

JANUSZ FREY

Rzeczoznawca budownictwa

JAN KOZICKI

Katedra Budownictwa Betonowego
Politechniki Łódzkiej

„MANUFAKTURA” W ŁODZI, FABRYKA KTÓREJ DANO DRUGĄ SZANSĘ

Opiniodawca: **mgr inż. arch. Wojciech Szygendowski**

Przedstawiony został rys historyczny rozwoju zakładów bawełnianego imperium Izraela Poznańskiego, podane zostały parametry techniczne głównych obiektów zakładów. Opisany został zakres przekształceń przeprowadzonych w ramach rewitalizacji obiektów. Przykładowo przedstawiono najbardziej eksponowany budynek manufaktury – przędzalnię.

1. POCZĄTKI ŁODZI PRZEMYSŁOWEJ

Początek XIX wieku to okres od którego datuje się powstanie Łodzi przemysłowej. Bogata w lasy i strumienie okolica była idealnym miejscem dla mającego się wkrótce rozwinąć imperium bawełnianego. Pionierami łódzkiego przemysłu byli: Karol Saenger (farbiarnia wyrobów wełnianych), Krystian Fryderyk Wendisch (pierwsza duża przędzalnia bawełny), Tytus Kopisch (produkcja lniarska), Ludwik Geyer (pierwszy wielki w przemyśle bawełnianym). Z tego początkowego okresu dotrwał do naszych czasów budynek tzw. bielnika Kopischa, zlokalizowany przy obecnej ulicy Tymienieckiego oraz zachodniej części fabryki Geyra. Największymi magnatami przemysłu bawełnianego byli Karol Scheibler i Ludwik Grohmann oraz Izrael Kalmanowicz Poznański. W połowie lat czterdziestych XIX wieku w pełni funkcjonowały przędzalnia i tkalnia – fabryki Grohmana w rejonie ulic Tylnej i Targowej. Karol Scheibler otrzymał od magistratu Łodzi parcelę przy Wodnym Rynku (dzisiejszy Plac Zwycięstwa), na której w roku 1884 ruszyła pierwsza w pełni zmechanizowana przędzalnia. Wkrótce dobudował tkalnię mechaniczną a następnie tkalnię i wykańczalnię. Trzeci „król bawełny” – Izrael K. Poznański swą wielką działalność rozpoczął w roku 1871, od budowy tkalni na 200 krosien na działce przy ul. Ogrodowej.

2. ROZWÓJ FABRYKI IZRAELA POZNAŃSKIEGO



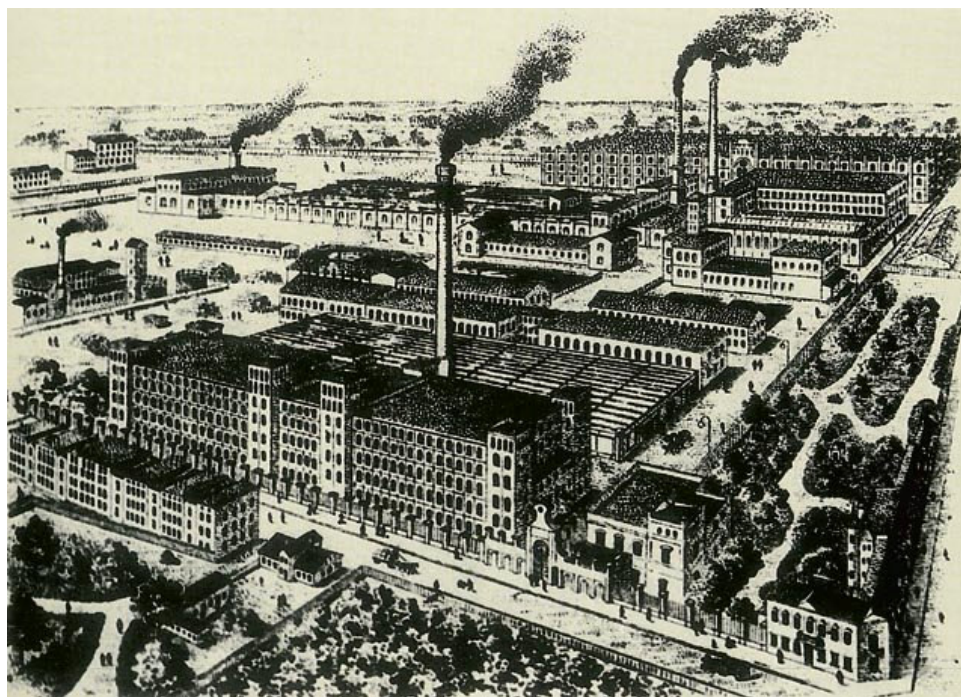
Rys.1. Izrael K. Poznański

Izrael Kalmanowicz Poznański urodził się 25 sierpnia 1833 roku w Aleksandrowie Łódzkim. W 1834 r. rodzina Poznańskich osiedliła się na Rynku Starego Miasta w Łodzi – w rewirze żydowskim. Ojciec Kalman Poznański nabył prawo prowadzenia w Łodzi handlu towarami bawełnianymi i lnianymi. W roku 1853 przekazał firmę najmłodszemu synowi Izraelowi. Profesjonalne przygotowanie Izraela Poznańskiego (mienił się mianem „majstra profesji tkackiej”) i pomoc żony, ułatwiały mu rozszerzanie działalności handlowej oraz podjęcie produkcji tkanin w systemie nakładczym.

Początek lat 70. XIX w. był dla Izraela Poznańskiego okresem szczególnie intensywnych działań w zakresie rozbudowy przedsiębiorstwa. W połowie lat 70., przy ścisłej współpracy z Hilarym Majewskim dążył do stworzenia kompleksu przemysłowo-mieszkalnego, zrealizowanego pod koniec lat 70. Kompleks rozciągał się od ul. Ogrodowej do rzeki Łódki i od ul. Stodolnianej (dziś Zachodniej) do cmentarza przy ul. Srebrnej (dziś ul. Srebrzyńska). W 1915 r. powierzchnia kompleksu wynosiła 28,5 ha.

Plan sytuacyjny Zakładów z okresu po II wojnie światowej, z lokalizacją większości obiektów został przedstawiony na rys. 3. W legendzie planu podano również daty powstania obiektów. Po II wojnie światowej Zakłady Poznańskiego zostały znacjonalizowane i przekształcone w Zakłady Przemysłu Bawełnianego, w latach 70. XX wieku dodano im nazwę „Poltex”.

W latach 80. XX wieku, zakład produkował tkaniny na eksport, głównie do ZSRR. Wraz z załamaniem się tamtejszego rynku zakład stracił głównego odbiorcę swojej produkcji i pogrążył się w kryzysie, a następnie został postawiony w stan likwidacji. Rok 1997 był ostatnim rokiem produkcji – zamknięto wtedy ostatni działający jeszcze oddział wykańczalni.



Rys. 2. Widok Zakładów I. Poznańskiego w końcu XIX wieku

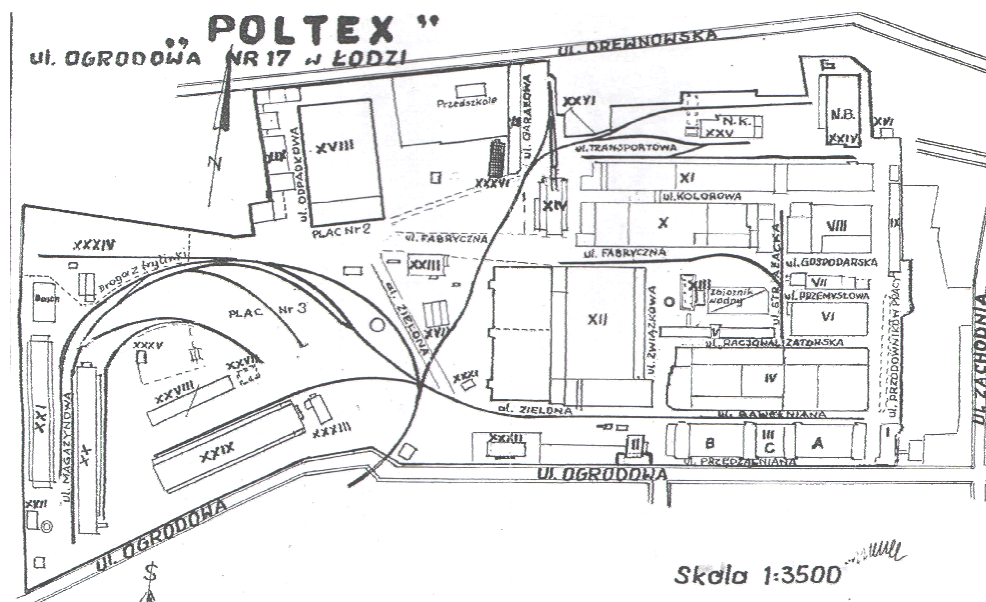
Fig. 2. The view Poznański factory, the end of XIX-th century

Już w roku 1971 – obwieszczeniem Konserwatora Miasta Łodzi ze stycznia 1971 r. unikalny zespół budownictwa przemysłowego dawnych Zakładów I.K. Poznańskiego wraz z przyległym pałacem zaliczony został do czterech najcenniejszych zabytków przemysłowych Łodzi.

W latach 1999-2002 – francuska grupa kapitałowa, z której w 2004 r. wyodrębniła się spółka Apsys Polska – jako właściciel nieruchomości i jednocześnie inwestor obecnie największego przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, dokonuje wyburzeń wszystkich naniesień na tym terenie, nie mających charakteru i żadnej wartości zabytkowej (z drugiej połowy XX wieku), przygotowując historyczny teren do rozpoczęcia inwestycji, promuje nową nazwę tego obszaru – Centrum Manufaktura.

3. ZAKRES PRZEKSZTAŁCEŃ REWITALIZACYJNYCH NA TERENIE MANUFAKTURY

Dla terenów kompleksu handlowo-usługowego Manufaktura opracowane zostały kolejno dwa plany miejscowe zmieniające ustalenia Miejscowego planu ogólnego. Pierwszy z nich: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w części obejmującej obszar pomiędzy ul. Drewnowską, ul. Zachodnią, ul. Ogrodową i projektowanym przebiegiem ul. Gen. L. Żeligowskiego, przyjęty Uchwałą Nr LXIII/623/97 Rady Miejskiej w Łodzi z 18 czerwca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 15 poz. 95 z 4 sierpnia 1997 r.) określał przeznaczenie terenu na cele: usług handlowych, komunikacyjnych, oświaty, administracyjnych, gastronomiczno-hotelowych, handlowo-rzemieślniczych oraz zieleni. Niniejszy plan w §7.1 ustalał dla terenu VII.02 (zachowane zostały oznaczenia Miejscowego planu ogólnego) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:



Funkcje obiektów przedstawionych na planie:

I	Budynek dyrekcyi + pierwsza portiernia	1885 r., rozb. 1889 r.
II	Druga portiernia	
III	Przędzalnia wysoka	1878 r.
IV	Niciarnia	1880 r.
V	Warsztaty elektryczne + U.C.M	1883 r.
VI	Przędzalnia „B”	
VII	Główny energetyk + straż pożarna	1890 r.
VIII	Stary bielnik	1874-75 r.

IX	Pralnia + stacja energetyczna + dział kadr	1912 r.
X	Farbiarnia	1885 r.
XI	Wykończalnia	1891 r.
XII	Tkalnia + oddział przygotowawczy tkalni	1895 r.
XIV	Parowozownia + pomieszczenie wód gazowanych	1884 r.
XV	Garaże działu transportu	
XVII	Magazyn smarów	
XVIII	Centralne warsztaty mechaniczne	
XX	Magazyn wysoki	1898 r.
XXI	Magazyn niski	1890 r.
XXII	Pomieszczenie studni głębinowej	
XXIII	Budynek gospodarczy + administracja transportu	
XXIV	Bielnik + magazyn chemikaliów	
XXV	Kotłownia	
XXIX	Magazyn surowców	

Rys. 3. Plan sytuacyjny Zakładów Poznańskiego po II wojnie światowej
(ZPB. Im. J. Marchlewskiego „POLTEX”)

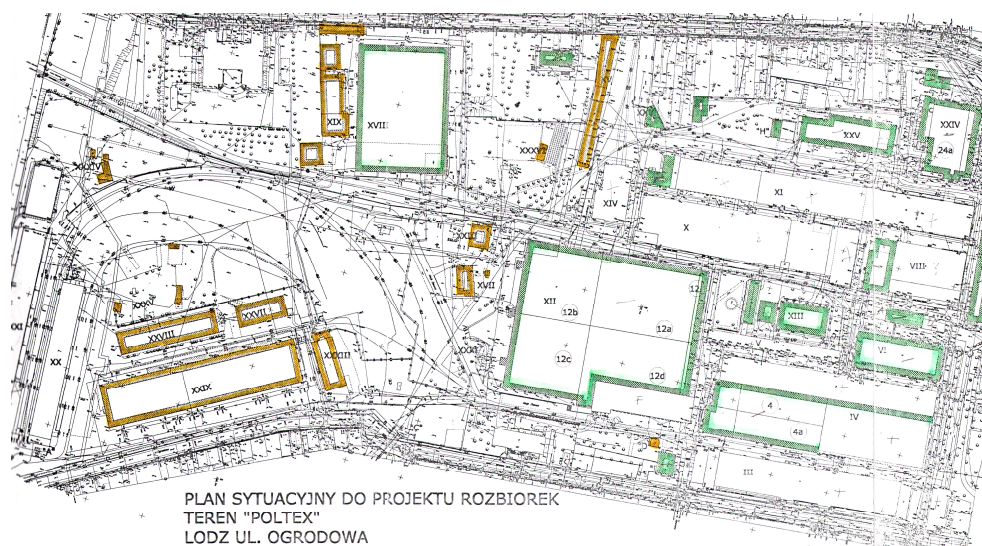
Fig. 3. Outline of the Poznanski factory after the WWII

- Obowiązuje zachowanie układu urbanistycznego i formy budynków. Wszystkie adaptacje, wyburzenia lub zmiany sposobu użytkowania wymagają uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków.
- Obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów o charakterze odtworzeniowym (gabaryty bryły, powierzchnia zabudowy, usytuowanie).

Niespełna cztery lata później opracowana została kolejna Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta dla części obszaru położonej w rejonie ulic Drewnowskiej, Zachodniej, Ogrodowej i projektu przebiegu ulicy Gen. L. Żeligowskiego, przyjęta Uchwałą Nr LXXII/1620/01 Rady Miejskiej w Łodzi z 27 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 23, poz. 631 z 28 stycznia 2002 r.). Celem planu było umożliwienie przekształceń dawnej zabudowy przemysłowej i realizacji nowych obiektów. Zmiana ta uwzględniała wyburzenia, które zostały zrealizowane na terenie przedsiębiorstwa przez inwestora – firmę Apsys – w latach 1999-2002.

Jak czytamy na stronie internetowej Centrum Manufaktura: Firma Apsys Polska – jako właściciel nieruchomości i jednocześnie inwestor obecnie największego przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, dokonuje wyburzeń wszystkich naniesień na tym terenie nie mających charakteru i żadnej wartości zabytkowej (z drugiej połowy XX wieku) przygotowując historyczny teren do rozpoczęcia inwestycji. Skala owych wyburzeń, pokazana na rys. 4, przyczyniła się jednak do likwidacji charakterystycznego dla kompleksu fabrycznego układu

wewnętrznych ulic i placu, pokazanych na rys. 3. Budynki pozostawione do rewitalizacji pokazano na rys. 5.



Rys. 4. Plan sytuacyjny do projektu rozbiórek na terenie zakładów “POLTEX”

Fig. 4. Outline of the project of dismantling plan set the POLTEX factory

4. CHARAKTERYSTYKA KONSTRUKCYJNA GŁÓWNYCH OBIEKTÓW WYBUDOWANYCH PRZEZ POZNAŃSKIEGO

Charakterystyka obiektów przedstawiona została w tablicy 1.

Tablica 1. Charakterystyka techniczna obiektów poddanych rewitalizacji
The characteristics of the buildings under revitalizations

Lp.	Oznaczenie obiektu – rys. 4	Funkcja obiektu	Rok budowy	Wymiary długość szerokość	Liczba kondygnacji	Typ konstrukcji	Siatka konstrukcyjna	Opis konstrukcji					
								Stropy				Ściany parteru	Słupy D/g mm
								Piwnic		Parter			
								Płyta	Belki	Płyta	Belki		
1	I	Budynek dyrekcji	1885	36,73x 19,00	4+p	K.S		St. K	Ż Belki S24	St. K	P. Żeliwne Ż Belki S24	690, 970	Żeliwne 190/32
2	III	Przędzalnia wysoka	1878	259,49x 26,79	7+p	S.W	328x 594	S.O	P. Żeliwne P.I400PN Ż Belki S24	S.O	P. Żeliwne P. I400PN Ż Belki S24	1390, 1250	Żeliwne 210/32
3	IV	Niciarnia	1880	87,45x 50,14	1+p	S.W	3,20x 3,20	S.O	P.240PN	Dach szedowy		910, 760	Żeliwne 110/20,
4	V	Warsztaty elektryczne	1883	113,80x 11,90	2	S.W	4,92x 3,20			S.O	P. Żeliwne Ż. I240PN	750, 780	Żeliwne 150/22 198/22
5	VIII	Stary bielnik	1874-75	60,12x 42,55	3	S.W	3,66x 6,12			S.O.	P, I 400PN Ż, I200PN	710 850	Żeliwne 300/36
6	XI	Wykończalnia	1891	84,92x 24,07	5+p	S.W	3,66x 6,26	S. O	P, I 400PN Ż, I200PN	S.O.	P, I400PN Ż, I200PN	860, 710	Żeliwne 260/34
7	XII	Tkalnia	1895	84,92x 24,98	5+p	S.W	3,27x 7,30	S.O	P. I425PN Ż. I180PN	S.O	P. I425PN Ż. I180PN	910, 1200	Żeliwne 230/32
8	XIV	Parowozownia	1884	47,82x 28,85	1	S.W	4,85x 6,82			Dach drewniany		630	Żeliwne 180/20

Oznaczenia w tabeli:

K.Ś – konstrukcja ścienna

P. – podciąg

S.W – szkielet wewnętrzny

Ż. – żebro stropowe

St. K – strop Kleina

S.O – sklepienie odcinkowe

5. OPIS KONSTRUKCJI BUDYNKU PRZĘDZALNI WYSOKIEJ



Rys. 5. Widok głównego budynku przy ul. Ogrodowej w końcu XIX w.

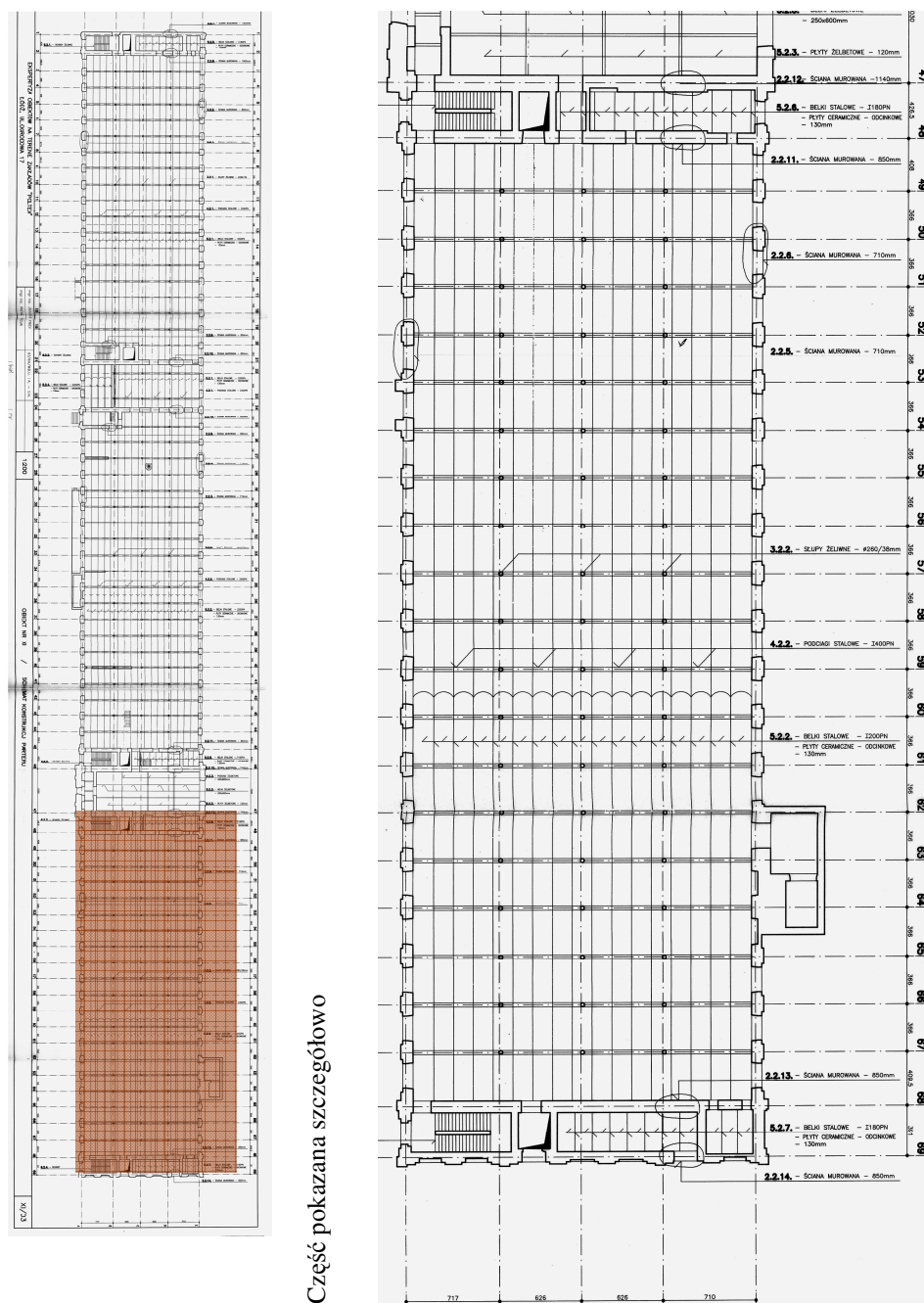
Fig. 5. View of main building at Ogrodowa street in the end XIX-th century

Ten najokazalszy budynek fabryczny został zaprojektowany przy współudziale znanego łódzkiego architekta Hilarego Majewskiego i mistrza budowlanego ze Stuttgartu Adolfa Wolfa. Bryła budynku, pokazana na rys. 5, pozostała bez zmian do obecnych czasów. Na zewnętrznych murach i wewnętrznych żeliwnych słupach są oparte żeliwne i stalowe podciąg. Na podciągach oparte są belki z szyn stalowych typu S24. Na szynach oparte są sklepienia ceglane o wysokości 130 mm. Rzut parteru budynku został pokazany na rys. 7. Szkieletowa konstrukcja wewnętrzna w trakcie rewaloryzacji została pokazana na rys. 6.



Rys. 6. Szkieletowa konstrukcja wewnątrz budynku przędzalni

Fig. 6. The skeleton construction of the building of the cotton mill



Część pokazana szczegółowo

Rys. 7. Rzut parteru budynku przędzalni

Fig. 7. Sketch of the ground floor of the cotton mill building

Ściany nośne zostały wykonane z cegły ceramicznej pełnej o wytrzymałości na ściskanie 7,0-7,7 MPa na zaprawie wapiennej o wytrzymałości 0.2-0.4 MPa w piwnicy i 0.5-0.8 MPa na kondygnacjach naziemnych.

Grubości ścian są wynoszą:

- piwnice 1530, 1670, 1810 mm
- parter 1110, 1390 mm,
- I piętro 1110, 1250, 1390 mm,
- II i III piętro 970, 1110 mm,
- IV piętro i wyżej 690, 830, 970 mm.

Ściany są posadowione na ceglanych ławach, o spodzie usytuowanym kilkadziesiąt centymetrów poniżej poziomu posadzki piwnic.

Charakterystyka słupów konstrukcji została przedstawiona w tablicy 2.

Tablica 2. Parametry słupów żeliwnych
The parameters of cast iron columns

Lp.	Kondygnacja	Parametry słupa [mm]		
		Średnica	Ścianka	Wysokość
1	piwnice	275	36	3600
2	parter	240	32	4200
3	I piętro	190	32	3900
4	II piętro	170	30	3700
5	III piętro	150	30	3700
6	IV piętro	150	25	3700

Słupy są oparte na murowanych stopach, poprzez żeliwne podstawy, pokazane na rys. 8.



Rys. 8. Szczegół oparcia słupa na stopie fundamentowej

Fig. 8. The detail of the support of the column

Szczegóły połączenia słupów pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami zostały pokazane na rys. 9.



Rys. 9. Szczegół połączenia słupów

Fig. 9. The details of the column joint



Rys. 10. Szczegół powierzchni ścian przed remontem

Fig. 10. The details wall surface before renovation

W trakcie rewaloryzacji, szczególnie starannie naprawiano i odnawiano powierzchnie murowanych ścian. Oryginalnie ściany były zdobione gzymsami i ornamentami kształtowanymi w cegle. Przykładowo stan ściany przed rewaloryzacją i po odrestaurowaniu pokazano na rys. 10 i 11.



Rys. 11. Szczegół powierzchni ścian po renowacji

Fig. 11. The details wall surface after renovation

Skala prac rewaloryzacyjnych pokazana jest na przykładzie najdłuższego budynku na terenie manufaktury – budynek XI, wykończalnia (patrz rys. 12).



Rys.12. Budynek wykończalni w trakcie robót remontowych

Fig. 12. The building of finishing before renovation

6. PODSUMOWANIE

Na terenie Manufaktury wyburzono ponad 500 000 m³ obiektów powstałych w okresie po II wojnie światowej, odrestaurowano w sumie 90 000 m² obiektów z cegły (poddano renowacji ponad 50 000m² murowanych fasad), stworzono m.in. ponad 3 hektarowy rynek, wybudowano parkingi na 3500 samochodów, posadzono 600 drzewek w wieku 5 lat. Cała inwestycja pochłonęła ok. 200 mln. euro. Inwestorami są francuskie firmy Paris Orléans i Foncière Eris, a developperem firma Apsys.

Do niewątpliwego sukcesu komercyjnego przedsięwzięcia, obok przestrzennej koncentracji usług i kapitału właściwej tego rodzaju założeniom przyczynia się obecność zabudowy pofabrycznej. Utworzenie kompleksu stało się impulsem inicjującym długotrwały proces rehabilitacji otaczającej tkanki miejskiej oraz (co budzi dyskusje) zapobiegło całkowitej degradacji zabudowy pofabrycznej.

MANUFAKTURA IN ŁÓDŹ, FACTORY THAT HAS BEEN GIVEN A SECOND CHANCE

Summary

This article presents the historic outline of the development of the factories of the textile empire of Izrael Poznanski. The main technical parameters of the factory buildings are given. The range of transformation carried out within the scope of revitalization is presented. The most expose building, the cotton mil is described.