

Zenit – dawna fabryka Towarzystwa Akcyjnego Winkler, Gärtner i Bormann w Łodzi – historia pewnej rewitalizacji



dr inż. arch

KATARZYNA JANICKA-ŚWIERGUŁA

Politechnika Łódzka

Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska

ORCID: 0000-0002-4536-3679

Prace rewitalizacyjne i adaptacyjne w obiektach pofabrycznych wymagają zaawansowanych badań oraz analiz na etapie przedprojektowym, by prawidłowo ocenić stan zachowania i możliwości ekspozycji głównych atutów zabytku.

Okolo 20% śródmiejskiej powierzchni Łodzi zajmowane było historycznie przez tereny przemysłowe. Stanowiły ważne kompozycyjne elementy rozplanowania miasta, wpływające nierzadko na przebieg ulic czy wielkości kwartałów [1]. Obecnie istnienie obiektów pofabrycznych w tkance śródmiejskiej oddziałuje w istotny sposób na fizjonomię i morfologię miasta, kryjąc jednocześnie duży potencjał inwestycyjny oraz rewitalizacyjny.

Za definicję rewitalizacji przyjmuje się skoordynowany proces mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej oraz zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych, prowadzone wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną, a także innych uczestników [2]. Należy podkreślić jej ekonomiczny wymiar, który stanowi ważne narzędzie do pobudzania aktywności rynkowej inwestorów [3], wykorzystując przy tym niepowtarzalny urok starych obiektów, którego często brakuje w nowym budownictwie.

Cel artykułu i przyjęta metodyka badań

Celem artykułu jest zbadanie na przykładzie centrum biurowego Zenit, powstałego w dawnej fabryce Towarzystwa Akcyjnego Winkler, Gärtner i Bormann, procesu prac projektowych oraz realizacyjnych polegających na przebudowie i nadbudowie obiektu. Szczególną uwagę zwrócono na szeroko zakrojone działania rewitalizacyjne i konserwatorskie, a także ponadczasowe rozwiązania wewnątrzarskie akcentujące industrialny charakter budynku oraz jego klasyczną formę.

W artykule posłużono się metodą studium przypadku oraz badaniami empirycznymi

polegającymi na bezpośredniej obserwacji w trakcie wizji lokalnej i analizie jakościowej przeprowadzonych prac. Informacje uzupełniono o przegląd historycznych danych dotyczących obiektu.

Fabryka Towarzystwa Akcyjnego Winkler, Gärtner i Bormann – rys historyczny

Pod koniec XIX wieku na działce przy ulicy Sienkiewicza 82/84 w Łodzi (dawniej ulica Mikołajewska) funkcjonowała założona w 1885 roku fabryka rękawiczek jedwabnych i wełnianych Ewalda Bormanna. Na przełomie XIX i XX wieku wzniesiono tam Fabrykę Wyrobów Dzierganych Winklera i Gärtnera stanowiącą obecny budynek centrum biurowego Zenit (fot. 1). Po pierwszej wojnie światowej przedsiębiorstwo ogłosiło upadłość, a Zakłady przejęli w 1919 roku bracia Naum i Borys Eitingonowie. Pierwotnie firma produkowała wyroby trykotowe (pończochy i rękawiczki), ale już w latach 1923–27 wymieniono park maszynowy i zatrudniono

wysoko wykwalifikowanych pracowników. Uruchomiono przędzalnię bawełny, tkalnię, farbiarnię i wykończalnię. W okresie okupacji hitlerowskiej firma pozostała pod niemieckim zarządem komisarycznym [4].

Po drugiej wojnie światowej fabrykę upaństwowiono i nazwano ją Państwowymi Zakładami Dziewiarskimi nr 3 im. Mariana Buczka, a później Zakładami Pończosznicznymi „Zenit”. W 2004 roku zakłady sprywatyzowano i powołano Zenit sp. z o.o. Produkcję przeniesiono do obiektów położonych w głębi działki, a wpisano do Gminnej Ewidencji Zabytków budynku frontowy, stanowiący przedmiot niniejszej publikacji, poddano rewitalizacji i adaptacji na funkcje biurowe [5].

Stan zachowania obiektu przed rozpoczęciem prac projektowych

Prace projektowe poprzedzono rozpoznaniem zabytku, analizą stanu technicznego oraz inwentaryzacją. Budynek o wysokości 18,5 m na planie rombu o wymiarach 59,1 x 15,96 m



Fot. 1. Fabryka Wyrobów Dzierganych Winklera, Gärtnera i Bormanna; źródło: [4]



Fot. 2. Elewacja zachodnia, frontowa – 2007 rok; źródło: fot. M. Janiak



Fot. 3. Elewacja wschodnia, tylna – 2007 rok; źródło: fot. M. Janiak

miął cztery kondygnacje nadziemne oraz suterenę nieznacznie zagłębioną poniżej poziomu chodnika [6]. Od strony podwórka jego środkowa część została wysunięta w formie ryzalitu mieszczącego wejście prowadzące na klatkę schodową. Główne wejście od strony ulicy Sienkiewicza usytuowane było tuż przy bramie wjazdowej prowadzącej na teren nieruchomości przy północnej granicy działki.

Zastosowano tradycyjne technologie budowlane, charakterystyczne dla epoki powstania budynku. Elewację frontową zaprojektowano w układzie 13-osiowym podzielonym lizenami. Pięciokwaterowe okna najwyższej kondygnacji zwieńczono prostym nadprożem, a pozostałe z niższych pięter

(trzy- i siedmiokwaterowe) tukiem odcinkowym. Parter poniżej parapetów boniowany, powyżej elewacja o licu ceglany z detalem wyprawionym w tynku szlachetnym, imitującym kamień naturalny. Charakterystyczne dla elewacji frontowej zworniki i zakończenia nadproży okiennych oraz prześwitu bramowego wykończone w rustykalnej (tzw. dzięki) fakturze lica. Podobny motyw dekoracyjny występował w strefie sutereny na osi lizen i w zwornikach okiennych. Powyżej parteru oraz tuż pod linią okapu zastosowano gładkie gzymsy ciągnięte o uproszczonym profilu (fot. 2.).

Elewacja wschodnia, od strony podwórka, także wykończona w cegle z detalem wyprawionym w tynku, jednakże o prostszej

Zastosowano tradycyjne technologie budowlane, charakterystyczne dla epoki powstania budynku.

formie. Lico dekoracji gładkie, jedynie zwieńczenia lizen w skrajnych, flankujących ryzalitach miały motyw meandry. W strefie parteru zadaszona rampa załadunkowa. Do elewacji dostawiono zewnętrzną windę towarową z maszynownią nadbudowaną ponad poziom dachu oraz otwartą klatkę schodową (fot. 3.).

Południowa ściana szczytowa wykończona w tynku częściowo przylegała do budynku mieszkalnego na działce sąsiedniej. Północna ściana szczytowa, także otynkowana, w pełni wyeksponowana od strony ulicy Orlej. Obiekt przekryty był dachem dwuspadowym o kącie nachylenia 14 stopni, pokrytym papą.

Stan zachowania elewacji frontowej i tylnej był dość dobry. Lica cegieł i dekoracji z wyprawy tynkarskiej wymagały oczyszczenia z wtórnych nawarstwień oraz zasoleń, gdzieś pojawiały się głębokie spękania muru. Do rozbiórki zaklasyfikowano późniejsze zmiany budowlane, takie jak szyby windowe zewnętrzne, dobudówki, przekucia, rampy etc.

Wewnątrz obiektu zachowały się oryginalne stopy żeliwne zakończone ozdobnymi głowicami. Pierwotny układ funkcjonalno-przestrzenny został zaburzony poprzez wtórne podziały murowanymi ścianami działowymi. Ściany i stropy odcinkowe wymalowano farbami emulsyjnymi, często bez odpowiedniego przygotowania podłoża, stąd widoczne były liczne odspojenia i nierówności. Ponadto brak odpowiedniej hydroizolacji potęgował występowanie wilgoci i wzmożone niszczenie zabytku.

Rewitalizacja dawnej fabryki Towarzystwa Akcyjnego Winkler, Gärtner i Bormann – studium przypadku

Lokalizacja obiektu w centrum Łodzi przy ulicy Sienkiewicza 82/84 jest bardzo korzystna pod względem inwestycyjnym. Opracowanie projektowe zlecono zespołowi architektów, w którego skład wchodził: Marek Janiak, Zbigniew Bińczyk oraz Włodzisław Adamiak.

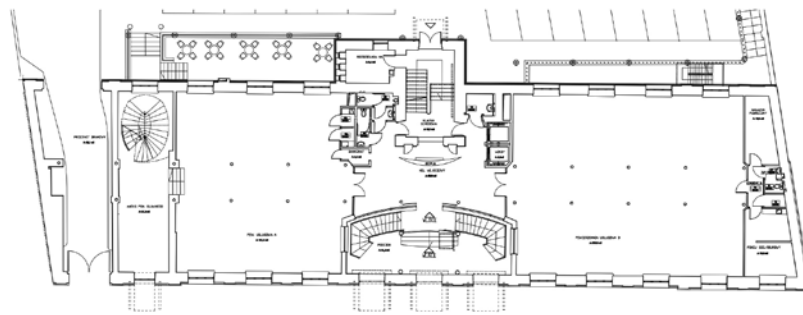
Założeniem była adaptacja obiektu pofabrycznego na biurowiec klasy A z usługami w poziomie parteru i sutereny. Kluczową decyzją projektową było przeniesienie głównego wejścia w elewacji zachodniej na oś środkową układu i zaproponowanie jednego, głównego pionu komunikacyjnego doświetlonego poprzez otwory w stropach, ponad którymi w strefie przekrycia dachowego zainstalowano świetlik. Nie zlikwidowano przy

tym istniejącego wejścia przy przejściu bramowym, które prowadzi do aneksu z wewnętrzną, międzykondygnacyjną klatką schodową na planie elipsy. Działanie to pozwoliło zachować integralność i spójność funkcjonalną struktur budynku, a także pozytywnie wpłynąć na odbiór wnętrz. Wprowadzenie świetlika w obrębie głównego wejścia wymagało wycięcia fragmentów stropów dla wykonania otworów doświetlających. W obrębie tej przestrzeni oraz w korytarzach wyeksponowano rury instalacyjne, które pomalowano na wyraziste kolory, czytelnie nawiązując do rozwiązań estetycznych Centrum Pompidou w Paryżu autorstwa Renzo Piano i Richarda Rogersa (rys. 1., 2.).

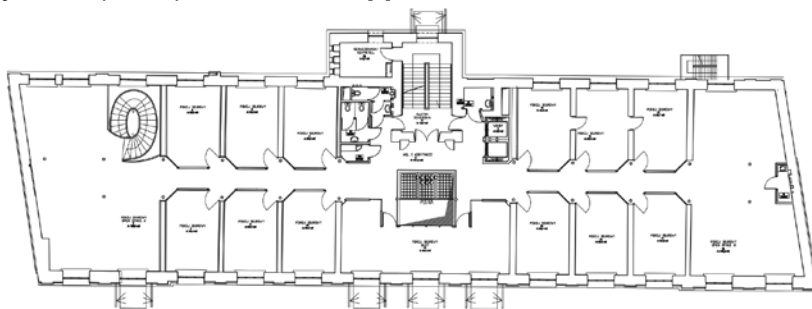
Zabytkową fabrykę nadbudowano o jedną kondygnację w ramach przebudowy strychu. W tym celu rozebrano strop trzeciego piętra i zdemontowano podtrzymujące go żelazne słupy. Na trzecim piętrze, ze względu na przenoszenie większych obciążeń, wprowadzono nowe, stalowe słupy, nawiązujące formą do pierwotnych, a oryginalne, zdemontowane podpory żelazne przeniesiono na czwarte piętro. Przeszkloną elewację nadbudowy cofnięto względem lica ceglanej ściany, przy czym zadbano o kontynuację rytmicznego, osiowego podziału i nawiązanie do pierwotnej formy stolarki okiennej.

Intencją architektów było maksymalne zachowanie istniejącej substancji budowlanej oraz ograniczenie ingerencji w układ konstrukcyjny. Wprowadzone zmiany miały na celu poprawę układu funkcjonalno-przestrzennego oraz podniesienie standardu technicznego. Odtworzono pierwotne podziały w ślusarce okiennej, usunięto wysolenia i czarne naloty na ceglanych ścianach oraz wtórną spoinę cementową przyczyniającą się do degradacji muru. Ubytki cegieł poddano reprofelowaniu lub uzupełnieniu ubytków, a następnie elewację scalono kolorystycznie. Ważnym zabiegiem dla utrzymania obiektu było wykonanie iniekcji w ramach izolacji poziomej oraz zastosowanie izolacji pionowej ścian fundamentowych. Wewnątrz zaprojektowano dźwigi osobowe, zapewniono dostęp osobom z niepełnosprawnościami do większości pomieszczeń oraz wprowadzono instalację tryskaczową, która pozwoliła na większą swobodę aranżacyjną i ekspozycję pierwotnej, przemysłowej struktury wnętrza. Pierwsze, drugie i trzecie piętro zaaranżowano podobnie, wyodrębniając lokale biurowe pod wynajem ze skośnie ukształtowanymi ścianami dla ekspozycji oryginalnych, żeliwnych kolumn w strefie komunikacji (fot. 4., 5.).

Nie tylko zewnętrzny kostium architektoniczny, ale także wnętrza stanowią atut przeprowadzonej rewitalizacji. Na pierwszy plan wysuwa się ekskluzywność i ponadczasowość przestrzeni przy zachowaniu jej industrialnego charakteru. Do głównych materiałów



Rys. 1. Rzut parteru po zmianach; źródło: [6]



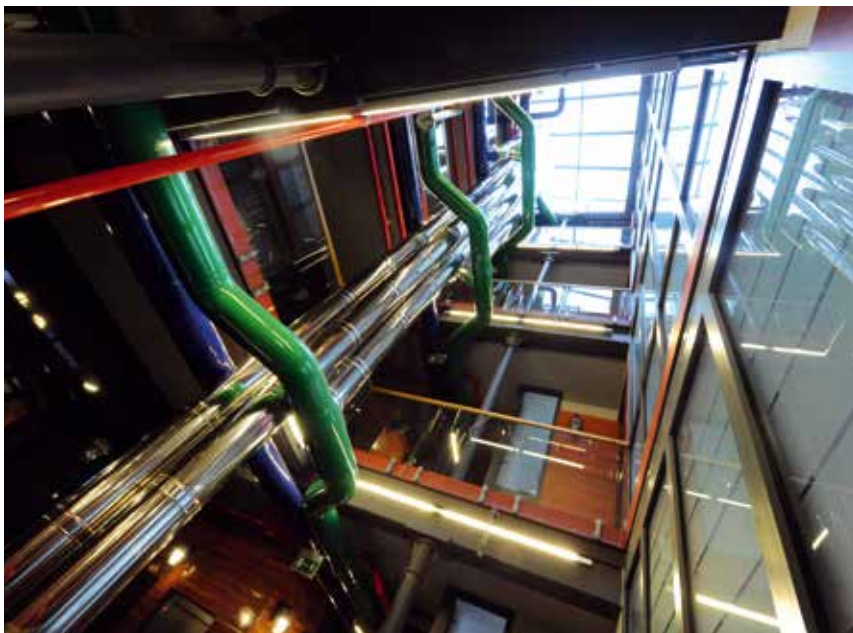
Rys. 2. Rzut kondygnacji powtarzalnej po zmianach; źródło: [6]



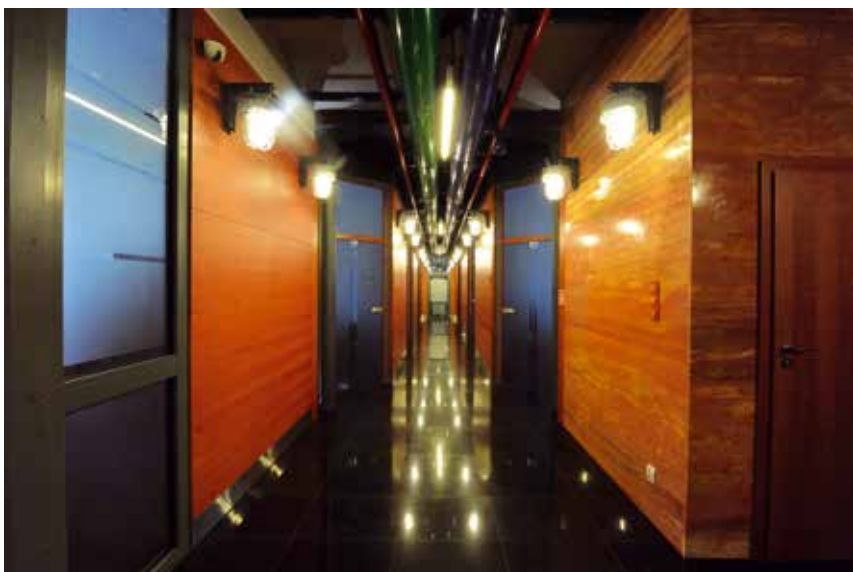
Fot. 4. Elewacja zachodnia, frontowa – stan po rewitalizacji; źródło: fot. M. Janiak



Fot. 5. Elewacja wschodnia, tylna – stan po rewitalizacji; źródło: fot. M. Janiak



Fot. 6. Wewnętrzny świetlik z wyeksponowanymi instalacjami; źródło: fot. M. Janiak



Fot. 7. Strefa komunikacji na kondygnacji powtarzalnej; źródło: fot. M. Janiak



Fot. 8. Strefa wejściowa; źródło: fot. M. Janiak

Zasięg adaptacji obiektów pofabrycznych do nowych funkcji czyni Łódź liderem na skalę międzynarodową.

wykończeniowych użytych w projekcie zalicza się: granit, stal nierdzewną oraz szkło, które towarzyszą oryginalnym murowanym ścianom, żeliwnym kolumnom oraz podciągom. Wachlarzowe schody prowadzące od głównego wejścia wykonano na konstrukcji stalowej, a stopnie wykończono blachą ryflowaną. Zadbano o odpowiedni dobór opraw oświetleniowych oraz kamienne okładziny, które w obrębie klatki schodowej nawiązują do boazerii ściennej – motywu często występującego w tódzkiej architekturze. Ściany holów obłożono do pełnej wysokości pomieszczenia granitem Impala Red odwotującym się do koloru cegły oraz kontrastującym z nim czarnym granitem Zimbabwe. Nad piwnicą w strefie głównego wejścia zainstalowano pustaki szklane oprawione w pasy z blachy ryflowanej. Posadzki wykonano głównie z granitowych, polerowanych płyt z groszkowanym wzorem antypoślizgowym. Całość tworzy spójną i konsekwentnie przemysłaną „biurową maszynę”, która skutecznie opiera się upływowi czasu – prace rewitalizacyjne zakończono w 2009 roku (fot. 6., 7., 8., 9.).

Podsumowanie i wnioski

Łódź jako najważniejszy historyczny ośrodek rozwoju przemysłu włókienniczego na ziemiach polskich prezentuje wybitne walory indywidualne, dorównując pod tym względem największym postindustrialnym miastom Europy [7]. Zasięg adaptacji obiektów pofabrycznych do nowych funkcji czyni ją liderem na skalę międzynarodową. Decydując o tym lokalizacja dawnych zakładów w tkance śródmiejskiej oraz charakterystyczny układ przestrzenny umożliwiający swobodną adaptację do niemal dowolnej funkcji. Nie bez znaczenia jest także wydzwięk społeczno-kulturowy, który przyczynia się do budowania lokalnego patriotyzmu [8].

Przytoczony przykład prac rewitalizacyjnych i adaptacyjnych w centrum biurowym Zenit prowadzi do wniosku, że etap przedprojektowy powinny poprzedzać analizy lokalizacji, dostępności komunikacyjnej, wartości kulturowej i sentymentalnej związanej z danym obszarem. Wprowadzenie zmian oprócz zbadania struktury własności, zastanego układu funkcjonalno-przestrzennego oraz skali przedsięwzięcia musi uwzględniać zachowanie kompozycji. W Zenicie najważniejszą decyzją projektową było zaakcentowanie istniejącej w obiekcie osiowości poprzecznej i podłużnej. Ponadto, co podkreśla Marek Janiak, jeden ze współautorów projektu: „Współczesność zawsze spotyka się tu



Fot. 9. Detale klatki schodowej; źródło: fot. M. Janiak

z historyczną, zastaną materią: tak nadbudowana kondygnacja dachowa, mimo że stalowo-szklano-aluminiowa, ma zakomponowane wyloty z nadproży niższych pięter. Nowoczesna, bezszprosowa elewacja szklana podcienia wejściowego jest wpisana w system żeliwnych kolumn i podciągów oraz murów z cegły. A rury współczesnej klimatyzacji tworzą rzeźbę z nierdzewnych i lakierowanych rur biegnących przez duszę doświetlającą i korytarze wszystkich pięter, tworzące ekspresyjny system „użylenia” budynku – będący obecnie jego wyróżnikiem, tyle samo nowoczesnym co przemysłowym. Ta gra – czy mówiąc inaczej – interakcja pomiędzy nowoczesnością a historią toczy się tu na każdym kroku, korzystając wymiennie z dwóch metod: wkomponowania albo kontrastu (...). Detal i szczegół są tak samo ważne jak bryła czy koncepcja całego budynku” [9]. Przyjęte przez projektantów idee świetnie opierają się upływowi czasu. Obiekt poprzez swoją unikatowość, wysoki standard wykończenia, aranżacyjną elastyczność (możliwość wtórnego podziału przestrzeni) oraz optymalne doświetlenie wciąż odbierany jest jako dobra lokalizacja dla biznesu, a dla todzian jest świadectwem tożsamości przemysłowego miasta we współczesnej odstonie.

Podsumowując rozważania na temat ponadczasowości decyzji projektowych w procesach rewitalizacyjnych na przykładzie centrum biurowego Zenit, warto zaznaczyć nieuleganie trendom (zwłaszcza wnętrzańskim), zastosowanie szlachetnych materiałów wykończeniowych oraz indywidualnie zaprojektowanych detali, nawiązujących do *genius loci* obiektu. Ważne jest zachowanie charakteru oryginalnej architektury industrialnej, jej skali, materiałów i konstrukcji oraz rozwiązań architektonicznych.

Stanowią one trwały znak historii i hierarchii funkcjonalnej miasta, są czytelnym zaznaczeniem funkcji i rangi [10].

„Najgroźniejsza jest płasko rozumiana nowoczesność. Współczesne technologie i osprzęt dają wiele możliwości. Trzeba z nich korzystać nie „manifestacyjnie”, tylko mądrze. I szanować historię – to, co przetrwało, już udowodniło swoją wartość – to, co się rodzi, jeszcze musi się obronić” [9].

Bibliografia

- [1] Nowakowska A., Walczak B., 2017, Dziedzictwo przemysłowe jako kapitał terytorialny. Przykład Łodzi, „Gospodarka w Praktyce i Teorii”, 45(4).
- [2] Wańkowicz W., Modele rewitalizacji jako narzędzia zarządzania miastami, Zarządzanie Publiczne 1-2 (9-10)/2010, „Zeszyty Naukowe Instytutu Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego”, s. 10.
- [3] Tertelis M., Nieruchomości w projektach finansowanych przez UE, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2005.
- [4] Bonistawski R., Sienkiewicza 82, [w:] Kusiński J., Bonistawski R., Janik M., Walczak B., Księga fabryk, Wydawnictwo Kusiński, Łódź 2016, s. 384.
- [5] Kędzierski D., Przekształcenia łódzkich fabryk na wybranych przykładach. Nowe pomysły w starych murach, „Kronika miasta Łodzi” 1/77/2017, s. 53.
- [6] Bińczyk Z., Janiak M., Adamiak W., Projekt przebudowy budynku nr 5 na centrum biurowe „Zenit” w Łodzi. Projekt architektoniczno-budowlany, 2007, materiał dzięki uprzejmości Profesora Marka Janiaka.
- [7] Uchwała Nr XCVI/2002/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 października 2014 r. w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Miasta Łodzi na lata 2014–2017”, s. 10.
- [8] Walczak B.M., Przekształcenia terenów i obiektów przemysłowych. Poprzemysłowa reinkarnacja Łodzi, „Kronika miasta Łodzi” 1/77/2017, s. 20–21.
- [9] https://legrand.pl/sites/default/files/download/tekst_prof_marka_janiaka_0.pdf (dostęp: 14.07.2023).
- [10] Gubański J., 2008, Obszar poprzemysłowy w strukturze miasta, „Czasopismo Techniczne. Architektura”, 105 (6-A), s. 332–337.

DOI: 10.5604/01.3001.0053.7568

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA
Janicka-Świerguła Katarzyna, 2023, Zenit – dawna fabryka Towarzystwa Akcyjnego Winkler, Gärtner i Bormann w Łodzi – historia pewnej rewitalizacji, „Builder” 8 (313). DOI: 10.5604/01.3001.0053.7568

Streszczenie: Prace rewitalizacyjne i adaptacyjne w obiektach pofabrycznych wymagają zaawansowanych badań oraz analiz na etapie przedprojektowym, by prawidłowo ocenić stan zachowania i możliwości ekspozycji głównych atutów zabytku. Celem artykułu jest zbadanie na przykładzie centrum biurowego Zenit zlokalizowanego w Łodzi przy ulicy Sienkiewicza 82/84 procesu prac projektowych oraz realizacyjnych polegających na przebudowie i nadbudowie obiektu. W artykule posłużono się metodą studium przypadku, badaniami *in situ* oraz badaniami empirycznymi. Przytoczono przeprowadzone działania rewitalizacyjne i adaptacyjne, wskazując na główne decyzje projektowe. Uzyskane rezultaty pozwoliły wysnuć wnioski, że o ponadczasowości procesów rewitalizacyjnych decyduje zachowanie oryginalności struktury, szlachetność materiałów oraz rozwiązań architektonicznych, a także nieuleganie trendom i zastosowanie oryginalnych, indywidualnie zaprojektowanych detali.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, Łódź, fabryka, industrializm, high-tech

ABSTRACT: ZENIT – THE FORMER FACTORY OF THE JOINT STOCK COMPANY WINKLER, GÄRTNER AND BORMANN IN ŁÓDŹ – THE HISTORY OF A CERTAIN REVITALIZATION. Revitalization and adaptation works in post-industrial buildings require advanced research and analysis at the pre-design stage in order to properly assess the state of preservation and the possibility of exposing the main assets of the monument. The aim of the article is to examine, on the example of the Zenit office center located in Łódź at 82/84 Sienkiewicza Street, the process of design and implementation works consisting in the reconstruction and superstructure of the building. The article uses the case study method, *in situ* research and empirical research. Revitalization and adaptation activities carried out are quoted, pointing to the main design decisions. The obtained results allowed to draw conclusions that the timelessness of revitalization processes is determined by the preservation of the originality of the structure, the nobility of materials and architectural solutions, as well as not succumbing to trends and the use of original, individually designed details.

Keywords: revitalization, Łódź, factory, industrialism, high-tech