

„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 38, 90-265 Łódź</p> <p>Dz. nr ewid. 364/1</p> <p>Obręb S-1</p> <p>Działki zależne:</p> <p>Dz. nr ewid. 364/2, 359, 363, 374/6, 373, 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>		

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	6
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 38. Obiekt zlokalizowany jest na działce nr 364/1, obręb S-1 (nr GUS 106105_9.0001.364/1).



Ilustracja 1 Lokalizacja obiektu położonego przy ul. Piotrkowskiej 38, Źródło: opracowanie własne na podstawie ortofotomapy

Rozdział 3. Opis obiektu

Rozdział 3.1.Podstawowe dane o obiekcie

Nazwa obiektu: Kamienica Józefa Rundsteina (budynek frontowy, oficyny boczne, oficyna poprzeczna)

Czas powstania: przed 1869 rokiem - dom frontowy, do 1892 roku - oficyny

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

1824	plac obejmuje Jan Heyneman
1833	nieruchomość odsprzedaje Jakubowi Weidemeier
1866	działkę zakupił Józef Rudstein, który podzielił ją na dwie części (obecnie 38 i 40)
1869	działkę kupuje Dawid Berndt
I. 70 XIX w.	kolejnym nabywcą jest Tobiasz Gutman Tennenbaum
1939	małżonkowie Lehmann i Weinberg kupują działkę od spadkobierców Tennenbauma
1945	nieruchomość przechodzi na rzecz Skarbu Państwa jako mienie pożydowskie

Rozdział 4. Historia obiektu

Rozdział 4.1.Rozwój nieruchomości na podstawie kartografii

Działka położona przy ul. Piotrkowskiej 260 (obecnie 38) stanowiła pierwotnie całość wraz z działką nr 40. Jej pierwszy właściciel, Jan Heyneman wystawił tu drewniany dom i stajnię. Od 1866 r. posesja stała się własnością Józefa Rundsteina, który podzielił ją na dwie części. Przed r. 1869 zastąpił dom drewniany dwupiętrowym murowanym. Do 1873 r. wzniesiono dwupiętrowa południowa oficyna mieszkalna z charakterystyczną przybudówką zawierającą schody i zejście do piwnic.

Na podstawie projektu I. Markiewicza z r. 1889 r. za oficyną planowano wznieść kolejną, trzypiętrową, czternastoosiową. Projekt ten nie został zrealizowany, natomiast przed 1892 r.

wzniesiono oficynę po przeciwnej, północnej stronie działki. Początkowo była ona dwupiętrowa, przed 1914 r. została podwyższona o jedną kondygnację.

W jednej z oficyn działał w r. 1892 niewielki, prywatny dom modlitwy S. Grinsztajna, w którym zbierało się na modlitwy do 30 osób. Domy takie funkcjonowały w wielu łódzkich kamienicach, składały się, najczęściej z jednej lub dwóch pomieszczeń udostępnianych wiernym w lokalach mieszkalnych.

W 1922 r. powstał plan budowy tylnej oficyny południowej i poprzecznej, w której miały mieścić się sklepy. Autorem projektu był W. Lisowski. Początkowo miały one być jednopiętrowe ale wkrótce powstał plan podwyższenia ich o kolejną kondygnację. Projekt ten (zrealizowany jeszcze w tym samym roku) przedstawiał dwupiętrową, dziewięcioosiową elewację, z centralnie usytuowanym, płytkim ryzalitem mieszczącym klatkę schodową, przekrytą dachem pulpitowym. Uwagę zwracały duże otwory okienne kształtem zbliżone do kwadratu. W części parterowej rozwiązano je w formie przypominającej witryny sklepowe, powyżej podzielono w pionie na trzy równe części, z których każda w górnej partii zyskała podział czwórdzielny z drobnymi szprosami. W tym samym roku powstał projekt parterowej, dwuizbowej stróżówki, położonej na granicy (pozbawionej ogrodzenia) z posesją nr 36, również należącą do Tennenbauma. Ostatecznie w tym miejscu powstał piętrowy budynek sklepu.

Jak wynika z powstałego w 1930 r. spisu sporządzonego na potrzeby podatkowe, kamienica frontowa mieściła po 7 lokali mieszkalnych i handlowych, przylegająca do niej od południa oficyna 2 lokale mieszkalne, 1 przemysłowy, 5 handlowych. W oficynie północnej znajdowało się 15 lokali, w tym 10 handlowych. W oficynie poprzecznej umieszczono wyłącznie lokale handlowe (5), podobnie jak w przylegającej do niej oficynie południowej: 12 lokali handlowych i 1 przemysłowy.

Zachowało się kilka przedwojennych fotografii, ukazujących kamienicę. Z 1930 r. pochodzi zdjęcie autorstwa W. Pfeiffera przedstawiające podwórko. Widoczne są na nim m. in. balkony w oficynach w pierwotnej formie. Kolejne zachowane zdjęcie powstało w 1939 r. i przedstawia fasadę budynku, która znacznie różniła się od obecnie istniejącej. Charakteryzowała ją symetria rozmieszczenia otworów okiennych, przejazdu bramnego i balkonów. Brakowało szerokiego balkonu na I piętrze w części południowej fasady. Pozostałe balkony mieściły się odpowiednio: na I piętrze w części północnej i nad prześwitem bramowym i na II piętrze, flankując trójkątny naczółek wieńczący okna nad prześwitem. Dwa skrajne balkony I piętra zaopatrzone były w murowane, masywne balustrady zdobione motywami okręgów podzielonych masywnymi słupkami. Balkony na II piętrze były podobne, lecz motyw okręgów wypełniały nieco inne elementy dekoracyjne, niż te poniżej. Balkony miały szerokie płyty o profilowanych brzegach i łukowato wykończonej części środkowej. Jedynie prostokątny balkon nad prześwitem bramnym wyróżniał się metalową balustradą zamocowaną pomiędzy murowanymi słupkami. Podziały poziome wyznaczały wąskie gzymsy biegnące nad otworami parteru, pod oknami I i II piętra, pod niewielkimi oknami poddasza i nad nimi oraz wydatny gzyms koronujący biegnący pod okapem dachu, zaakcentowany u dołu fryzem kostkowym. Podziały te podkreślały także proste, profilowane naczółki nad oknami I piętra. Wertykalne podziały wyznacza dziesięć osi okiennych. Otwory były prostokątne, jedynie dwa okna na I piętrze, usytuowane nad przejazdem bramowym, zwieńczone zostały półokrągło i zaakcentowane po bokach dwiema płaskimi lizenami o uskokowych kapitelach, unoszących schodkowe belkowanie z trójkątnym naczółkiem. Być może duża przestrzeń podwórza powstała przez brak ogrodzenia dzielącego dwie nieruchomości spowodowała, iż w czasie II wojny światowej Niemcy spędzali tu dzieci porwane w czasie łapanek, a następnie dzielili na

grupy przeznaczone do germanizacji i do przymusowej pracy w obozach i fabrykach. W r. 2005 odsłonięto tablicę upamiętniającą te wydarzenia. Znajduje się ona po prawej stronie otworu bramowego. Po zakończeniu okupacji budynek przeszedł na rzecz Skarbu Państwa jako mienie pożydowskie.

Kolejne zachowane zdjęcie wykonano zapewne wkrótce po zakończeniu wojny. Nie istniał już wówczas balkon nad przejazdem bramowym, widoczne było nadświetle bramy z zachowaną ażurową dekoracją. Fasada znajdowała się wówczas w nienajlepszym stanie: widoczne były liczne ubytki tynków. W późniejszym okresie obiekt podlegał kilkakrotnie remontom.

Rozdział 4.2.Układ funkcjonalno-przestrzenny

- 1889 r. plan sytuacyjny posesji, Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Budowlany sygn. 1096
- 1892 r. plan sytuacyjny posesji, Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Budowlany sygn. 2595
- 1914 r. plan sytuacyjny posesji, Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 38 sygn. 4/68
- 1930 r. plan sytuacyjny posesji, Archiwum Państwowe w Łodzi, Akta Miasta Łodzi, Wydział Podatkowy sygn. 15692

Rozdział 4.3.Forma architektoniczna

- 1922 r. projekt budowy tylnej, południowej oficyny autorstwa W. Lisowskiego. Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 38 sygn. 4/68
- 1930 r. zdjęcie ukazujące podwórze posesji autorstwa W. Pfeiffera, Archiwum Państwowe w Łodzi, Archiwum Włodzimierza Pfeiffera, sygn. 658
- 1933r. rzut przyziemia budynków, Archiwum Zakładów Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi, plan robót kanalizacyjnych posesji przy ul. Piotrkowskiej 38
- 1939 r. fotografia ukazująca fasadę budynku. Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 38 sygn. 4/68
- Ok. 1945 r. fotografia ukazująca fragment fasady budynku. Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 38 sygn. 4/68
- 1946 r. rzut przyziemia budynków Archiwum Zakładów Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi, plan przyłączenia wewnętrznej sieci wodociągowej posesji przy ul. Piotrkowskiej 38

Rozdział 5. Źródła

- Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Anteriora sygn. 697
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Budowlany sygn. 1096, 2595
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydz. Administracyjny sygn. 9507
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Towarzystwo Kredytowe Miasta Łodzi sygn. 813
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Akta Miasta Łodzi, Wydział Podatkowy sygn. 15692
- Archiwum Państwowe w Łodzi, Archiwum Włodzimierza Pfeiffera, sygn. 658

„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”

- Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 36 sygn. 4/63
- Archiwum Zakładów Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi, plan robót kanalizacyjnych posesji przy ul. Piotrkowskiej 38
- Archiwum Miejskiego Konserwatora Zabytków w Łodzi
- Michalska A., Karta ewidencyjna zabytku nieruchomego ul. Piotrkowska 38, 2019
- Rynkowska A., Ulica Piotrkowska. Łódź 1970
- Stefański K., Jak zbudowano przemysłową Łódź. Łódź 2001
- Walicki J., Synagogi i domy modlitwy w Łodzi, Łódź 2000

Rozdział 6. Ilustracje



Ilustracja 2 Projekt oficyny mieszczącej składy, 1922 r. Źródło: Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 36 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”

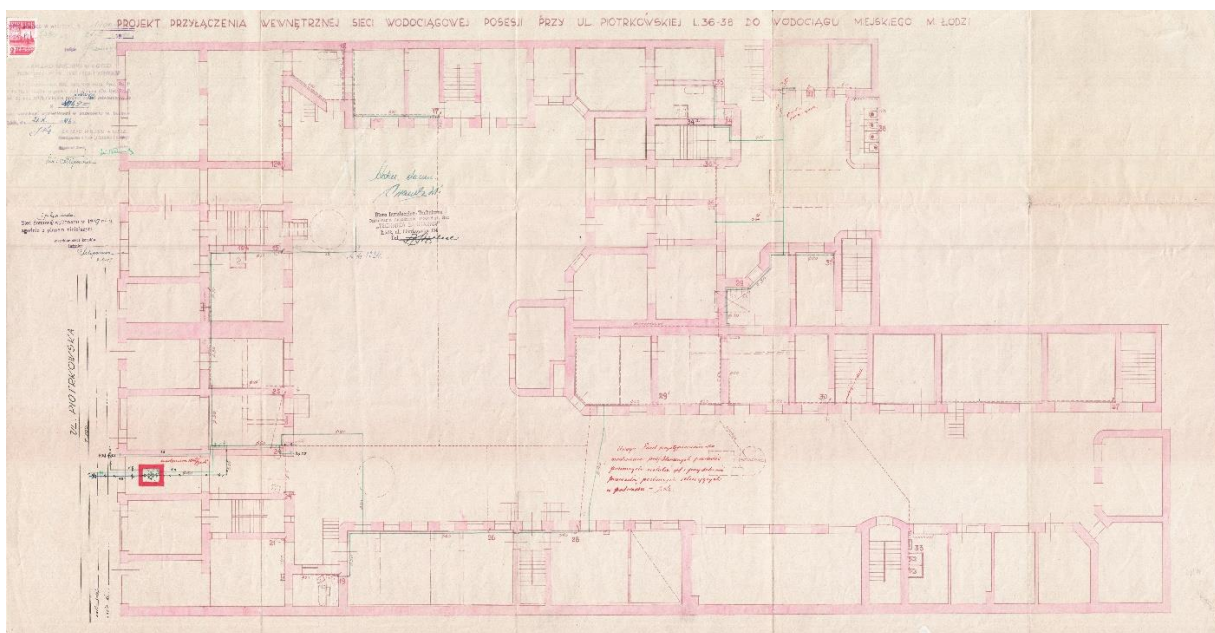


Ilustracja 3 Fotografia W. Pfeiffera ukazująca podwórkę. 1930 r. Źródło: Archiwum Państwowe w Łodzi, Archiwum Włodzimierza Pfeiffera, sygn. 658



Ilustracja 4 Fotografia ukazująca fasadę kamienicy frotowej, 1939 r. Źródło: Archiwum Urzędu Miasta Łodzi, Dokumentacja techniczna ul. Piotrkowska 36 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”



Ilustracja 5 Rzut przyziemia, 1946 r. Źródło: Archiwum Zakładów Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi, plan przyłączenia wewnętrznej sieci wodociągowej posesji przy ul. Piotrkowskiej 38