AG, an Austrian hotel network

The hotel offers a wide variety of hotel services: from accommodation, through food & beverage (restaurant, several bars) to additional services (conferencing, fitness, events planning etc.). The room occupancy rate is approximately 30%, which is a good result in Łódź. Andel's is also quite popular among foreign tourists, who made 31% of the total number of guests from October 2009 to May 2010. The hotel questionnaire conducted in spring 2010 brought positive results. The respondents indicated positive image of the hotel as well as high quality of services provided.

Andel's Hotel Łódź is another hotel investment, made in recent years, aiming at business tourism. It is an interesting offer, especially for people seeking non-standard, industrial interiors in hotels. At the same time, it is currently (May 2010) a hotel of the highest category in Łódź and the only 4-star hotel in the city. All the abovementioned advantages along with development of business tourism in recent years create positive prospects for the growth of Andel's Hotel in Łódź.

Translated by Patryk Marczuk