

„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><b>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</b></p>	
	<p>Adres:</p> <p>ul. Piotrkowska 36, 90-265 Łódź</p> <p>Dz. nr ewid. 364/2</p> <p>Obręb S-1</p> <p>Działki zależne:</p> <p>Dz. nr ewid. 358, 359, 364/1, 536/4</p>	
	<p>Zamawiający:</p> <p><b>Miasto Łódź</b></p> <p>90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104</p> <p>NIP: 725-00-28-902</p> <p>REGON: 000514182</p>	
	<p>Wykonawca:</p> <p><b>Pilamis Sp. z o.o Sp. K.</b></p> <p>91-433 Łódź, ul. Smugowa 40</p> <p><a href="mailto:biuro@pilamis.pl">biuro@pilamis.pl</a></p>	
	<p>Odbiorca:</p> <p>Biurowo Rewitalizacji w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi</p> <p>90-447 Łódź, ul. Piotrkowska 171</p>	
<p><b>Załącznik nr 6 Opracowanie kwerendy archiwalnej dla zadań kubaturowych</b></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>		

## 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 adresem Piotrkowska 36. Obiekt zlokalizowany jest na działce nr 364/2, obręb S-1 (nr GUS 106105\_9.0001.364/2).



Ilustracja 1 Lokalizacja obiektu położonego przy ul. Piotrkowskiej 36, Źródło: opracowanie własne na podstawie ortofotomapy

## Rozdział 3. Opis obiektu

### Rozdział 3.1. Podstawowe dane o obiekcie

Nazwa obiektu: Kamienica Tobiasza Gutmana Tennenbauma (budynek frontowy z oficyną północną i oficyną poprzeczną),

Czas powstania: 1873 rok - dom frontowy, przed 1877 rokiem - oficyny, do 1883 roku nadbudowa

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

**1861** Adolf Likiernik kupuje działkę od Franciszka Simmy

**1861** działka zostaje podzielona na dwie części. Nieruchomość położona od południa (nr 259) pozostaje w rękach Likiernika

**1870** działkę kupuje Tobiasz Gutman Tennenbaum

**I. 30 XX w.** małżonkowie Lehmann i Weinberg kupują działkę od spadkobierców T. Tennenbauma

**1945** nieruchomość przechodzi na rzecz Skarbu Państwa jako mienie pożydowskie

## Rozdział 4. Historia obiektu

### Rozdział 4.1. Rozwój nieruchomości na podstawie kartografii

Nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej 36 pierwotnie funkcjonowała jako jedna działka wraz z terenem przy obecnej ul. Piotrkowskiej 34. Jeszcze na początku lat 60 XIX w. istniał drewniany dom sukienniczy kryty dachówką. Po zakupie w 1861 r. i podziale działki, część południową pozostawił dla siebie Adolf Likiernik. Miał on wznieść w tym miejscu pierwszy murowany piętrowy dom frontowy.

Obiekt zbudowany przez Likiernika zapewne nie spełniał wymagań następnego właściciela posesji, Tobiasza Gutmana Tennenbauma (posiadacza kilku sąsiednich działek). W r. 1873 wystawił on frontowy murowany piętrowy dom z piwnicami i mieszkalnym poddaszem oraz niewielką jednopiętrową murowaną przystawką. Budynek frontowy miał dach kryty

„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”

dachówkami, zaś przystawka kryty blachą. Poza tym na działce znajdowały się drewniane budynki mieszkalne i gospodarcze (pralnia, kłoka, komórki).

Do roku 1877 r. wzniesiono murowaną piętrową oficynę przy północnej granicy działki i dwupiętrowy dom poprzeczny poprzedzony przystawką łączącą go z powyższą oficyną. Budynki te posiadały dachy pokryte blachą.

W r.1882 budynek frontowy z przylegającą do niego od południa przystawką został podwyższony o jedną kondygnację na podstawie projektu sporządzonego przez E. Kreutzberga.

Projekt przedstawia dwupiętrową symetryczną elewację z dwoma płytkimi ryzalitami usytuowanymi w skrajnych osiach i przejazdem bramnym umieszczonym w osi centralnej. Ryzality wieńczą trójkątne, profilowane naczółki. Otwory okienne na I i II piętrze w skrajnych osiach flankują pilastry: na I piętrze mają gładkie trzony i kapitele uskokowe, na II piętrze trzony są rowkowane, a pilastry wieńczą kapitele kompozytowe. Takie samo rozwiązanie jak w osiach skrajnych, zastosowano w oknie I piętra, umieszczonym nad przejazdem bramowym. Na poziomie II piętra, nad pilastrami znajdują się ozdobne wazy. Podziały wertykalne elewacji akcentują: wydatne boniowanie parteru, uskokowe, gzymsy oddzielające poszczególne kondygnacje, gzyms koronujący zaakcentowany od spodu ozdobnym fryzem oraz proste, profilowane naczółki nad oknami I i II piętra.

Wszystkie budynki zyskały tym samym wysokość dwóch pięter.

Rok później powstał projekt niewielkiego piętrowego budynku gospodarczego z częścią mieszkalną. Ulokowano go we wschodnim krańcu działki, za oficyną poprzeczną, przez którą prowadził do niego przejazd bramowy. Nowy budynek znajdował się w bezpośrednim sąsiedztwie posesji przy Cegielnianej 1381 (obecnie ul. Jaracza 3) a działki nie były wówczas od siebie odgródzone. W późniejszym okresie planowano wzniesienie oficyny położonej na terenie obu działek ( od strony południowej) ale projekt ten nie został zrealizowany a granicę między posesjami wyznaczyły nowe budynki ulokowane od strony ul. Jaracza.

W r. 1893 frontowy dom został uszkodzony przez pożar. W maju 1899 r. kolejny pożar zniszczył całkowicie oficynę poprzeczną. Odbudowany budynek zyskał wysokość 3 pięter, posiadał mieszkalne poddasze, był częściowo podpiwniczony. Dobudowano do niego trzypiętrową oficynę tylną, po stronie południowej- również z mieszkalnym poddaszem i podpiwniczeniem. Oba nowe obiekty miały dachy kryte papą.

W 1922 r. powstał projekt parterowej, dwuizbowej stróżówki, położonej na granicy (pozbawionej ogrodzenia) z posesją nr 38, również własności Tennenbauma. Ostatecznie w tym miejscu powstał piętrowy budynek sklepowy.

Z roku 1928 pochodzi rysunek ukazujący wygląd części fasady, stworzony przy okazji planowania drobnych przekształceń w witrynie sklepowej na froncie kamienicy.

W I. 30 XX w. w domu frontowym mieściło się 5 mieszkań, 8 sklepów oraz dwa lokale mieszkalno- handlowe, oficynie północnej 6 mieszkań i 4 lokale handlowe. W oficynie poprzecznej działł zakład przemysłowy oraz 3 firmy handlowe. W przylegającej do niej od północy oficynie znajdowały się 2 mieszkania. O oficynie południowej brak danych.

Wydaje się, że przed wybuchem wojny kamienica popadała w zaniedbanie. Na zdjęciu z 1939 r. widnieje fragment fasady z licznymi zabrudzeniami, ubytkami tynków i balkonem pozbawionym balustrady.

Po zakończeniu okupacji nieruchomość przeszła na rzecz Skarbu Państwa jako mienie państwowe. W r. 2010 powstał plan renowacji obiektu frontowego: remont elewacji (z możliwością odtworzenia balkonów), wymiana stolarki okiennej i witryn sklepowych, remont prześwitu bramowego.

#### **Rozdział 4.2.Układ funkcjonalno-przestrzenny**

- 1873 r. Plan sytuacyjny posesji, Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 813
- 1877 r. Plan sytuacyjny posesji, Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 813
- 1883 r. Plan sytuacyjny posesji, Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 813
- 1889 r. Plan sytuacyjny posesji przy niezrealizowanym projekcie wzniesienia oficyn. Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Budowlany sygn. 995
- 1898 r. Plan sytuacyjny posesji, Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 813
- 1900 r. Plan sytuacyjny posesji, Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 813
- 1907 r. Plan sytuacyjny posesji, Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 813

#### **Rozdział 4.3.Forma architektoniczna**

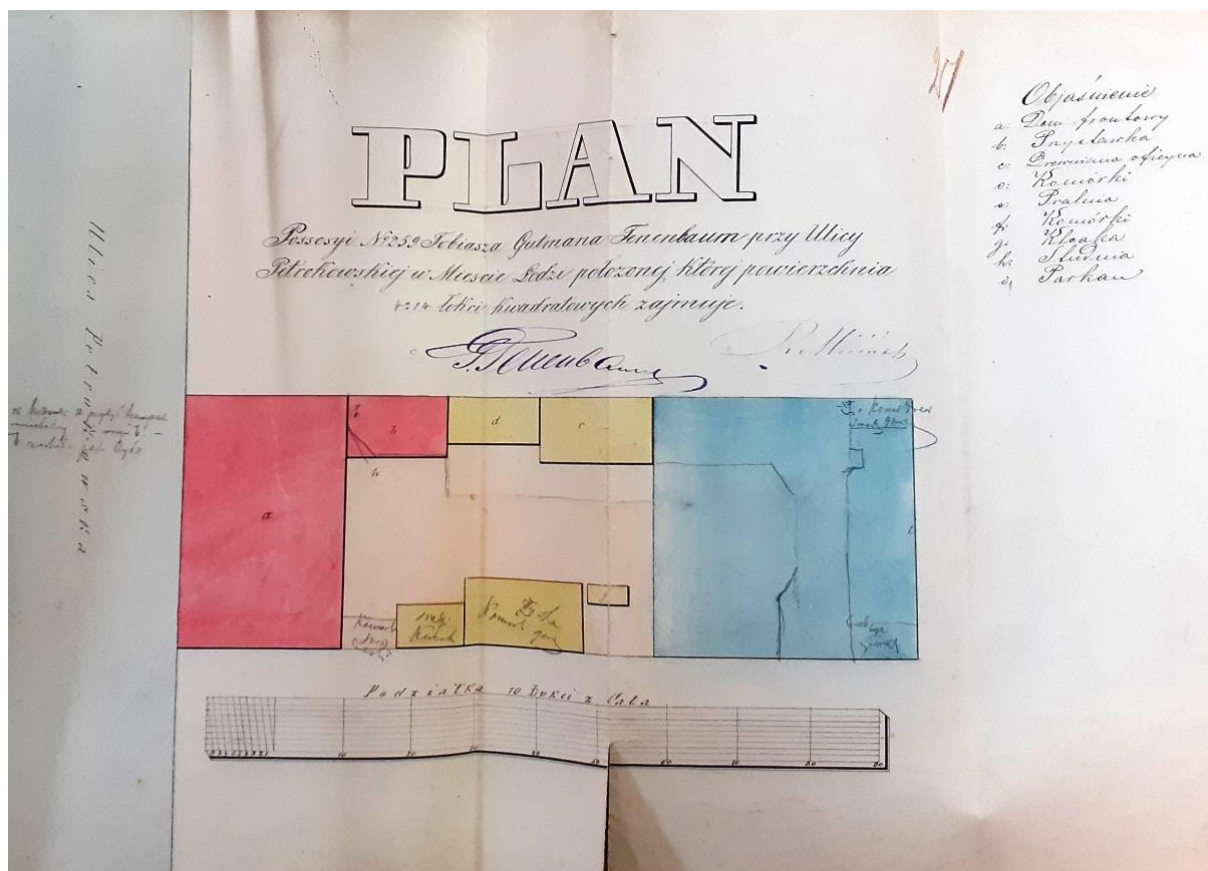
- 1882 r. Projekt podwyższenia budynku frontowego autorstwa E. Kreutzberga. Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Administracyjny, sygn. 1600
- 1883 r. Projekt budynku gospodarczego autorstwa H. Majewskiego. Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Administracyjny, sygn. 1661
- 1898 r. Rzuty budynków, Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 813
- 1900 r. Rzuty budynków, Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 813
- 1907 r. Rzuty budynków, Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 813
- 1928 r. Rysunek części fasady, Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 36 sygn. 4/63
- 1947 Rzuty przyziemia budynku na projekcie przyłączenia wewnętrznej sieci wodociągów, Archiwum Zakładów Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi, plan skanalizowania posesji przy ul. Piotrkowskiej 36 i 38



## Rozdział 5. Źródła

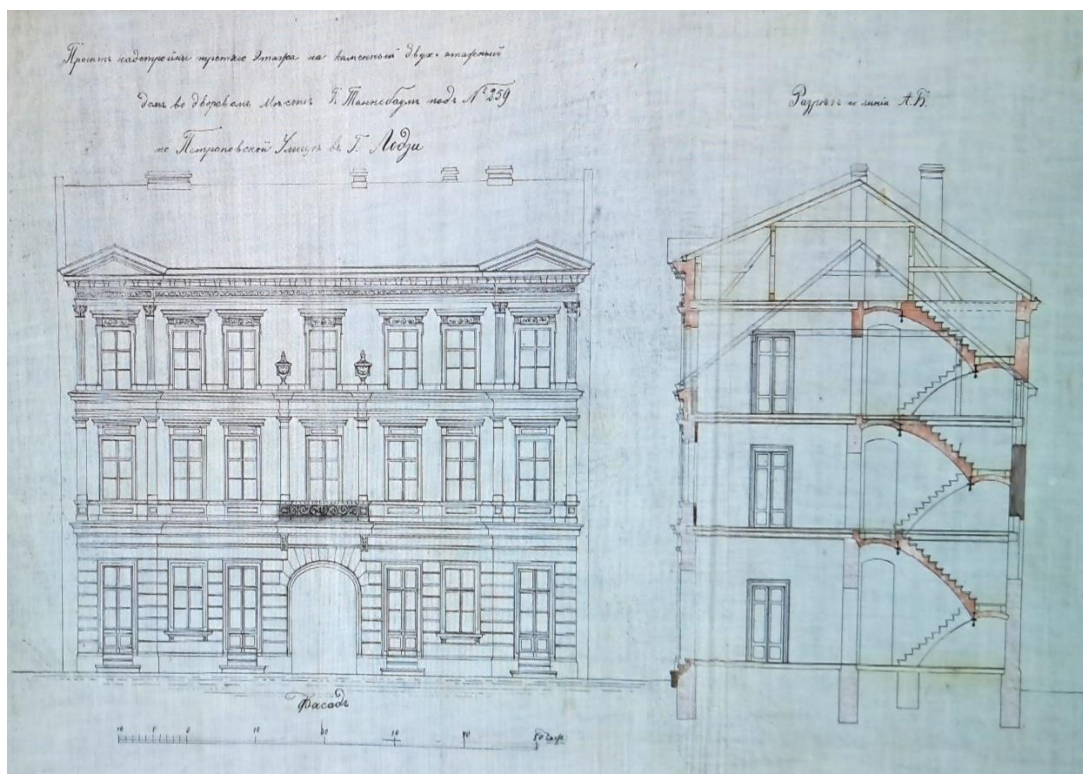
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Anteriora sygn. 702
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Budowlany sygn. 995
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Administracyjny, sygn. 1600, 1660
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi sygn. 813
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Akta Miasta Łodzi, Wydział Podatkowy sygn. 15692
- Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 36 sygn. 4/63
- Archiwum Zakładów Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi, plan skanalizowania posesji przy ul. Piotrkowskiej 36
- Archiwum Miejskiego Konserwatora Zabytków w Łodzi
- Podgarbi P., Karta ewidencyjna zabytku nieruchomego Piotrkowska 36, 2019 r.
- Rynkowska A., Ulica Piotrkowska. Łódź 1970
- Stefański K., Jak zbudowano przemysłową Łódź. Łódź 2001

## Rozdział 6. Ilustracje

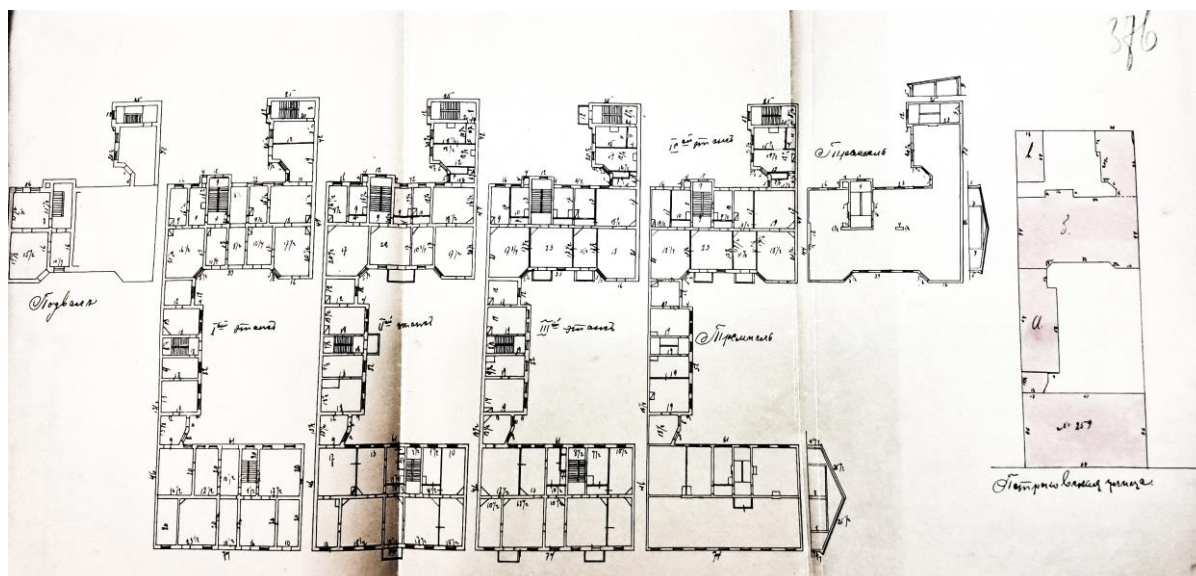


Ilustracja 2 Plan sytuacyjny posesji z 1873 r. Źródło: Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 813

„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”



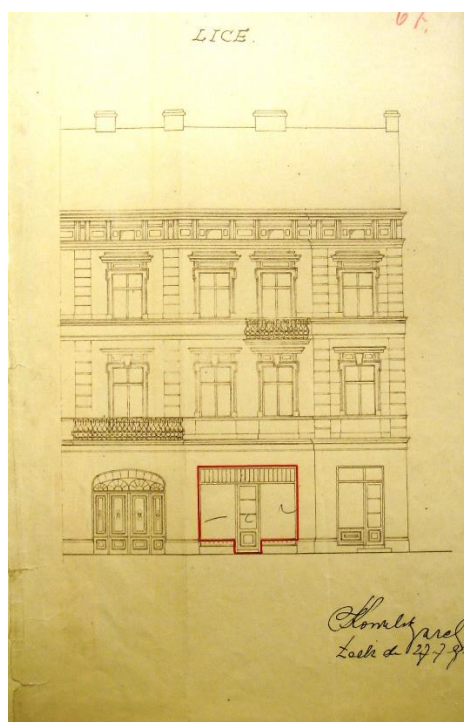
Ilustracja 3 Fragment projektu podwyższenia budynku frontowego z 1882 r. Źródło: Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Administracyjny, sygn. 1600



Ilustracja 4 Rzuty budynków z 1900 r., Źródło: Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi, sygn. 813



„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 Rysunek fasady z 1928 r. Źródło: Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 36 sygn. 4/63



Ilustracja 6 Fotografia z widocznym przejazdem bramnym. Źródło: Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 36 sygn. 4/63