

„Przygotowanie i opracowanie dokumentacji dla przedsięwzięcia pn. „Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Projekt 9)” z zakresu rewitalizacji obszarów miejskich, planowanej do dofinansowania w ramach perspektywy finansowej 2021-2027”

	<p>Nazwa zadania:</p> <p>Przygotowanie i opracowanie dokumentacji dla przedsięwzięcia pn. „Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Projekt 9)” z zakresu rewitalizacji obszarów miejskich, planowanej do dofinansowania w ramach perspektywy finansowej 2021-2027</p>	
	<p>Adres:</p> <p>ul. Piotrkowska 34/Jaracza 1, 90-001 Łódź</p> <p>Dz. nr ewid. 358</p> <p>Obręb S-1</p> <p>Działki zależne:</p> <p>Dz. nr ewid. 359, 364/2, 342/9, 536/4</p>	
	<p>Zamawiający:</p> <p>Miasto Łódź</p> <p>90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104</p> <p>NIP: 725-00-28-902</p> <p>REGON: 000514182</p>	
	<p>Wykonawca:</p> <p>Pilamis Sp. z o.o. Sp. K.</p> <p>91-433 Łódź, ul. Smugowa 40</p> <p>biuro@pilamis.pl</p>	
	<p>Odbiorca:</p> <p>Biuro Rewitalizacji w Departamencie Prezydenta</p> <p>Urzędu Miasta Łodzi</p> <p>90-447 Łódź, ul. Piotrkowska 171</p>	
<p>Załącznik nr 6 Opracowanie kwerendy archiwalnej dla zadań kubaturowych</p>		
1.	mgr inż. arch. Piotr Dankowski	
2.	mgr inż. arch. Monika Hołodok	
3.	mgr inż. Katarzyna Zuchmańska	
4.	mgr. inż. arch. Zuzanna Niewiadomska-Martofel	
<p>Data: 11.12.2024</p>		

„Przygotowanie i opracowanie dokumentacji dla przedsięwzięcia pn. „Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Projekt 9)” z zakresu rewitalizacji obszarów miejskich, planowanej do dofinansowania w ramach perspektywy finansowej 2021-2027”

Spis treści

Wstęp	3
Rozdział 1. Podstawa opracowania	3
Rozdział 2. Lokalizacja obiektu	3
Rozdział 3. Opis obiektu	4
Rozdział 3.1. Podstawowe dane o obiekcie	4
Rozdział 3.2. Forma ochrony	4
Rozdział 3.3. Przemiany własnościowe	4
Rozdział 4. Historia obiektu	4
Rozdział 4.1. Rozwój nieruchomości na podstawie kartografii	4
Rozdział 4.2. Układ funkcjonalno-przestrzenny	6
Rozdział 4.3. Forma architektoniczna	6
Rozdział 5. Źródła	7
Rozdział 6. Ilustracje	7

„Przygotowanie i opracowanie dokumentacji dla przedsięwzięcia pn. „Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Projekt 9)” z zakresu rewitalizacji obszarów miejskich, planowanej do dofinansowania w ramach perspektywy finansowej 2021-2027”

Wstęp

Niniejszy dokument został sporządzony na potrzeby Programu Funkcjonalno-Użytkowego pn. Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Projekt 9) z zakresu rewitalizacji obszarów miejskich, planowanej do dofinansowania w ramach perspektywy finansowej 2021-2027.

Rozdział 1. Podstawa opracowania

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone przez zespół autorski w składzie:

- mgr inż. architekt Piotr Dankowski
- mgr historii sztuki Anna Michalska
- mgr inż. architekt Inez Laskus

Opracowanie wykonano na podstawie umowy podwykonawczej Nr1/P9/2024 zawartej pomiędzy:

PILAMIS Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytową
a

Piotrem Dankowskim, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą ARCHITEKT Piotr Dankowski, z siedzibą przy ul. Urzędniczej 47 w Łodzi [91-304],

Opracowanie niniejsze obejmuje realizację umowy w zakresie Etapu II - kompletny materiał/opracowanie z przeprowadzonych kwerend archiwalnych.

Rozdział 2. Lokalizacja obiektu

Nieruchomość znajduje się na terenie miasta Łodzi, w województwie łódzkim, w kwartale ulic: Piotrkowska, Jaracza, Wschodnia, Narutowicza, pod adresami Piotrkowska 34 / Jaracza 1. Obiekt zlokalizowany jest na działce nr 358, obręb S-1 (nr GUS 106105_9.0001.358).



Ilustracja 1 Lokalizacja obiektu położonego przy ul. Piotrkowskiej 34 / Jaracza 1, Źródło: opracowanie własne na podstawie ortofotomapy

Rozdział 3. Opis obiektu

Rozdział 3.1.Podstawowe dane o obiekcie

Nazwa obiektu: Kamienica Michała Bernowicza (budynek frontowy) - Piotrkowska 34,
Kamienica (budynek frontowy) - Jaracza 1

Czas powstania: lata 60 XIX w. - Piotrkowska 34, lata 90 XIX w. - Jaracza 1

Autor projektu: nie ustalono

Rozdział 3.2.Forma ochrony

Obiekt chroniony jest jako element układu urbanistycznego ul. Piotrkowskiej. Znajduje się w granicach Pomnika Historii "Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego" na mocy rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 16.02.2015 r.

- jako element układu urbanistycznego ul. Piotrkowskiej od pl. Wolności do ul. Mickiewicza, wpisany do rejestru zabytków nieruchomych, nr rej.: A/48 z 20.01.1971 r.
- obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczenie obiektów wpisanych do GEZ w MPZP

Inne:

- układ urbanistyczny Osada Łódka (1824-27)

Rozdział 3.3.Przemiany własnościowe

1860 - właścicielem nieruchomości zostaje Adolf Likiernik, dzieli on posesję na dwie części. Część oznaczoną obecnie numerem 36 sprzedaje Michałowi Bernowiczowi.

1867- nabywcą działki zostaje Abraham Orner

1872 - nabywcą działki zostaje Mordka Lipszyc, rodzina Lipszyców pozostaje jej współwłaścicielami do wybuchu II wojny światowej, dzieląc prawo własności z Lewkiem Buchmanem

1945 - nieruchomość przechodzi na rzecz Skarbu Państwa jako mienie pożydowskie

Rozdział 4. Historia obiektu

Rozdział 4.1.Rozwój nieruchomości na podstawie kartografii

Parcela nr 259 A (obecnie nr 34) położona przy skrzyżowaniu ul. Piotrkowskiej i Cegielnianej (obecnie Jaracza) do lat 60 XIX w. stanowiła całość z sąsiednimi działkami przy ul. Piotrkowskiej (nr 36, dawniej 259) i ul. Jaracza (obecnie nr 1).

W l.1860 jej właścicielem został Adolf Likiernik. Podzielił on działkę na dwie części. Północną, oznaczoną jako nr 259 A sprzedał w 1862 „pod budowę domu” Michałowi Bernowiczowi. Wcześniej na tym terenie znajdował się dom drewniany, kryty dachówką, który został ujęty na planie geometry J. Lenartowskiego z 1848 r. Narożny murowany piętrowy dom także kryty dachówką powstał zapewne w tym samym roku, projekt i jego autor, pozostają nieznani.

Rok później Bernowicz wydzierżawił pomieszczenia w budynku poczty. Budynek znajdował się w centrum miasta, był dobrze (według ówczesnych standardów) oświetlony, a drogi

prowadzące do niego były dobrej jakości, co w tym okresie było rzadkością. Wynajęty lokal na parterze i 9 izb oraz dwie kuchnie na piętrze posłużyły zarówno do stworzenia biur jak i urządzenia mieszkania dla naczelnika urzędu pocztowego. Właściciel bezpłatnie oddał na potrzeby poczty dwa składy: na stajnię (!) dla krowy i na paszę dla niej. Umowę zawarto do 1866 r. ale poczta funkcjonowała tu jeszcze przez kolejne dwa lata.

Znaczące przekształcenia na posesji nastąpiły w r. 1875, kiedy powstała kamienica przy ul. Jaracza 1. Miała ona wysokość trzech kondygnacji, kryty blachą. Przylegał do piętrowej oficyny, która była połączona z domem. Z tego roku pochodzi fotografia znanego fotografa, Eliasza Stummana, ukazująca nowy budynek oraz fragment starszej kamienicy. Widoczna jest na niej dwupiętrowa kamienica przy ul. Jaracza 1. Prawy brzeg zdjęcia przedstawia fragment jednopiętrowego skrzydła od ul. Piotrkowskiej 34. Widoczny jest na nim jednoosiowy, płytki ryzalit zwieńczony profilowanym łukiem odcinkowym. Taki sam ryzalit znajduje się od strony wschodniej. Poprzedzony został czterema osiami okiennymi na I i II piętrze i dwoma otworami wejściowymi, pomiędzy którymi usytuowane są prostokątne witryny lokali handlowo– usługowych. Pomiędzy ryzalitami widocznych jest siedem osi okiennych. Na parterze, w części centralnej umieszczony został przejazd bramowy. Na I piętrze widoczne są okna balkonowe i ażurowe wsporniki bez płyt balkonowych. Otwory okienne na I piętrze wieńczą pomiędzy ryzalitami trójkątne naczółki. Jedynie okno nad prześwitem bramnym ma naczółek w kształcie łuku odcinkowego, podobnie jak okna I pięta w ryzalitach. Okna na II piętrze mają naczółki łukowe, zaś w ryzalitach trójkątne, za wyjątkiem okna w osi nad przejazdem bramnym, gdzie zastosowano naczółek trójkątny. Za ryzalitem od strony wschodniej okna na I piętrze zwieńczono naczółkami prostymi w formie profilowanych listew, na II piętrze znajdują się naczółki trójkątne.

W r. 1882 E. Kreuzberg sporządził projekt podwyższający o jedno piętro część narożną. Dzięki nadbudowie budynku uzyskały tę samą wysokość. Na rysunku projektowym fasady ukazane jest skrzydło od strony ul. Jaracza 1 z dwoma ryzalitami i dwiema osiami okiennymi pomiędzy nimi i czterema osiami za ryzalitem wschodnim. W rzeczywistości zastosowano nieco inne dekoracje nad oknami I piętra – na projekcie widnieją proste naczółki. Projekt nie uwzględnia przejazdu bramnego. Projekt skrzydła od strony ul. Piotrkowskiej 34 ukazuje dwupiętrowy budynek z narożnym, płytkim ryzalitem, w którym na parterze znajduje się prostokątny otwór wejściowy i okno. Na I piętrze usytuowane są dwa prostokątne otwory okienne zwieńczone płycinami z dekoracjami geometrycznymi i prostymi naczółkami w formie profilowanych listew. Trzy okna na II piętrze zwieńczone są półokrągło i mają jeden, szeroki prosty naczółek. Okna I piętra ustawione w sześciu osiach za ryzalitem mają dekoracje analogiczne do tych umieszczonych w ryzalicie. Otwory okienne na II piętrze wieńczą trójkątne naczółki. Na I piętrze w części centralnej znajdują się dwa okna balkonowe ze wspólną płytą i ażurową balustradą. Wszystkie okna okalają wąskie, profilowane opaski. W części parterowej usytuowane są trzy niesymetrycznie umieszczone otwory wejściowe i trzy okna.

Ostatnią większą inwestycją o charakterze budowlanym na posesji było wzniesienie w 1895 r. budynku gospodarczego. Kilukrotnie dochodziło do przekształceń elewacji w części parteru, gdzie działały sklepy oferujące różne towary. Znane były zwłaszcza Delikatesy Bienkiego, w których można było nabyć m. egzotyczne owoce, konfitury i przetwory. Zmieniano wielkość i rozmieszczenie witryn i otworów wejściowych w części parteru, gdzie mieściły się lokale handlowo– usługowe. Ich formę uwieczniono na zdjęciach wykonanych w 1939 r.

Przed wybuchem II wojny światowej w budynku narożnym funkcjonowały 4 lokale handlowe i 5 mieszkalnych, partia położona przy ul. Jaracza mieściła 11 lokali handlowych i 9 mieszkalnych.

W r. 1951 na narożniku kamienicy, na wysokości I piętra umieszczono budkę sterowniczą, w której dyżurujący milicjant kierował ruchem drogowym. Budka została zrekonstruowana w 2006 r.

W r. 2011 podjęto plany wymiany stolarki okiennej od strony podwórza oraz remontu elewacji. Służby konserwatorskie nie wyraziły wówczas zgody na docieplenie jej styropianem grubości 10-12 cm.

Rozdział 4.2.Układ funkcjonalno-przestrzenny

- 1876 r. plan sytuacyjny nieruchomości. Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 815
- 1883 r. plan sytuacyjny nieruchomości. Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 815
- 1908 r. plan sytuacyjny nieruchomości. Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 815
- 1930 r. plan sytuacyjny nieruchomości. Archiwum Państwowe w Łodzi, Akta Miasta Łodzi, Wydział Podatkowy sygn. 15692

Rozdział 4.3.Forma architektoniczna

- 1875 r. fotografia autorstwa E. Stumanna, ukazująca kamienicę od strony ul. Jaracza
- 1882 r. projekt podwyższenia kamienicy narożnej o kondygnację, autorstwa E. Kreutrzberga, Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Administracyjny, sygn. 1600
- 1895 projekt budowy piętrowego budynku gospodarczego z ustępami, Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Budowlany sygn. 5015
- 1897 r. projekt powiększenia okien wystawowych z urządzeniem wejściowych drzwi sklepowych i wyburzeniem części ściany wewnętrznej, Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Budowlany sygn. 6350
- 1901 r. Projekt powiększenia trzech okien i przeróbce okna na drzwi w domu narożnym, Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Budowlany sygn. 8799
- 1902 r. Projekt poszerzenia drzwi sklepowych i okien oraz obniżenia podłogi na parterze dwupiętrowego domu, Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Budowlany sygn. 8939
- 1908 r. rzuty budynków. Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 815
- 1930 r. plan przekształceń okien wystawowych, AUMŁ Dokumentacja techniczna Piotrkowska 34, sygn. 4/63
- 1932 r. rzuty przyziemia- projekt kanalizacji posesji Piotrkowska 34, Archiwum Zakładów Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi
- 1939 r. fotografia ukazująca kamienicę od strony ul. Jaracza, AUMŁ Dokumentacja techniczna Piotrkowska 34, sygn. 4/63
- 1939 r. fotografia ukazująca kamienicę od strony ul. Piotrkowskiej, AUMŁ Dokumentacja techniczna Piotrkowska 34, sygn. 4/63

„Przygotowanie i opracowanie dokumentacji dla przedsięwzięcia pn. „Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Projekt 9)” z zakresu rewitalizacji obszarów miejskich, planowanej do dofinansowania w ramach perspektywy finansowej 2021-2027”

- 1851 r. projekt budki sterowniczej umieszczonej na narożniku domu, AUMŁ Dokumentacja techniczna Piotrkowska 34, sygn. 4/63
- 1952 r. rzut parteru- projekt przyłączenia kanalizacji do sieci wodociągowej miejskiej, Archiwum Zakładów Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi

Rozdział 5. Źródła

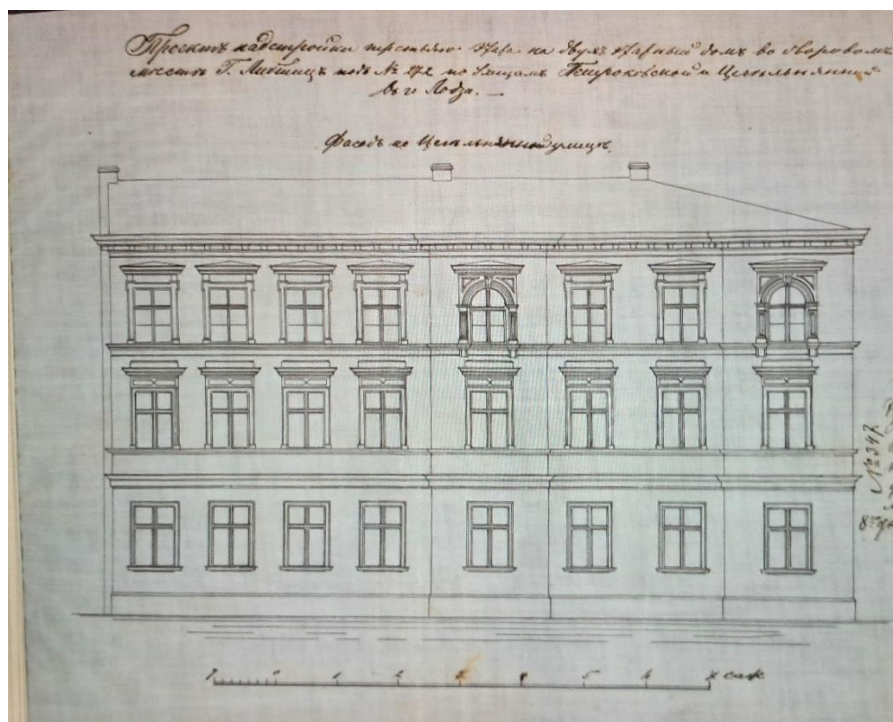
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Budowlany sygn. 5015, 6350, 8799, 8939
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Administracyjny, sygn. 1600
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Akta Miasta Łodzi, sygn. 307
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Akta Miasta Łodzi, Wydział Podatkowy sygn. 15692
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 815
- Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 34 sygn. 4/63
- Archiwum Zakładów Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi, plan wykonawczy skanalizowania posesji przy ul. Piotrkowskiej 34
- Archiwum Miejskiego Konserwatora Zabytków, teczka dotycząca posesji Piotrkowska 34
- Rynkowska A., Poczta miasta Łodzi w XIX w., [w:] Filatelistyka w łódzkiem, 1977
- Rynkowska A., Ulica Piotrkowska, Łódź 1970
- Podgarbi P., Karta ewidencyjna zabytku nieruchomego ul. Piotrkowska 34, 2019 r.

Rozdział 6. Ilustracje



Ilustracja 2 Widok skrzydła od strony ul. Jaracza, 1975, fot. E. Stumann

„Przygotowanie i opracowanie dokumentacji dla przedsięwzięcia pn. „Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Projekt 9)” z zakresu rewitalizacji obszarów miejskich, planowanej do dofinansowania w ramach perspektywy finansowej 2021-2027”



Ilustracja 3 Projekt podwyższenia budynku narożnego o jedną kondygnację- widok od ul. Jaracza. Źródło: Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Administracyjny, sygn. 1600



Ilustracja 4 Projekt podwyższenia budynku narożnego o jedną kondygnację- widok od ul. Piotrkowskiej. Źródło: Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Administracyjny, sygn. 1600

„Przygotowanie i opracowanie dokumentacji dla przedsięwzięcia pn. „Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Projekt 9)” z zakresu rewitalizacji obszarów miejskich, planowanej do dofinansowania w ramach perspektywy finansowej 2021-2027”



Ilustracja 5 Widok kamienicy od strony ul. Jaracza, 1939 r. Źródło: Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 34 sygn. 4/63



Ilustracja 6 Widok kamienicy od strony ul. Jaracza, 1939 r. Źródło: Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 34 sygn. 4/63