

# **Łódzki Program Remontowy na lata 2011 - 2023**

## **„100 kamienic dla Łodzi”**

**Zespół autorski:** Jakub Polewski, Urszula Niziołek-Janiak, Adam Brajter

**Inicjatywa i koordynacja:** Jakub Polewski

**Badania i opracowanie:** Jakub Polewski, Urszula Niziołek-Janiak

**Strona www i wsparcie techniczne:** Adam Brajter, Jarosław Góralczyk, Paweł Tranda

**Redakcja:** Jakub Polewski

**Na podstawie:** Wrocławski Program „100 kamienic”

### **Współpraca / konsultacje:**

Urząd Miasta Wrocławia, Mieszkańcy Łodzi,

Wiceprezydent Miasta Łodzi ds. Społecznych, Geodezji, Budynków i Lokali: Marcin Bugajski,

Prezes Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości w Łodzi: Andrzej Rozenkowski,

Stowarzyszenie Ewangelizacyjno-Charytatywne „Mocni w Duchu”,

Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi: Wojciech Szygendowski,

Stowarzyszenie Topografie: <http://topografie.pl/>

Społeczny Doradca Prezydenta Miasta Łodzi ds. Architektury i Zabytków: Piotr Biliński,

Biuro Obsługi Ulicy Piotrkowskiej: Mariusz Sokołowicz,

Radny Rady Miejskiej w Łodzi: Mateusz Walasek.

*Materiał docelowo stanowi załącznik do Uchwały Rady Miejskiej o wdrożeniu*

*Programu Remontowego „100 kamienic dla Łodzi”*

*Program może ulegać aktualizacji ze strony zespołu autorskiego w wyniku dalszych prac nad listami remontowymi i badań zagadnień problemowych*

## Spis treści

<b>I. O projekcie .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Elementy realizacyjne: .....</b>	<b>10</b>
1. Wytyczne konserwatorskie .....	10
2. Wytyczne ekonomiczne .....	13
3. Narzędzia realizacyjne .....	16
3.1 Źródła finansowania .....	16
3.2 Podstawa prawna .....	17
3.3 Procedury realizacyjne .....	17
3.4 ŁCR – Zespół Realizacyjny .....	18
<b>III. Program Remontowy: .....</b>	<b>21</b>
1. Sienkiewicza 62 Hostel – inwestycja pilotażowa .....	21
2. ŁIFF – kwesta w ramach festiwalu .....	21
3. Lista remontowa zabytków chronionych na rok 2011 .....	22
4. Lista remontowa zabytków gminnych na rok 2011 .....	25
5. Lista remontowa zabytków wspólnotowych na rok 2012 .....	41
6. Remonty zabytków sakralnych w ramach OPP .....	51
7. Projekt Fasada – listy rekonstrukcji zabytków w ramach inwestycji PPP i WTBS: .....	53
7.1 Lista inwestycji PPP .....	53
7.2 Lista inwestycji WTBS .....	53
<b>IV. Program renowacji i aktywizacji podwórzy na lata 2012 – ‘23 ...</b>	<b>54</b>
<b>V. Lista rezerwowa na lata 2012 - 2023 .....</b>	<b>55</b>
1. Lista zabytków gminnych .....	55
2. Lista zabytków chronionych .....	58

## I. O projekcie

Program jest wzorowany na istniejących już w innych dużych miastach, jak Poznań, Szczecin, Wrocław, Lublin czy Bytom, w których władze uznały za podstawę rozwoju gospodarczego i poprawy warunków życia działania remontowe w skali dziesiątek nieruchomości rocznie. Wiąże się to z promocją zewnętrzną miasta, percepcją społeczną i tożsamością lokalną, rozwojem turystyki, poprawą koniunktury handlu i usług, wzrostem przychodów do kasy miejskiej, zwiększeniem ilości zatrudnionych, pozbyciem się jednego z większych problemów jakim jest duży bagaż nieruchomości w złym stanie a także obniżenie kosztów remontowych w związku z mechanizmami rynkowymi związanymi z popytem na tego rodzaju usługi budowlane.

Łódź jest o tyle specyficzna, że potrzeba remontowania na dużą skalę jest tutaj znacznie bardziej pilna niż w pozostałych miastach. Z jednej strony Łódź posiada unikatową i zachowaną (oryginalną) XIX-wieczną strukturę zabudowy, która charakteryzuje się nieco odmiennymi cechami morfologicznymi niż w innych dużych miastach. Z drugiej strony stan nieruchomości zabytkowych jest nieporównywalnie gorszy pod względem ilościowym. Stąd postuluje się wprowadzenie jako jednego z priorytetowych zadań gminy program dziesięcioletni remontów nieruchomości gminnych zaczynając od liczby ok. 100 i rokrocznie utrzymując tę ilość uzupełniając o kolejne obiekty z listy rezerwowej po zakończeniu prac nad poszczególnymi nieruchomościami z grupy pilotażowej.

Postuluje się korzystanie ze środków miejskich, ale także z programów WTBS, który obecnie przyczynia się niestety w znaczącym stopniu do pogłębiania procesu urban-sprawł rozlewając zabudowę wielorodzinną po terenach suburbiów łódzkich, np. na Janowie, jak też zastępując zabytkową zabudowę w śródmieściu zamiast wyłącznie uzupełniać luki w zabudowie pierzejowej. Warto również zauważyć, że szacowane minimum kosztów, tj. w granicach 140 – 160 mln PLN / rok, jest kwotą niewielką jak na tak pilną potrzebę, a jednocześnie od lat wiele milionów jest wydawanych na sprawy trzeciorzędne w stosunku do poprawy stanu zabytkowej zabudowy obszarów centralnych, które to obszary stanowią centrum funkcjonalne aglomeracji łódzkiej. Z przyświecającego władzom Łodzi paradygmatu, że „stan techniczny jest tak zły, że nie opłaca się remontować” rodzą się patologie urzędowe oraz społeczne, które przekładają się na fatalne warunki życia i negatywny wizerunek

miasta „brzydkiego i bez zabytków” a tym samym na atrakcyjność inwestycyjną i turystyczną, gdzie turyści rzadko wracając drugi raz w wśród inwestorów dominują spekulanci niszczący dobra kultury, lub ci, którzy zniechęceni planują ucieczkę Łodzi. Negatywne skutki rodzą z kolei stanowczy sprzeciw wśród mieszkańców. Stąd tak duże zainteresowanie inicjatywą ze strony mieszkańców i poparcie dla niej. O potrzebie rewitalizacji stawiającej nacisk na aspekt architektoniczny łódzkiego centrum mówi się od kilku lat. Wielkie zainteresowanie i ogrom goryczy w stosunku do władz miasta towarzyszyły zorganizowanej w marcu 2009 roku w Klubie Łódź Kaliska debacie na temat rewitalizacji, pn. „Czy zaorać pół Łodzi?”. Mieszkańcy skarżyli się wówczas między innymi na brak jakichkolwiek remontów i straszenie prokuratorem lokatorów desperacko starających się organizować remonty na własną rękę mając dość tak złych warunków wynikających z zaniedbań administracji gminnych.

Prowadzona na portalu Facebook akcja „Program 100 kamienic dla Łodzi – Ty wybierasz” ma na celu udział mieszkańców w inicjatywie, a jednocześnie wytypowanie obiektów, które powinny stanowić grupę pilotażową na rok 2011. Z wytypowanych budynków koordynator projektu filtruje nieruchomości wg kryteriów ustalonych, o których biorący udział mieszkańcy są poinformowani:

1. budynek musi być własnością gminy lub w wspólnoty z przeważającym udziałem gminy,
2. budynek musi posiadać wartości kulturowe przewidziane prawem, tj. rozumiane wg art. 3 Ustawy o Ochronie Zabytków i Opiece nad Zabytkami, np. posiadać walory architektoniczne, wzbogacać krajobraz kulturowy swoją specyfiką lub stanowić element nienaruszonego układu urbanistycznego itd.,
3. budynek musi być w stanie technicznym w sposób negatywny wyróżniającym go z ogółu budynków historycznych, lub wyłączonym z eksploatacji czy przeznaczonym do rozbiórki,
4. unika się typowania obiektów w strefie zainwestowania władz miasta w remonty, tj. przy ulicy Piotrkowskiej na odcinku z ograniczonym ruchem samochodowym (pl. Wolności – al. Piłsudskiego / Mickiewicza).

Po zakończeniu procedury partycypacyjnej wytypowano 110 nieruchomości, gdzie 10% nadwyżka wynika z potrzeby weryfikacji pod względem ustalonych kryteriów budowania listy. Inicjatywa zostanie sformułowana w ramach projektu

uchwały Rady Miejskiej o *Wdrożeniu Programu Remontowego „100 kamienic dla Łodzi”* i przedłożona pod głosowanie radnym. Inicjatywę uchwałodawczą w tym przypadku ma Prezydent Miasta Łodzi.

Jako niezbędne zakłada się poinformowanie o proponowanych rozwiązaniach programowych Prezydenta Miasta Łodzi w celu ustalenia wspólnego stanowiska i umożliwienia zainicjowania uchwały wprowadzającej zapisy w zakresie finansowania całego przedsięwzięcia na kolejne lata. Lista zostanie przekazana doradcy Prezydenta ds. Architektury i Urbanistyki. Korekty muszą jednak uwzględniać przynajmniej kryteria typowania od 1 – 3 i mogą polegać na dodaniu obiektów przy wyłączeniu w zamian tych w najlepszym stanie technicznym, przy czym korekty nie mogą przekroczyć w sumie 5% udziału każdej z list, czyli tyle, ile władze Łodzi deklaratywnie remontują co roku.

Po 2 tygodniach działania grupy na portalu Facebook i na Forum Polskich Wieżowców, do akcji przyłączyło się 1221 osób i liczba cały czas wzrasta. Inicjatorzy akcji będą zbierać podpisy za poparciem akcji m.in. od lokatorów wytypowanych kamienic, które nie zostały jeszcze wyłączone z użytkowania.

Przez 8 miesięcy prowadzono badania terenowe oraz inwentaryzację zasobów prywatnych, komunalnych oraz wspólnotowych na terenach wskazanych do objęcia programem remontowym. Utworzono bazę danych nieruchomości zarówno pod względem fotograficznym, jak i przeprowadzono wywiad z mieszkańcami oraz zweryfikowano stan własnościowy, określono wstępnie stan techniczny oraz oceniono wartości kulturowe i zweryfikowano status ochrony prawnej. Z przeprowadzonych badań wynika, że w najgorszym stanie są te kamienice, w których właścicielem są wspólnoty lub występuje współwłasność, a którymi zarządza administracja gminna. Natomiast stan kamienic gminnych niezależnie od zarządu gminnego jest wyraźnie lepszy. Widoczne jest to na przykładach ulic z największym udziałem kamienic gminnych, np. ul. Abramowskiego. W znacznie gorszym stanie są kamienice przy ul. Kilińskiego, szczególnie na odcinku na północ od ul. Milionowej, gdzie występują albo kamienice prywatne, albo wspólnotowe. Przyczyny takiego stanu rzeczy należy upatrywać m.in. w procedurze wyprzedawania przez gminę lokali za cenę kilku procent ich wartości rynkowej. W ten sposób utworzona wspólnota nie jest w stanie wygospodarować środków na remonty i należyte utrzymanie, a utworzenie wspólnoty blokuje prawnie możliwość wsparcia przez gminę takich nieruchomości finansowo. Wyjątkiem są kamienice chronione wpisem do rejestru

zabytków, ale tu z kolei gmina ma ogromne zaległości. Wiele kamienic chronionych prawem jest albo celowo doprowadzanych do ruiny (rejon ulic Zielonej i Narutowicza przy ul. Piotrkowskiej), albo zostawionych samym sobie z powodu oczekiwania na kupca (np. pałac braci Steinertów przy Piotrkowskiej 272ab). Ogromna większość środków przeznaczonych na remonty obiektów chronionych wpisem do rejestru zabytków była ponadto przekazywana stale na obiekty sakralne niezależnie od ich potrzeb (remont konstrukcji czy jedynie czyszczenie elewacji) przy zaniedbaniu obiektów pozostałych, czasami pilniej wymagających wsparcia (np. ul. Piotrkowska 53, ul. Struga 42). Najwięcej kamienic w stanie katastrofalnym jest albo prywatnych (np. przy ul. Jaracza), częściowo w stanie nieuregulowanej własności (np. przy ul. Narutowicza 32), albo wspólnotowych (wiele przy ul. Kilińskiego czy np. Gdańskiej). Wiele kamienic prywatnych, wspólnotowych i gminnych jest wyłączonych z użytkowania. W przypadku kamienic gminnych motywy są bardzo różne, często niezależne od stopnia degradacji i wiązać się może z planowanymi transakcjami polegającymi na sprzedawaniu bez zabezpieczeń przed rozbiórką podmiotom prywatnym (np. ul. Zielona 23, Sienkiewicza 62). Zauważa się także pałący problem zadłużania kamienic, m.in. poprzez ignorowanie potrzeby egzekwowania należności za czynsze, zbyt niskich lub zbyt wysokich czynszów oraz celowego pozbywania się lokatorów m.in. w sytuacji, kiedy właściciel planuje rozbiórkę zabytkowej nieruchomości. W przypadku gminy zauważa się poważną niekonsekwencję. Z jednej strony deklaruje się brak lokali socjalnych, z drugiej w Łodzi przeraża nadmiar pustostanów, szczególnie wzdłuż ul. Zachodniej (prawdopodobnie jest to skutek planowania sprzedaży lub sprzedania większości terenu / oficyn prywatnemu podmiotowi, który zamroził teren inwestycyjnie). Innym ciekawym wynikiem badań terenowych i analizy danych dostarczonych przez Wydział Budynków i Lokali jest niemały zasób obiektów przemysłowych posiadanych przez miasto. Z tego względu w ramach programu „100 kamienic dla Łodzi” uwzględniono do remontu także ważniejsze i bardziej wymagające fabryki i zespoły fabryczne.

Z badań wynika także, iż w Łodzi występują obok enklaw biedy również enklawy zdegradowanej zabudowy. Są to rejony skrzyżowań śródmiejskich lub odcinki uliczne a także układ powiązanych ze sobą fragmentów ulic, całych ulic oraz skrzyżowań. Częściowo pokrywają się one z enklawami biedy a częściowo z enklawami zdegradowanego krajobrazu, które z kolei mają źródło w socjalistycznych inwestycjach drogowych, głównie w latach 60-tych i 70-tych XX wieku. Przy wielu

skrzyżowaniach zauważa się ubytki w zabudowie narożnej. Jest to wynik kontynuowania polityki niszczenia struktury zabudowy w związku z dominującą rolą decyzyjną drogowców w zakresie planowania przestrzennego i urbanistyki. W związku z przyrostem działek stanowiących ubytki w zabudowie w stosunku do działek zabudowanych w ostatnim czasie zwraca się także szczególną uwagę na potrzebę wprowadzenia listy rekonstrukcji elementów układów urbanistycznych. Do wskazanych jako główne enklaw zniszczonej zabudowy należy zaliczyć m.in.:

- 1) ulica Zielona / ul. Narutowicza przy skrzyżowaniu z ul. Piotrkowską wraz z początkowym odcinkiem ul. Zachodniej;
- 2) ulica Więckowskiego między ul. Żeromskiego a al. Kościuszki;
- 3) ulica Wschodnia z ulicą Włókienniczą wraz z odcinkami ulic: Rewolucji 1905 r. i Jaracza;
- 4) ulica Kilińskiego ze szczególnym uwzględnieniem okolic ul. Orlej oraz odcinka na północ od ul. Narutowicza wraz z odcinkami ul. Pomorskiej;
- 5) ulica Legionów wraz ze skrzyżowaniem z ul. Gdańską i odcinkiem ulicy Gdańskiej między Ogrodową a ul. 1 Maja wraz z najbliższymi odcinkami ulicy 1 Maja;
- 6) rejon skrzyżowania ul. Wólczańskiej i 6 Sierpnia,
- 7) rejon ulic: Przybyszewskiego i Zarzewskiej wraz z przecznicami,
- 8) rejon skrzyżowania ulic Zachodniej i Ogrodowej.

Przy analizie porównawczej efektów działań w ramach łódzkiego LPR w stosunku do działań innych dużych a nawet średnich miast Polski można zauważyć m.in. następujące różnice oznaczające, że w Łodzi:

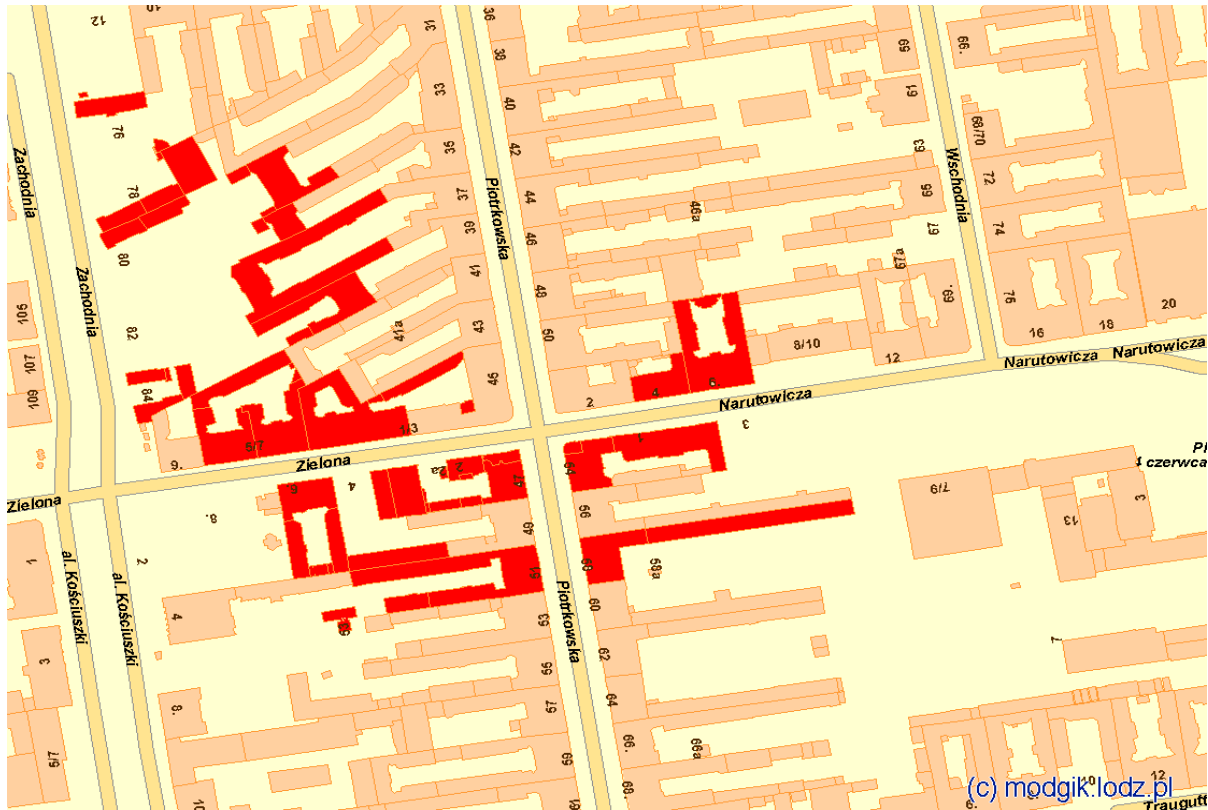
- efekty są nieproporcjonalnie uboższe w stosunku nawet do znacznie mniejszych miast o niższym budżecie (np. Lublin),
- środki finansowe przeznaczane na określony rezultat w stosunku do miast tej samej wielkości o podobnym budżecie (np. Wrocław) są nieproporcjonalnie wyższe i sięgają nieraz 6-krotności kosztów innych miast,
- działania w zakresie remontów prowadzone są wyraźnie wolniej i na kilkanaście razy mniejszą skalę niż w innych miastach, co powoduje, że tylko w Łodzi efekty pozytywne są zdominowane wyraźnie przez szkody powstające w między czasie,

- brakuje narzędzi rewitalizacji, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz form ochrony dóbr kultury czy też konsultacji społecznych, współpracy z NGO i innych rodzajów partycypacji społecznej,
- jakość inwestycji jest znacznie niższa niż w innych miastach (szczególnie dotyczy zachowania i odnowy elementów tworzących krajobraz kulturowy i klimat atrakcyjny dla turystów),
- granica między rewitalizacją a gentryfikacją w Łodzi jest przekroczona daleko w kierunku procesu gentryfikacji, a nawet wyludniania śródmieścia, co znacznie odróżnia Łódź od pozostałych miast badanych,
- niewiele pozyskuje się środków na obiekty wpisane do rejestru zabytków, dla przykładu na 2010 rok dla Łodzi udało się uzyskać ok. 800 000 PLN, podczas gdy na jeden zamek na Śląsku aż 5 mln PLN,
- Łódź jest zacofana zarówno pod względem technologii realizacji odnowy miast, sposobów rozwiązywania problemów, przekonań / filozofii ich rozwiązywania, jak również terminów podejmowania określonych decyzji (czasami różnica wynosi 3 - 5 lat).

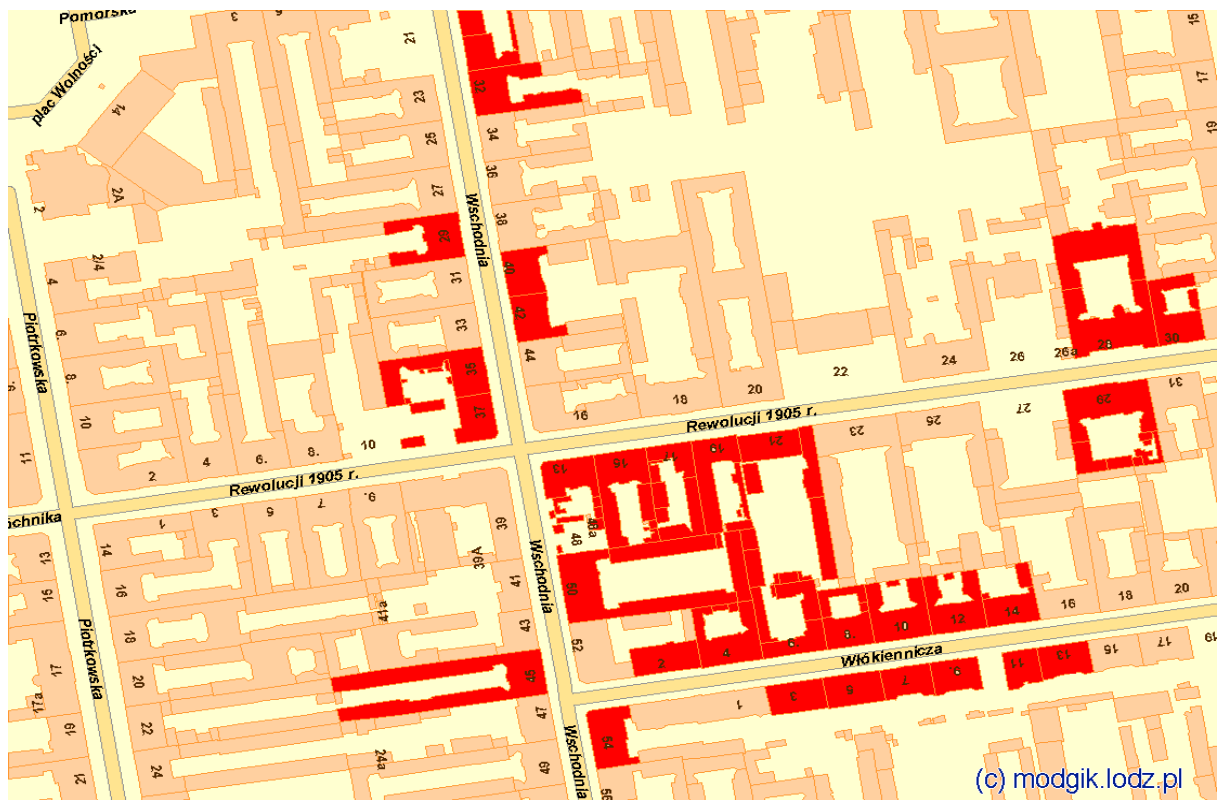
Przy typowaniu kamienic do remontu na listach pilotażowych brano pod uwagę potrzebę wywołania efektu synergii, poprzez efektywność remontów odcinków ulicznych i rejonów skrzyżowań a nie jedynie zlokalizowanych w różnych miejscach kamienic jako osobnych elementów. Z tego względu wskazano do remontu także zespoły kamienic w miarę możliwości wynikających z prawa własności i statusu ochronnego, np. odcinek między Narutowicza 1 a Zieloną 6.

Oprócz opracowania list remontowych, których realizacja założeń wymaga decyzji Urzędu Miasta Łodzi oraz wkładu środków publicznych zespół autorski programu prowadzi negocjacje z podmiotami prywatnymi i organizacjami pozarządowymi w celu współpracy przy finansowaniu zarówno remontów, adaptacji jak i rekonstrukcji obiektów zabytkowych jako uzupełnienie programu i wskazanie na mnogość możliwości, które są w Łodzi zaniebawane w zakresie przedsięwzięć remontowych. Za pilotażowy projekt pod tym względem można uznać „Sienkiewicza 62 Hostel”, który odbywa się z inicjatywy społecznej dzięki współpracy charytatywnej organizacji pozarządowej, społecznego opiekuna zabytków oraz Urzędu Miasta Łodzi.





01. Enklawa zdegradowanej zabudowy w rejonie ul. Piotrkowska, Narutowicza / Zielona, Zachodnia.



02. Enklawa zdegradowanej zabudowy w rejonie ul. Wschodnia, Włókiennicza, Rewolucji 1905 r., i Jaracza.

## II. Elementy realizacyjne

### 1. Wytyczne konserwatorskie

Na wstępie należy podkreślić, że program remontowy opracowano jako docelowo element szerszego procesu rewitalizacji zabytków obszarowych. Chodzi zatem o odnowę znajdujących się na historycznych obszarach centralnych elementów zabytkowych kształtujących XIX / XX-wieczne dzielnice o krajobrazie kulturowym typowym dla miast przemysłowych. Tym samym remonty dotyczą tych nieruchomości i zespołów zabudowy oraz innych elementów krajobrazowo-kulturowych, które spełniają definicję **zabytku** zgodnie z art. 3 Ustawy z dn. 23 lipca 2003 roku „o Ochronie Zabytków i Opiece nad Zabytkami” oraz stanowią w/w łódzkie elementy krajobrazowo-kulturowe. Tym samym program wymaga doprecyzowania sposobu odnowy wskazanych obiektów w taki sposób, aby zachować maksymalny możliwy zakres oryginalnej struktury, gdyż to ona stanowi o zabytkowości obiektu i wszelkie jej przekształcenia prowadzą do dewastacji i zatracenia wartości kulturowych.

Kiedy mowa o **zabytku chronionym**, należy rozumieć to pojęcie zgodnie z zapisami art. 7 Ustawy o Ochronie Zabytków i Opiece nad Zabytkami (UOZOZ). W przypadku Łodzi chodzi zatem o wszelkie obiekty nieruchome w przestrzeni miejskiej, które zostały objęte wpisem indywidualnym do rejestru zabytków lub znajdują się na terenie obszaru objętego wpisem obszarowym do rejestru zabytków oraz takie obszary, a także obiekty uwzględnione do ochrony w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przyszłości mogą również występować obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz nieruchome chronione poprzez uwzględnienie w zapisach uchwały Rady Miejskiej powołującej park kulturowy oraz uznane za pomnik historii a także zgodnie z nowelizacją UOZOZ z 2010 roku obiekty wskazane do ochrony przez WKZ w ramach decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji celu publicznego.

Ponieważ większość obiektów wytypowanych nie została objęta prawną formą ochrony, a jednocześnie stanowią zgodnie z art. 3 UOZOZ „*świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową*” jako przede wszystkim

(za art. 6 UOZOZ) elementy XIX-wiecznego i przemysłowego krajobrazu kulturowego i układów urbanistycznych, to właśnie dla nich należy szczególnie ustalić normy przeprowadzania prac remontowo-budowlanych. W ten sposób proces odnowy staje się sposobem ochrony łódzkich zabytków przed dewastacją lub zniszczeniem. Mając na uwadze powyższe wprowadza się w ramach programu remontowego następujące **nakazy, zakazy oraz ustalenia**:

- nakazowi zachowania i odnowy / przywróceniu podlegają „*bez względu na stan zachowania*” (za art. 6 UOZOZ) takie wartości krajobrazowo-kulturowe, jak:
  - oryginalna bryła obiektu w stanie z 1939 roku,
  - oryginalna lokalizacja i orientacja obiektu, jeśli jest zachowana,
  - oryginalny detal architektoniczny wszystkich elewacji z okresu, w jakim obiekt powstał,
  - kolorystyka historyczna, w tym typowa dla danego okresu i specyfiki kultury lokalnej,
  - otoczenie zabytku ze względu na kontekst (np. element pierzei, zespołu wielofunkcyjnego zabudowy itp.),
  - obiekty o znaczącej wartości kulturowej lub ich wyeksponowane elementy istotne dla krajobrazu XIX-wiecznego (np. fasady) zniszczone w związku z brakiem form ochrony,
- zakaz modernizacji struktury budynku, np. wymiany stropów z drewnianych na betonowe, zmiany budulca więźby dachowej z drewna na inny itp.,
- zakaz niszczenia detalu architektonicznego, upraszczania go, utrwalania jego braku całkowitego lub częściowego w ramach remontów,
- zakaz usuwania historycznych (sprzed lub zgodnych ze stanem sprzed 1939 roku) elementów krajobrazowo-kulturowych uwzględnionych w nakazie zachowania i odnowy / przywrócenia, np. zabytków techniki (odbojników, wind, historycznych włazów studzienkowych itd.), zabytków ruchomych, np. murali, napisów obcojęzycznych, starych tabliczek informacyjnych o działalności rzemieślniczej itp., oryginalnego kamiennego bruku z otoczków lub kostek granitowych, z klinkieru oraz innych historycznych,
- zakaz usuwania drewnianych kuczek, babińców i innych elementów drewnianych stanowiących klarowną formę architektoniczną, urozmaicających

krajobraz (głównie podwórzy) i wskazujących na warunki życia w okresach minionych czy też na specyfikę używanych rozwiązań materiałowych,

- zakaz stosowania prostej szarej, różowej i innego koloru betonowej kostki przed posesją, na podjeździe i w prześwicie bramowym oraz w podwórzu; w sytuacji braku śladów wskazujących na pierwotny typ nawierzchni historycznej, należy zastosować kwadratowe chodnikowe płyty betonowe o wymiarach 0,5 x 0,5 m przed posesją, kostkę granitową lub otoczaki na podjeździe oraz w prześwicie bramowym jak i na podwórzu lub nawierzchnię klinkierową zgodnie ze wzorami zachowanymi na niektórych ulicach w śródmieściu; dopuszcza się w podwórzu w takiej sytuacji również stosowanie kostki betonowej jedynie o wyższych walorach estetycznych, imitującą bruk kamienny zarówno kształtem jak i kolorystyką lub podobną za wcześniejszą zgodą Zespołu Realizacyjnego po przedstawieniu propozycji,
- zakaz termomodernizacji zewnętrznej (np. przy użyciu płyt styropianowych),
- zakaz stosowania więcej niż 2 kolorów na elewacjach, w tym po dwa odcienie, pomijając brązowe okna i drzwi oraz kolor bramy (chyba, że wynika inaczej z badań konserwatorskich),
- zakaz stosowania intensywnych kolorów: niebieskiego, fioletowego, pistacjowego, różowego, łososiowego, pomarańczowego oraz ich odcieni i kolorów zbliżonych, a także kolorów fluorescencyjnych i pastelowych; wyjątki mogą wynikać jedynie z badań konserwatorskich potwierdzających występowanie np. koloru różowego na elewacji w okresie przed 1939 rokiem,
- zakaz zbijania balkonów i wykuszy; w sytuacji konieczności wynikającej ze stanu technicznego wykonać jednocześnie prace rekonstrukcyjne pozwalające zachować balkon / wykusz użytkowo, lub jako nieużytkowy detal, w zależności od warunków wynikających ze stanu konstrukcji,
- zakaz nadbudowy,
- zakaz grabieży charakterystycznego dla okresu powstania i historii użytkowania danego typu zabudowy wyposażenia wewnątrz, np. pieców kaflowych,
- zakaz okładania ścian klatek schodowych i prześwitów bramowych płytami kartonowo-gipsowymi, styropianem i innymi współcześnie stosowanymi

warstwami zniekształcającymi geometrię tych przestrzeni (np. zaostrenie krawędzi ścian itp.),

- dopuszcza się zbijanie tynku w celu odsłonięcia warstw ceglanych jeśli stan nieotynkowany wynika z badań konserwatorskich lub znacząco uwypukla walory architektoniczne obiektu (w praktyce w przypadku fabryk),
- ściany prześwitów bramowych oraz klatek schodowych często oryginalnie malowano specjalnymi wałkami o określonych wzorach; jeśli wynikająca z badań zachowanych śladów tego typu malowania kolorystyka i wzornictwo jest bardzo zróżnicowane lub koliduje z innymi ogólnymi wytycznymi, należy jednak w takim wypadku zastosować wyjątek i odtworzyć wzornictwo i kolorystykę oryginalną niezależnie od wytycznych tu opisanych,
- kiedy w wytycznych przy adresach w ramach list remontowych mowa o **odmalowaniu elewacji** chodzi o wszystkie elewacje budynku frontowego, a nie jedynie o elewację frontową.

Zakres dopuszczalnych zmian wobec stanu nieruchomości z 1939 roku wynikających z uwarunkowań współczesnych nie dających się pominąć lub nie naruszających w istotny sposób wartości obiektu i estetyki przestrzeni ustalają zapisy przy danych adresach nieruchomości ujętych w listach remontowych dla poszczególnych kategorii realizacji programu „100 kamienic dla Łodzi” w kolejnych rozdziałach: **III, IV i V**.

## 2. Wytyczne ekonomiczne

Lokatorów pozostałych po remoncie w lokalach nieruchomości miejskich nie powinno się obciążać czynszem wyższym, niż 12 PLN / m. kw., przy jednoczesnym uwzględnieniu, że aby nieruchomością można było zarządzać a budynek nie popadał ponownie w ruinę, czynsze nie mogą pozostawać niższe lub być obniżane do poziomu > 6 PLN / m. kw. Jednym z dzisiejszych problemów zarządu nieruchomościami (nie tylko w przypadku gminnych zarządów) jest zbyt niska lub zbyt wysoka stawka czynszu za 1 m. kw. W przypadku gminnych lokali stawka jest zdecydowanie zbyt niska, nieekonomiczna. Na rok 2009 Wojewoda Łódzki ustanowił

wskaźnik odtworzeniowy na kwotę 4480 PLN. Z tego zgodnie z prawem gmina mogła wyliczyć czynsz w wysokości 3% wskaźnika odtworzeniowego, tj. 11,2 PLN / m. kw. Tymczasem w praktyce procentowy udział czynszu w stosunku do wskaźnika odtworzeniowego od 2003 roku jest stale zaniżany z 1,61% do zaledwie 1,05%, co daje czynsz na poziomie ok. 3,91 PLN / m. kw. w 2009 roku. Biorąc pod uwagę wszelkie zniżki w czynszu wynikające m.in. z gorszych warunków mieszkalnictwa w niektórych nieruchomościach, ale jednocześnie zakładając poprawę tych warunków dzięki modernizacji, remontom itd., wysokość czynszu na IV kwartał 2009 roku nie powinna być niższa niż 2% wskaźnika odtworzeniowego, a więc oscylować mniej więcej na poziomie 7,5 - 8 PLN / m. kw. Stąd pewna elastyczność w ustalaniu ekonomicznej stawki czynszu między 6 a 12 PLN (przy założeniu, że dopuszcza się w niektórych przypadkach ze względu na bardzo wysokie warunki mieszkalnictwa stawkę czynszu na poziomie 3%). Ponadto innym problemem jest nie egzekwowanie nawet tak niskich czynszów na poziomie poniżej 4 PLN / m. kw. Niezbędna jest stanowcza egzekucja czynszów w celu utrzymania wyremontowanej kamienicy w stanie takim, jak po ukończeniu remontu. Osobom niezdolnym do płacenia właściwego czynszu nie z ich winy, spełniającym określone kryteria przysługuje dopłata do czynszu w ramach miejskiej pomocy społecznej lub lokale socjalne w sytuacji notorycznego zalegania z czynszem. Wobec osób celowo uchylających się od płacenia czynszu, czy też ogółem charakteryzujących się niedostosowaniem społecznym (alkoholicy, osoby agresywne, znacząco zakłócające mir domowy innych mieszkańców, dokonujące aktów wandalizmu), które nie wykazują chęci dostosowania się do reguł społecznych i prawnych pomimo sygnalizowania im problemu, należy wnioskować o eksmisję. Jeśli sąd orzeknie, że przysługuje osobom o takim zachowaniu lokal socjalny, nie należy tolerować ich aspołecznego zachowania dłużej, niż przez określony przepisami prawa okres 12 miesięcy; w sytuacji braku z ich strony wyraźnych chęci zmiany swojej sytuacji, należy zaprzestać wspierania takich osób udostępniając lokal socjalny. Lokale socjalne bowiem bardziej przydatne będą dla osób przechodzących jedynie niezawinione i tymczasowe trudności, ale rokujących nadzieję na poprawę swojej sytuacji życiowej, spełniających kryteria konieczności pomocy społecznej, np. samotni rodzice opiekujący się dziećmi. Decyzje władz miasta co do wysokości czynszów oraz nie egzekwowania poboru czynszów można rozpatrywać w kontekście decyzji politycznych, populistycznych, działających jednak na szkodę zarówno majątku gminy jak i ogółu mieszkańców,

gdyż negatywne skutki upadku śródmieścia i pogarszającego się stanu finansów miasta są coraz bardziej odczuwane przez ogół Łodzian.

W związku z ogromem potrzeb wynikających z niedoboru w Łodzi placówek opiekuńczych dla dzieci i młodzieży, ofiar przemocy w rodzinie czy samotnych rodziców z dziećmi oraz osób starszych, którzy przejawiają problemy ze spłatą czynszów na poziomie ekonomicznym, należy zwrócić szczególną uwagę na szereg możliwości jakie daje wiele kamienic pozostawionych do rozbiórki i w bardzo złym stanie. W przypadku takich nieruchomości można godząc potrzeby ochrony wartości kulturowych z obowiązkami gminy w zakresie pomocy społecznej dokonywać remontów i modernizacji (w skrajnych przypadkach katastrofalnego stanu technicznego) na rzecz adaptacji tego typu budynków na cele społeczne. Nie tylko w rozumieniu pomocy społecznej, ale również siedzib dla wykazujących znaczną aktywność organizacji pozarządowych, ośrodków kultury i edukacji itp. Należy również zwrócić uwagę na marnotrawienie zasobów lokalowych gminy. W Łodzi występuje ogromny zasób lokali w budynkach wyłączonych z eksploatacji. Dotyczy to przede wszystkim rejonu ul. Zachodniej w jednym z głównych obszarów degradacji krajobrazowo-kulturowej. Przy jednoczesnym deklarowaniu przez władze miasta braku lokali socjalnych, takie marnotrawienie zasobów wydaje się absurdalne.

Lokale w kamienicach wyłączonych przed remontem z użytkowania można sprzedać na rynku za cenę nie niższą od rynkowej, a więc ok. 3000 – 9000 PLN / m. kw. w zależności od uwarunkowań takich, jak lokalizacja (sąsiedztwo), popyt na dany metraż i standard mieszkaniowy oraz koniunktura na rynku mieszkaniowym itd. Należy bowiem brać pod uwagę, że lokale sprzedawane poniżej wartości rynkowej skutkują tworzeniem się wspólnot mieszkaniowych niezdolnych do zarządzania kamienicami w sposób umożliwiający im prawidłowe funkcjonowanie, w tym utrzymanie w stanie nie gorszym od otrzymanego po remoncie. W takim wypadku remont będzie jedynie zabiegiem doraźnym nie rozwiązującym problemu w dłuższym czasie i przerzucającym kłopot utrzymania nieruchomości na przyszłe lata. Przed wystawieniem nieruchomości lub lokali wyremontowanych na sprzedaż w celu zdobycia części środków na kolejne remonty zasobów gminnych, należy uprzednio właściwie zabezpieczyć nieruchomości historyczne przed możliwością ich wyburzenia lub oszpecenia. Głównymi narzędziami są tu m.in. wpis do gminnej ewidencji zabytków, zapis ochronny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w parku kulturowym lub wpis do rejestru zabytków.

### 3. Narzędzia realizacyjne

#### 3.1 Źródła finansowania

W związku ze specyfiką uwarunkowań i stanu łódzkich kamienic oraz innych wymagających pilnej interwencji zabytkowych nieruchomości, budżet jest głównym źródłem finansowania w ramach programu remontowego, szczególnie w pierwszych latach realizacji zapisów. Należy przyjąć, że minimalną kwotą niezbędną do wygospodarowania na rozpoczęcie programu jest ok. 140 – 160 mln PLN na realizację remontów oraz do ok. 20 mln PLN na sporządzenie projektów\*. Ze względu na przewidywany 12-letni okres trwania programu, przedsięwzięcie należy uwzględnić w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym. Zgodnie z art. 230, pkt. 1 nowej Ustawy o Finansach Publicznych WPI stanie się częścią Wieloletniej Prognozy Finansowej i w zakresie zmian w WPI / WPF niezbędna jest inicjatywa Urzędu Miasta Łodzi, a więc podpis Prezydenta Miasta Łodzi oraz Skarbnika pod uchwałą.

Drugim ważnym źródłem środków finansowania remontów powinny być wykorzystywane w maksymalnym możliwym stopniu środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych, to jest z programów wsparcia finansowego dla procesów odnowy przestrzeni miejskiej, rewitalizacji itp. Dotyczyć to powinno grup obiektów remontowanych w latach późniejszych: 2012, 2013, 2014 itd., choć pozyskanie funduszy jest zależne m.in. od okresów trwania takich programów wsparcia, dlatego program remontowy nie może opierać się jedynie na środkach zewnętrznych, gdyż to uniemożliwiło by ciągłość i efektywność realizacji, czynniki tak ważne w obecnej katastrofalnej sytuacji nieruchomości śródmiejskich.

Do zainwestowania w remonty zabytkowych nieruchomości należy także wykorzystać kapitał prywatny. W ramach programu kamienice, dla których pojawia się szansa zainwestowania w odnowę, powinny być objęte warunkami zarówno w zakresie socjalnym, jak również konserwatorskim przez miasto przy jednoczesnym wykorzystaniu pojawiającego się kapitału prywatnego, który w zamian za przewidywane zgodnie z prawem preferencje, np. podatkowe, będzie na podstawie właściwych umów z miastem przestrzegał w/w wytycznych. Przykładowymi miastami, w których remonty opierają się na kapitale prywatnym w znacznie większym stopniu niż można przewidzieć dla Łodzi, są Szczecin i Bytom.

---

\* Dane szacunkowe wg WBiL.



### **3.2 Podstawa prawna**

Szereg aktów prawnych krajowych i lokalnych, w tym przede wszystkim:

Ustawy:

- o Finansach Publicznych,
- o Ochronie Zabytków i Opiece nad Zabytkami,
- o Gospodarce Nieruchomościami,
- Prawo Budowlane,
- Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów, Mieszkaniowym Zasobie Gminy i o Zmianie Kodeksu Cywilnego,
- o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym,
- o Samorządzie Gminnym / Powiatowym / Wojewódzkim,
- inne;

Uchwały Rady Miejskiej: określą m.in.:

- uwzględnienie w Lokalnym Programie Rewitalizacji,
- zakres przestrzenny realizacji programu,
- przewidywany okres trwania,
- powołanie partycypacyjnego zespołu koordynującego realizację i jej zgodność z założeniami programu (jeżeli wymagane i nie leży jedynie w gestii UMŁ),
- przeznaczenie środków finansowych w ramach WPI / WPF.

### **3.3 Procedury realizacyjne**

Do procedur właściwych należą m.in.:

- badania,
- informacja, promocja, edukacja,
- negocjacja,
- pozyskiwanie środków,
- opracowywanie projektów,
- wyłanianie wykonawców,
- nadzór,
- działalność sprawozdawcza wobec Prezydenta Miasta Łodzi i mieszkańców,
- aktualizacja danych programowych.

Zespół realizacyjny będąc zespołem partycypacyjnym powinien weryfikować i wykorzystywać możliwości pozyskiwania dodatkowych środków na działalność badawczą, informacyjną, promocyjną i edukacyjną ze źródeł zewnętrznych.

Administracje gminne powinny zostać przeorganizowane w taki sposób, aby specjalizowały się w zarządzaniu nieruchomościami wg danego stanu własnościowego lub statusu ochrony prawnej obiektu, tzn. albo kamienicami gminnymi, albo wspólnotowymi / prywatnymi, albo zabytkami chronionymi prawem. Ułatwi to specjalizowanie się w prowadzeniu prac remontowych i zarządzaniu nieruchomościami o określonej specyfice prawnej. Innym rozwiązaniem jest – podobnie jak we Wrocławiu – skupienie administracji gminnych na zarządzaniu tylko kamienicami gminnymi, jednak nie wcześniej, niż po uregulowaniu stanu prawnego kamienic im podległych obecnie, w tym wspólnotowych i wyłączonych z użytkowania. Należy także brać pod uwagę możliwość likwidacji administracji gminnych, jednak takie rozwiązanie wymaga dokładnej analizy korzyści i strat w kontekście efektywności prowadzenia prac remontowo-budowlanych i zarządzania nieruchomościami. Jedną z przesłanek do zastosowania któregoś z powyższych rozwiązań jest indolentne zarządzanie nieruchomościami i straty wynikające częściowo z powodu nie odzyskiwania wierzytelności.

Przy zleceniu opracowania projektów remontów nieruchomości należy brać pod uwagę, że część ze wskazanych nieruchomości posiada już wcześniej sporządzone projekty remontów, a wśród nich z kolei pewna część posiada pozytywne opinie właściwych instytucji, np. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **3.4 ŁCR – Zespół Realizacyjny**

Partycypacyjny zespół roboczy koordynujący realizację zadań programowych jest jednym z podstawowych i nieodzownych narzędzi właściwej realizacji inicjatywy „100 kamienic dla Łodzi”. Proponuje się wykorzystanie projektu ECR (Europejskie Centrum Rewitalizacji Miast XIX-wiecznych) pod nazwą Łódzkie Centrum Rewitalizacji Miast XIX-wiecznych lub Łódzkie Centrum Remontowe (ŁCR). Projekt takiego zespołu wraz z przewidywanymi działaniami promocyjnymi został złożony do kancelarii Prezydenta Miasta Łodzi w 2010 roku, natomiast rozmowy dotyczące powołania ECR trwały z władzami miasta już od 2009 roku. Społeczna instytucja miała by działać w oparciu o założenia dotyczące rozwiązywania problemów z zakresu kultury przestrzeni. Zespół ŁCR może być, podobnie jak we Wrocławiu, przy

Miejskim Konserwatorze Zabytków posiadającym uprawnienia WKZ oraz podlegać bezpośrednio Prezydentowi Miasta Łodzi lub jego właściwemu zastępcy (np. ds. budynków i lokali). Podległość pod określony wydział w przypadku procesu rewitalizacji spowoduje bezradność i odbierze decyzyjność zespołowi a tym samym ograniczy jego skuteczność i przejrzystość w działaniach wobec społeczności lokalnej wraz z wszelkimi negatywnymi skutkami znanymi z działań dotychczasowych określanych w Łodzi jako „konserwatorskie” lub „rewitalizacyjne”. W skład zespołu powinien wchodzić zespół autorski stanowiący czynnik partycypacyjny, Miejski Konserwator Zabytków lub osoba w jego imieniu reprezentująca biuro konserwatorskie oraz specjaliści określonych dziedzin wskazani jako niezbędni przez zespół autorski, m.in.: negocjator, specjalista od pozyskiwania funduszy zewnętrznych, specjalista od PR i promocji, pracownicy Biura Obsługi Inwestora oraz Biura Informacji o Rewitalizacji itp. Zespół Wrocławski posiada ok. 10 osób i z czasem taka liczba osób stała się niewystarczająca. W przypadku Łodzi ilość może być mniejsza lub większa oraz zmieniać się w zależności od dynamiki zapotrzebowania na kadre w trakcie realizacji projektu. Projekt – jako wzorcowy – powinien charakteryzować się transparentnością działań i wydawanych środków publicznych oraz dążyć do minimalizowania kosztów przy jednoczesnej maksymalizacji efektywności działań. Nie może powtórzyć się bowiem sytuacja, w której modernizacja dwóch kamienic przy ul. Sienkiewicza w ramach Uproszczonego Lokalnego Programu Rewitalizacji pochłonęła niezrozumiale wysoką kwotę aż 20 mln PLN. Za taką kwotę bowiem we Wrocławiu dokonuje się renowacji kilku, kilkunastu obiektów zabytkowych. Ponadto stopień ingerencji w oryginalną strukturę nieruchomości znacząco naruszył dobra kultury wspomnianych kamienic, prowadząc m.in. do wyjąłwienia przestrzeni tych posesji z wartościowego, kulturotwórczego detalu. Innym negatywnym skutkiem realizacji tego typu programów społecznych w oparciu o decyzje jednostek organizacyjnych UMŁ mogła by być niestabilność decyzji. Jednym z takich przykładów jest problem, który pojawił się we wrześniu 2010 roku, polegający na nieoczekiwanym zablokowaniu przez dyrekcję WBiL realizacji zaplanowanego remontu kamienicy przy ul. Roosevelta 17 motywując to chęcią sprzedaży kamienicy. Decyzja taka jest szkodliwa dla interesu publicznego, gdyż pojawiła się pomimo ukończenia zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej pełnej procedury przygotowawczej, która kosztowała określone kwoty podatników łódzkich. Kolejnym argumentem za uniezależnieniem Biura Realizacyjnego od decyzji urzędowych jest

marnowanie pozyskiwanych środków finansowych w ramach LPR na tak zbędne inwestycje, jak budowa wieży widokowej w Pasażu Schillera, budowa drugiej wieży zegarowej na dawnej fabryce Heinzla, czy też przeznaczanie środków publicznych na wszelkiego rodzaju konkursy urbanistyczne blokujące jedynie efektywne działanie w zakresie odnowy przestrzeni miejskiej i uszczuplanie kwot, które mogły by być przeznaczone na realizację remontów.

### III. Program Remontowy

#### 1. Sienkiewicza 62 Hostel – inwestycja pilotażowa

Projekt zakłada wykorzystanie kapitału pochodzącego z dotacji na cele społeczne w ramach współpracy Urzędu Miasta Łodzi z podmiotem zewnętrznym. Godząc zapotrzebowanie na ochronę dóbr kultury z potrzebami w zakresie pomocy społecznej wśród łódzkich pozarządowych organizacji charytatywnych powstał z inicjatywy społecznej projekt modernizacji i adaptacji zabytkowej kamienicy XIX-wiecznej przeznaczonej dotychczas do rozbiórki pod sprzedaż działki. Dzięki projektowi i współpracy organizacji pozarządowych (Społeczny Opiekun Zabytków oraz Stowarzyszenie Ewangelizacyjno-Charytatywne „Mocni w Duchu”) z Urzędem Miasta Łodzi kamienica ma szansę zostać uratowana co da ochronę XIX-wiecznemu otoczeniu sąsiedniego zabytkowego kościoła i zostać przystosowana na potrzeby pierwszego dużego i zapewniającego właściwe warunki hostelu dla potrzebujących dzieci i młodzieży. W zakresie technicznym projekt zakłada modernizację wnętrza wynikającą ze złego stanu technicznego budynku, oraz zachowanie tych elementów, które kształtują XIX-wieczny krajobraz kulturowy i stanowią o wartości architektonicznej kamienicy, w tym przede wszystkim fasada z odnowionym detalem. Inicjatywa ma także na celu zapoczątkować kolejne tego typu przedsięwzięcia, w których ratując XIX-wieczne kamienice mogły by powstawać kolejne hostele (także dla innych obszarów miasta niż śródmieście), placówki interwencyjne dla ofiar przemocy, schronisko dla bezdomnych itp. Dokładne informacje o projekcie znajdują się w oddzielnym materiale.

#### 2. ŁIFF\* – kwesta w ramach festiwalu

Jednym z najbardziej potrzebujących zabytków na terenie Łodzi o architekturze historyzującej jest okazała neogotycka brama i dom ogrodnika przy ulicy Felsztyńskiego w parku przy ulicy Pięknej. Park ten znajduje się na terenie

---

\* skrót nazwy projektu jest w tym materiale nie celowo nie rozwinięty.

dawnego cmentarza ewangelicko-augsburskiego. Stan obiektu można określić jako bardzo zły. Obiekt jest objęty ochroną konserwatorską i wymaga pilnej interwencji oraz wsparcia finansowego, gdyż nie jest zabezpieczony i w przeszłości ulegał pożarom.

Informacje na temat nowej imprezy kulturalnej, której jednym z celów jest zebranie środków od darczyńców na remont wyżej wymienionego zabytku znajdują się w osobnym opracowaniu a ich opublikowanie związane będzie ze specjalną konferencją prasową na ten temat. Projekt został złożony do Biura Promocji UMŁ i czeka na decyzję dotyczącą ewentualnej współpracy miasta przy organizacji wydarzenia. Organizatorem imprezy jest jedna z łódzkich agencji modelek oraz społeczny opiekun zabytków. Pomysł powstał już w 2008 roku i przeznaczony był do realizacji jako element programu fabrySTREFy w Fabryce Ramischa, jednak z powodu braku możliwości realizacji wydarzenie nie mogło powstać. Impreza ma mieć charakter promujący to, co w Łodzi jest sednem XIX-wiecznej tożsamości kulturowej i symbolizować wykorzystanie tych zasobów kulturowych do restrukturyzacji funkcjonalnej miasta i jego ożywienia w dobie XXI wieku. Tym samym ma więc łączyć modę wraz z innymi dziedzinami sztuki oraz zachowane jeszcze zabytki przemysłu XIX-wiecznego wymagające promocji i renowacji.

### **3. Lista remontowa zabytków chronionych na rok 2011**

**Opracowanie listy:** Jakub Polewski, **przy współpracy:** mieszkańcy Łodzi, Doradca Prezydenta Miasta Łodzi ds. Architektury i Dziedzictwa Kulturowego: Piotr Biliński, Łódzki Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

Urząd Miasta Łodzi może dofinansować zabytki wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do 100% wartości remontu niezależnie od stanu własności. W pierwszym etapie przewidzianym na rok 2011 należy przeznaczyć na remonty wskazanych tego rodzaju obiektów pełną kwotę w ramach finansowania remontów w celu pobudzenia zainteresowania i przekonania właścicieli prywatnych kamienic, że miasto faktycznie podjęło się programu wsparcia w zakresie remontów łódzkich zabytków. W kolejnych etapach należy kwotę wsparcia obniżyć

do ok. 70% pozostawiając resztę w gestii pozostałych współwłaścicieli lub właściciela prywatnego.

W pierwszym etapie główną przesłanką jednak nie powinien być stan własności lecz stan techniczny obiektów. Wytypowano zatem 13 zabytków w oparciu o takie kryteria, jak:

- wskazania mieszkańców Łodzi,
- konsultacje z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi i Doradcą Prezydenta Miasta Łodzi ds. Architektury i Dziedzictwa Kulturowego,
- szacunek kosztów remontów tej grupy zabytków w stosunku do ogólnej kwoty środków realizacji całego programu.

W związku z tym w grupie remontowej na rok 2011 znajduje się więcej obiektów gminnych niż prywatnych. Obok podanych adresów przypisano również sposób zainwestowania oraz szacunkową kwotę remontu\*, jaka powinna wynikać z dalszych szacunków wykonanych w II etapie przygotowania programu (szacowanie kosztów przez Urząd Miasta Łodzi).

Należy pamiętać, że w przypadku obiektów objętych ochroną prawną zgodnie z art. 7 Ustawy o Ochronie Zabytków i Opiece nad Zabytkami, wszelkie prace budowlane, w tym remontowe, muszą być uzgodnione w ramach projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i podlegają nadzorowi Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

Wśród wytypowanych obiektów znalazły się te, pod adresami:

1. **Piotrkowska 47:** Remont generalny przy zachowaniu i w razie konieczności przywróceniu oryginalnej struktury i detalu architektonicznego obiektu. Koszt nie powinien przekroczyć 2,5 mln PLN.
2. **Piotrkowska 53:** Renowacja klatki schodowej (w tym m.in. odkrycie i konserwacja polichromii) i remonty lokali użytkowanych w inny sposób niż mieszkalne budynku frontowego z przywróceniem do stanu oryginalnego (będzie wymagać przeniesienia najemców do innych lokali), renowacje elewacji oficyn (w tym przywrócenie balkonów oraz oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej) oraz elewacji tylnej budynku frontowego, wymiana nawierzchni podwórza po zbadaniu jaka była pierwotna, odtworzenie ogrodu od strony Alei Kościuszki i zabezpieczenie ogrodu ogrodzeniem właściwym stylistycznie dla okresu powstania budynku. Koszt nie powinien przekroczyć 4 mln PLN.

---

\*szacunki w oparciu o kosztorysy remontów zabytków chronionych z Wrocławia, 2010.

3. **Piotrkowska 54:** Remont generalny przy zachowaniu i w razie konieczności przywróceniu oryginalnej struktury i detalu architektonicznego obiektu. Koszt nie powinien przekroczyć 2,5 mln PLN.
4. **Piotrkowska 272ab (pałac miejski braci Steinertów):** Remont generalny, renowacja fasad, klatek schodowych, w tym przywrócenie zdewastowanych elementów, m.in. drewnianych bram, detalu w prześwitach bramowych itd. Koszt nie powinien przekroczyć 5 mln PLN.
5. **Narutowicza 1:** Remont generalny, renowacja elewacji, w tym przywrócenia balkonów i zniszczonego detalu, renowacja klatek schodowych, przywrócenie pierwotnego podziału lokali i pozostałych przestrzeni, konserwacja polichromii itd. Koszt nie powinien przekroczyć 3 - 4 mln PLN.
6. **Zielona 2, 2a:** Remont generalny reliktu i rekonstrukcja rozebranego budynku. Dopuszcza się odbudowę nowej struktury wewnętrznej przy użyciu współczesnych materiałów i rozwiązań budowlanych w części już nie istniejącej przy jednoczesnym odtworzeniu oryginalnej fasady (dotyczy także materiałów budowlanych i wykończeniowych) i zachowując pierwotne parametry kamienicy w taki sposób, aby z zewnątrz krajobraz był przywrócony do stanu sprzed częściowej rozbiórki. Koszt nie powinien przekroczyć 2 mln PLN.
7. **Zielona 3:** Remont elewacji, bramy i klatek schodowych wszystkich budynków, przywrócenie i renowacja detalu na wszystkich elewacjach (zniszczone częściowo balkony), ochrona i konserwacja zabytku ruchomego na fasadzie (rosyjski napis, częściowo uszkodzony tynkiem w 2008 roku). Koszt nie powinien przekroczyć 2,5 mln PLN.
8. **Zielona 5:** Remont elewacji, bramy i klatek schodowych, przywrócenie zniszczonego detalu na fasadzie, w tym balkonów nad wykuszami oraz pozbijanych frontonów nad oknami). Koszt nie powinien przekroczyć 3 mln PLN.
9. **Zielona 6:** Remont generalny kamienicy. Należy przywrócić zniszczony detal na fasadzie, m.in. zbite balkony. Koszt nie powinien przekroczyć 2 mln PLN.
10. **Struga 42 (kamienica Juliana Tuwima):** Remont elewacji, bramy i klatek schodowych, przywrócenie zbitego detalu na fasadzie (w tym balkonów). Koszt nie powinien przekroczyć 2 mln PLN.
11. **Tuwima 17 (dom Otto Gehliga):** Remont dachu i renowacja elewacji. Konieczne wydzielenie działki na której stoi obiekt i przejęcie domu od wspólnoty mieszkaniowej w zamian za remont. Koszt nie powinien przekroczyć 300 000 PLN.



**12. Włókiennicza 11 (kamienica Hilarego Majewskiego):** Renowacja zarówno elewacji, prześwitu bramowego jak również wnętrz. Koszt nie powinien przekroczyć 3,5 mln PLN.

**13. Pabianicka 49:** Właściwe zabezpieczenie obiektu przed dalszą degradacją w wyniku sąsiedniego ruchu samochodowego do czasu budowy Trasy Górnej i odciążenia ul. Pabianickiej od ruchu TIRów. Przygotowanie dokumentacji projektowej na czas remontu (remont po budowie Trasy Górnej). Koszt nie powinien przekroczyć 200 000 PLN.

Aby właściciel prywatny uzyskał wsparcie od gminy musi złożyć stosowny wniosek w wyznaczonym terminie. Niezbędne jest tym samym przeprowadzenie konsultacji z właścicielami wskazanych obiektów i udzielenie im właściwych informacji o programie remontowym oraz warunkach formalnych, jakie muszą spełnić, aby uzyskać dotację na remont i móc go zrealizować.

#### **4. Lista remontowa zabytków gminnych na rok 2011**

**Opracowanie listy:** Jakub Polewski, **przy współpracy:** Urszula Niziołek-Janiak, Wiceprezydent ds. Budynków i Lokali, Geodezji i Spraw Społecznych / Wydział Budynków i Lokali UMŁ, Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości w Łodzi.

Z punktu widzenia możliwości realizacyjnych dla władz miasta najlepszym sposobem rozpoczęcia masowych remontów kamienic łódzkich jest przystąpienie do remontów zabudowy gminnej. Jednocześnie wyremontowane kamienice gminne mogą stać się następnie źródłem finansowania kolejnych remontów, a także narzędziem do zmiany struktury własnościowej kamienic wspólnotowych w celu uzyskania możliwości prawnych dla ich wyremontowania. Budynki gminne z niniejszej listy wymagają zainwestowania pieniędzy publicznych na rozpoczęcie przedsięwzięcia w kwocie co najmniej 140 mln PLN w roku 2011. Kwoty na zakończenie inwestycji powinny być zagwarantowane w kolejnych latach ze środków zarówno gminnych jak i pozyskanych ze źródeł zewnętrznych przez miasto. Z czasem udział środków gminnych w ogólnych wydatkach rocznych na remonty powinien się zmniejszać sukcesywnie. Przy wskazanych obiektach znajduje się krótkie wskazanie zakresu remontu i dopuszczonych przekształceń z punktu

widzenia ochrony dóbr kultury. Ocena ostateczna stanu technicznego i potrzeb poprawy stanu strukturalnego nieruchomości należy do Wydziału Budynków i Lokali dysponującego właściwymi informacjami m.in. od administracji nieruchomościami. Koszty wynikające z analizy potrzeb naprawy stanu technicznego nieruchomości wskazanych należy doliczyć do kosztów remontu w zakresie ochrony wartości kulturowych opisanych poniżej:

- 1. 6 Sierpnia 10:** Remont generalny wszystkich budynków, w tym renowacja elewacji (odtworzenie balkonów i detalu, przywrócenie stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej oraz ogrodzenia, odmalowanie elewacji), naprawa dachu i poddasza przy zachowaniu drewnianej oryginalnej struktury, naprawa stropów (jeśli konieczne przy zachowaniu ich drewnianej struktury), remont klatek schodowych.
- 2. 6 Sierpnia 45:** Remont elewacji: odtworzenie balkonów, stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej oraz bramy, odmalowanie elewacji i ścian, remont prześwitu bramowego i klatki schodowej.
- 3. Gdańska 8:** Renowacja fasady, w tym przywrócenie detalu architektonicznego, balkonów, stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej oraz bramy, odmalowanie elewacji, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
- 4. Gdańska 14:** Remont budynku frontowego ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego (weryfikacja potrzeb naprawy struktury nieruchomości): odmalowanie elewacji, remont balkonów, renowacja drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, przywrócenie bramy, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
- 5. Gdańska 22:** Remont budynku frontowego, w tym remont balkonów, renowacja elewacji: drewnianej stolarki okiennej i bramy; remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
- 6. Gdańska 24:** Remont elewacji budynku frontowego, w tym remont balkonów, przywrócenie kolorystyki obu fasad i odtworzenie stolarki drewnianej okiennej i bram, remont klatek schodowych i prześwitu bramowego, odzyskanie / odtworzenie odbojników; remont wszystkich oficyn, w tym renowacja elementów drewnianych (schody) oraz dopuszcza się modernizację struktury

wewnętrznej oficyny północnej ze względu na zły stan techniczny, zaleca się adaptację na lokale zamienne lub usługi i handel.

7. **Gdańska 25:** Odtworzenie detalu architektonicznego obu elewacji frontowych, odmalowanie i przywrócenie balkonów, odtworzenie stolarki drewnianej okiennej i bram, remont prześwitu bramowego oraz klatek schodowych w tym odtworzenie stolarki drewnianej drzwiowej.
8. **Gdańska 35:** Remont elewacji, w tym przywrócenie zbitych balkonów i drewnianej stolarki okiennej, odmalowanie, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
9. **Gdańska 154:** Remont wszystkich budynków, w tym przywrócenie uszkodzonego detalu na elewacji frontowej, stolarki drewnianej okiennej, bramy, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
10. **Jaracza 12:** Remont generalny budynku z przywróceniem do stanu oryginalnego. Dopuszcza się zabudowę pustego narożnika na działce 348/6 budynkiem o wysokości nie przekraczającej wysokości istniejącego budynku oraz w linii zabudowy obu pierzei ze ściegłą krawędzią narożną na szerokość mieszczącą jedno okno.
11. **Jaracza 32:** Remont elewacji, prześwitu bramowego oraz klatek schodowych, w tym odtworzenie balkonów, detalu architektonicznego i drewnianej stolarki okiennej, drzwiowej i bramy, odmalowanie ścian i elewacji, likwidacja w parterze współczesnych rolet i krat i zastąpienie roletami / kratami adekwatnymi stylistycznie do okresu / stylu architektonicznego budynku; zmniejszenie i uporządkowanie szyldów reklamowych oraz schowanie instalacji tak, aby nie było ich widać.
12. **Jaracza 40:** Renowacja elewacji zabudowy przemysłowej, przywrócenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej zachowującej formę przemysłową oraz odnowa stolarki zachowanej wraz z wentylatorami tam gdzie one występują, uporządkowanie otworów okiennych i drzwiowych przywracając do stanu oryginalnego szczególnie na budynku frontowym, likwidacja współczesnych rolet i zastąpienie ich roletami lub kratami w stylistyce industrialnej, remont dźwigu windowego wraz z szybem zewnętrznym (zakaz modernizacji), uporządkowanie szyldów reklamowych i ich zmniejszenie, remont pomostu pomiędzy budynkami przemysłowymi, odmalowanie elewacji lub oczyszczenie cegły z tynku (zależy od wyniku badań archiwalnych

/ konserwatorskich), remont nawierzchni (może być przy wykorzystaniu takich samych betonowych płyt heksagonalnych).

- 13. Jaracza 59:** Remont kamienicy, w tym przywrócenie balkonów i odtworzenie detalu architektonicznego, przywrócenie drewnianej oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej oraz bramy, schowanie wystających szpecących instalacji, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych (zachowanie nowego muralu na ścianie nośnej).
- 14. Jerzego 10/12:** Remont elewacji obiektów przemysłowych oraz konserwacja metalowych elementów przestrzeni, w tym stylowych odbojników, bramy i innych, przywrócenie oryginalnej stolarki drzwiowej i okiennej.
- 15. Karolewska 11:** Remont elewacji w tym balkonów i odtworzenie detalu architektonicznego (weryfikacja w materiałach archiwalnych / projekt architektoniczny budynku), odmalowanie elewacji, przywrócenie stolarki drewnianej, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
- 16. Karolewska 42:** Remont domu, w tym oczyszczenie klinkierowej elewacji, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej i renowacja drewnianej klatki schodowej z drewnianymi schodami zewnętrznymi, odmalowanie elewacji i ścian wewnątrz budynku.
- 17. Kilińskiego 15:** Remont generalny oficyny południowej, usunięcie drzewa i jego systemu korzeniowego niszczącego budynek, dopuszcza się modernizację struktury wewnętrznej (stropów) przy zachowaniu wyposażenia stylowego, jak poręcz, piec kaflowy itp.; remont budynku frontowego: odmalowanie elewacji, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz bramy, remont klatek schodowych.
- 18. Kilińskiego 75:** Remont elewacji wszystkich budynków, w tym odtworzenie balkonów i kolorystyki, przywrócenie oryginalnej stolarki drewnianej, drzwiowej i bram, usunięcie współczesnych rolet, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
- 19. Kilińskiego 84:** Remont elewacji, w tym odtworzenie detalu i kolorystyki, remont balkonów, przywrócenie spójnej drewnianej stolarki okiennej, drzwiowej i bramy, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych, konserwacja odbojników, usunięcie współczesnych rolet i instalacja rolet historycznych drewnianych.

- 20. Kilińskiego 108:** Remont domu: odmalowanie elewacji, przywrócenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, niezbędne naprawy dachu.
- 21. Kilińskiego 205:** Odtworzenie detalu architektonicznego, odmalowanie elewacji i klatki schodowej, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej; niezbędne naprawy strukturalne (jeśli konieczne; spękania na elewacji).
- 22. Kilińskiego 214:** Remont elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych, w tym odtworzenie balkonów, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, konserwacja bramy drewnianej i odbojników, odmalowanie ścian i elewacji.
- 23. Kilińskiego 216:** Odtworzenie detalu architektonicznej i odmalowanie elewacji, remont balkonów, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz bramy, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych; niezbędne naprawy strukturalne jeśli konieczne (spękania elewacji).
- 24. Kilińskiego 256:** Remont generalny w tym przywrócenie balkonów, odmalowanie elewacji, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych. Dopuszcza się modernizację stropów.
- 25. Legionów 15:** Remont elewacji: przywrócenie zniszczonego detalu, w tym balkonu i bramy frontowej, odmalowanie elewacji; odmalowanie prześwitu bramowego oraz klatek schodowych.
- 26. Legionów 19:** Remont elewacji: przywrócenie zniszczonego detalu, w tym balkonów, stolarki okiennej i drzwiowej, bramy frontowej, odmalowanie elewacji; odmalowanie prześwitu bramowego oraz klatek schodowych.
- 27. Legionów 44:** Odmalowanie elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych, przywrócenie oryginalnej drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz bramy frontowej, uporządkowanie parteru usługowego, w tym likwidacja płyt ceramicznych z elewacji, przywrócenie otworom okiennym pierwotnej wielkości (z możliwością pozostawienia otworów wejściowych do lokali usługowych).
- 28. Legionów 46:** Remont elewacji, w tym przywrócenie zbitego detalu, m.in. balkonów, przywrócenie oryginalnej drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz bramy frontowej, odmalowanie elewacji; odmalowanie prześwitu bramowego oraz klatek schodowych, uporządkowanie witryn w parterze.

- 29. Legionów 48:** Remont elewacji, w tym przywrócenie zdegradowanego detalu, m.in. rekonstrukcja balkonu, przywrócenie oryginalnej stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej oraz bram, odmalowanie elewacji; odmalowanie prześwitu bramowego oraz klatek schodowych i uporządkowanie witryn w parterze usługowym, m.in. likwidacja współczesnych rolet na rzecz stylowych krat lub drewnianych historycznych rolet (w zależności od stanu oryginalnego).
- 30. Legionów 72:** Remont elewacji: rekonstrukcja zbitego detalu architektonicznego, m.in. balkonów, lewej attyki itd., odmalowanie elewacji, przywrócenie oryginalnej stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej oraz bramy frontowej, przywrócenie usuniętych odbojników (należy zbadać czy na pewno były odbojniki); odmalowanie prześwitu bramowego i klatek schodowych.
- 31. Legionów 88 (wymaga kontaktu i porozumienia z Wojskową Agencją Mieszkaniową – Oddział Regionalny w Bydgoszczy, Łódź ul. Brzeźna 3):** Remont generalny kamienicy z odtworzeniem wszelkich ubytków doprowadzając do stanu oryginalnego, w tym rekonstrukcja detalu architektonicznego, m.in. balkonów, boniowania, pilastrów, frontonów etc., odmalowanie wszystkich elewacji, klatek schodowych, przywrócenie stolarki drewnianej drzwiowej i okiennej itp., naprawa dachu, stropów itp. (jeśli konieczne), remont ogrodzenia (muru) od ulicy Legionów aż do nr. 90.
- 32. Legionów 90:** Remont generalny kamienicy z odtworzeniem detalu architektonicznego, w tym balkonów, drewnianej stolarki drzwiowej i okiennej, frontonów i boniowania, bramy wejściowej, odmalowanie wszystkich elewacji, prześwitu bramowego oraz klatek schodowych, ew. naprawa dachu.
- 33. Legionów 104:** Remont generalny obiektu przemysłowego z adaptacją na funkcje handlowo-usługowe, odtworzenie lub nadanie stylowego ogrodzenia (na podstawie badań stanu oryginalnego).
- 34. Legionów 148:** Remont generalny z przywróceniem utraconych elementów, w tym stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej oraz bramy frontowej; zalecana adaptacja parteru na cele handlowo-usługowe.
- 35. Legionów 150:** Remont elewacji: odmalowanie, przywrócenie detalu, w tym balkonów i stolarki drewnianej drzwiowej i okiennej oraz oryginalnej bramy frontowej; odmalowanie prześwitu bramowego i klatek schodowych.

- 36. Lipowa 3:** Remont elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych frontu, w tym odtworzenie detalu, m.in. balkonów i boniowania, przywrócenie pierwotnej kolorystyki, odtworzenie stolarki drewnianej okiennej, drzwiowej i bramy.
- 37. Lipowa 19:** Remont elewacji, prześwitu bramowego oraz klatek schodowych, w tym odtworzenie detalu architektonicznego, m.in. boniowanie i balkony, odtworzenie drewnianej stolarki okiennej, drzwiowej i bram oraz odmalowanie ścian i elewacji.
- 38. Lipowa 44:** Remont elewacji, prześwitu bramowego oraz klatek schodowych, w tym odtworzenie cennego postsecesyjnego detalu, m.in. boniowania na parterze, balkonów, właściwego kształtu otworów okiennych w obu pionach na poddaszu, przywrócenie stolarki drewnianej okiennej, drzwiowej i bramy, prawdopodobnie usuniętych odbojników, odmalowanie w zgodzie z oryginalną kolorystyką.
- 39. Lipowa 82:** Remont frontu: elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych, w tym odmalowanie, przywrócenie balkonów, stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej.
- 40. Lipowa 87:** Remont budynku frontowego i elewacji oficyn, odmalowanie elewacji, klatek schodowych i prześwitu bramowego, odbudowa balkonów, renowacja drewnianej bramy, odtworzenie stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej, zachowanie i uzupełnienie bruku kamiennego.
- 41. Nawrot 62:** Remont elewacji, w tym balkonów, prześwitu bramowego i klatek schodowych.
- 42. Pogonowskiego 12:** Renowacja elewacji frontowej, w tym odbudowa balkonów, oczyszczenie klinkieru, odtworzenie zbitego detalu, w tym frontonów, gzymsów i nadproży, przywrócenie stolarki drewnianej drzwiowej, okiennej i bramy, odmalowanie elewacji, klatek schodowych i prześwitu bramowego.
- 43. Pogonowskiego 28:** Renowacja fasady, w tym przywrócenie detalu architektonicznego, boniowania, frontonów itd., przywrócenie kolorystyki elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych frontu, odtworzenie stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej oraz bramy; zachowanie drewnianego wjazdu w bramie, odtworzenie w bramie detalu na ścianach;

- 44. Pogonowskiego 31:** Remont elewacji: odmalowanie, odbudowa balkonu, przywrócenie stolarki drewnianej.
- 45. Pogonowskiego 60:** Odmalowanie elewacji.
- 46. Pogonowskiego 67:** Remont elewacji wszystkich budynków (w tym oficyn): odtworzenie detalu, odmalowanie, usunięcie współczesnych rolet i renowacja rolet drewnianych, przywrócenie drewnianej stolarki.
- 47. Pogonowskiego 78:** Remont elewacji i prześwitu bramowego: przywrócenie detalu, odtworzenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz bramy, odmalowanie elewacji i prześwitu bramowego.
- 48. Pogonowskiego 79:** Remont elewacji, odtworzenie stolarki drewnianej i drzwiowej, odmalowanie elewacji i prześwitu bramowego.
- 49. Pomorska 32:** Remont generalny: odmalowanie elewacji i przywrócenie detalu architektonicznego, szczególnie renowacja parteru i uporządkowanie podziałów okiennych i drzwiowych, w tym przywrócenie stolarki drzwiowej i okiennej oraz drewnianych rolet i bramy, usunięcie płyt ceramicznych ze schodów, remont balkonów; odnowa klatek schodowych i prześwitu bramowego, w tym jego odmalowanie, renowacja drewnianych poręczy i schodów oraz pozostałego wyposażenia drewnianego; ew. naprawy dachu i stropów jeśli takie potrzeby występują.
- 50. Pomorska 53:** Remont generalny kamienicy wraz z oficynami, w tym renowacja elewacji z odtworzeniem oryginalnego detalu architektonicznego wraz z balkonami, odmalowanie wg kolorystyki oryginalnej elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych, zachowanie i odnowa odbojników, studni w podwórzu oraz bruku kamiennego; wymiana drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz bram na nowe (repliki starych); dopuszcza się modernizację oficyny lewej (wymiana stropów na żelbetowe lub rozbiórka i odbudowa) ze względu na bardzo zły stan techniczny. Remont lokali i klatek schodowych przy zachowaniu / odtworzeniu elementów stylowych, dekoracyjnych, w tym m.in. poręczy, pieców kaflowych itp.
- 51. Pomorska 67:** Odmalowanie elewacji, prześwitu bramowego i klatki schodowej, przywrócenie drewnianej stolarki drzwiowej, okiennej i bramy, usunięcie współczesnych rolet i instalacja rolet drewnianych (wzór zapożyczyć z podobnych budynków lub wyszukać w materiałach archiwalnych tej nieruchomości).



- 52. Pomorska 99:** Remont wszystkich budynków: odbudowa balkonów, odmalowanie elewacji, prześwietu bramowego i klatek schodowych, przywrócenie oryginalnej stolarki drewnianej drzwiowej, okiennej i bramy.
- 53. Pomorska 145:** Przywrócenie kolorystyki elewacji, prześwietu bramowego oraz remont klatek schodowych, wymiana stolarki drzwiowej, okiennej i bramy na drewnianą, odbudowa balkonów, weryfikacja parteru w zakresie detalu (czy było np. boniowanie). Odmalowanie elewacji garaży w podwórzu.
- 54. Próchnika 53:** Remont generalny całej kamienicy (wszystkich budynków), w tym odtworzenie detalu architektonicznego elewacji w tym balkonów oraz przywrócenie kolorystyki historycznej i stolarki drewnianej drzwiowej i okiennej. Ze względu na unikatową bryłę należy zachować oryginalną konstrukcję drewnianą budynku (nie dopuszcza się modernizacji, odnowa stropów powinna być w technologii historycznej).
- 55. Przędzalniana 91:** Renowacja drewnianego domu (ze względu na zły stan drewnianych elementów dopuszcza się wymianę niektórych na nowe drewniane identyczne ze starymi); wymaga zatrudnienia specjalisty od architektury drewnianej, zaleca się kontakt z koordynatorem Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy” w Zgierzu lub ze specjalistami pracującymi przy łódzkim skansenie miejskiej architektury drewnianej.
- 56. Rewolucji 1905r. 15:** Remont generalny kamienicy wraz z oficynami, kłatkami schodowymi i lokalami, w tym odtworzenie zniszczonego na wszystkich elewacjach detalu architektonicznego, m.in. frontonów, nadproży, boniowania, gzymsów, balkonów itd. oraz odmalowanie elewacji zgodne z pierwotną kolorystyką, a także weryfikacja i ewentualne przywrócenie odbojników, wymiana drewnianej stolarki okiennej, drzwiowej i bram na nowe (repliki).
- 57. Rewolucji 1905r. 17:** Remont frontu wraz z oficyną: odnowienie elewacji, prześwietu bramowego i klatek schodowych, odmalowanie zgodnie z kolorystyką historyczną, przywrócenie oryginalnej bramy i wymiana drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej na nowe (repliki), uporządkowanie otworów okiennych lokalów usługowych w tym usunięcie współczesnych rolet i zastąpienie roletami drewnianymi lub stylowymi kratami metalowymi, uporządkowanie szyldów (określenie wielkości i lokalizacji); schowanie okablowania i instalacji szpecących elewacje i ściany.

- 58. Rewolucji 1905r. 29 (wymaga zgody Wojewody Łódzkiego):** Remont generalny budynku frontowego oraz wszystkich oficyn (ze szczególnym uwzględnieniem poprzecznej stylowej): odtworzenie detalu architektonicznego wszystkich elewacji (m.in. półkolumny na fasadzie, frontony i nadproża, dekoracyjne podpory balkonowe i inne) i ich odmalowanie zgodnie z kolorystyką historyczną, odtworzenie drewnianej stolarki drzwiowej i okiennej a także oryginalnych bram, odtworzenie stylizowanych balustrad i remont balkonów, odtworzenie kamiennej nawierzchni i wszelkich drewnianych elementów wyposażenia prześwitów bramowych, podwórza czy klatek schodowych, odmalowanie klatek schodowych i remont ich wyposażenia, przywrócenie świetności izbom mieszkalnym, odtworzenie zniszczonego wyposażenia jak piece kaflowe czy elementy dekoracyjne sufitów (jeśli występowały), pozostałe niezbędne naprawy, np. remont dachu.
- 59. Rewolucji 1905r. 36:** Remont budynku frontowego: odtworzyć zbity detale architektoniczny na fasadzie, odtworzyć balkony, przywrócić oryginalną stolarkę drewnianą drzwiową i okienną oraz bramę, przywrócić oryginalną kolorystykę; odmalować prześwit bramowy i klatkę schodową.
- 60. Rewolucji 1905r. 78/80:** Remont budynków przemysłowych, w tym hali szedowej, wieży, budynku głównego i budynków towarzyszących: po weryfikacji odkryć i oczyścić z tynku cegłę lub odmalować tynk przywracając oryginalny kolor (prawdopodobnie biel), zachować i poddać konserwacji detale technicznego wyposażenia, w tym także windę, metalowe schody, elementy konstrukcji drewnianej i metalowej, przywrócić oryginalną stolarkę okienną, odtworzyć ogrodzenie (obecnie zachowane jedynie dwa słupy bramowe przy wejściu).
- 61. Struga 62:** Remont generalny budynków przemysłowych z przywróceniem do stanu oryginalnego; zalecana adaptacja na funkcje handlowo-usługowe.
- 62. Struga 64:** Remont generalny oficyny mieszkalnej, w tym odtworzenie detalu elewacji, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, odmalowanie elewacji i klatek schodowych; dopuszcza się modernizację stropów jeśli to konieczne.

- 63. Więckowskiego 32:** Odtworzenie detalu architektonicznego elewacji i odmalowanie elewacji, przywrócenie stolarki drewnianej drzwiowej i okiennej oraz bramy, schowanie instalacji (przewodów), remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
- 64. Więckowskiego 76:** Remont elewacji, w tym odtworzenie balkonów i detalu, odmalowanie, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz bramy, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
- 65. Więckowskiego 80:** Remont elewacji, w tym odtworzenie balkonów i detalu, odmalowanie, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz bramy, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych, schowanie instalacji, uporządkowanie szyldów reklamowych w parterze handlowym.
- 66. Włókiennicza 5:** Remont generalny wszystkich budynków: renowacja elewacji, w tym detalu architektonicznego, kolorystyki, odbudowa balkonów, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, remont prześwitu bramowego z odtworzeniem drewnianych bram, remont klatek schodowych.
- 67. Włókiennicza 14:** Remont generalny wszystkich budynków: renowacja elewacji, w tym detalu architektonicznego, kolorystyki, odbudowa balkonów, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, remont prześwitu bramowego z odtworzeniem drewnianych bram, remont klatek schodowych.
- 68. Wólczańska 61:** Remont wszystkich budynków, w tym renowacja elewacji, m.in. na froncie odtworzenie balkonu, wykuszu lub loggii (konieczna weryfikacja typu zbitego elementu), odtworzenie ozdobnych frontonów, nadproży, remont / przywrócenie stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej, przywrócenie bram, odmalowanie elewacji i oczyszczenie klinkieru (front), remont klatek schodowych i prześwitu bramowego. Niezbędne naprawy strukturalne, wynikające ze zbadanego stanu technicznego, np. remont drewnianych stropów i więźby dachowej.
- 69. Wólczańska 145:** Remont elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych.
- 70. Wólczańska 147a:** Remont elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych, w tym przywrócenie drewnianej bramy.
- 71. Wólczańska 151:** Remont elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych, w tym przywrócenie drewnianej bramy.

- 72. Wólczańska 157:** Remont elewacji, w tym przywrócenie stolarki drewnianej i uporządkowanie sytuacji z drugim od prawej otworem okiennym w parterze (wstawione drzwi mieszkaniowe!), remont klatek schodowych; przewiduje się możliwość dobudowy „drugiej połowy” budynku frontowego w prześwitem bramowym w miejscu dzisiejszego wejścia przez bramę.
- 73. Wólczańska 167:** Remont elewacji, w tym odtworzenie uszkodzonego detalu, m.in. odbudowa balkonów i odtworzenie stolarki drewnianej drzwiowej, okiennej i bramy, remont klatek schodowych i prześwitu bramowego.
- 74. Wólczańska 168:** Renowacja zabytkowych budynków: frontowego i domu wewnątrz kwartału, w tym przywrócenie drewnianej stolarki drzwiowej i okiennej, oczyszczenie klinkieru, przywrócenie utraconych oraz konserwacja istniejących odbojników, odmalowanie elewacji, uporządkowanie terenu zielonego (dawn. ogrodu?) i podwórza od strony al. Kościuszki, remont klatek schodowych, uporządkowanie elewacji budynku frontowego i adaptacja na funkcje handlowo-usługowe; rozwiązanie konserwatorskie lub architektoniczne odseparowania posesji od sąsiedniego terenu nowowymybudowanego zespołu budynków biurowych oraz przywrócenie / nadanie nowej dopasowanej stylistycznie bramy od ul. Wólczańskiej.
- 75. Wólczańska 169:** Remont elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych, w tym m.in. odtworzenie balkonów, stolarki drewnianej i okiennej oraz bramy.
- 76. Wólczańska 210:** Remont generalny w tym przywrócenie cennych elementów, np. stylowych krat (jeśli były), zabezpieczenie poprzez stylowe ogrodzenie posesji.
- 77. Wólczańska 225:** Remont zabudowy zespołu przemysłowego „Tivoli” Karola Scheiblera: usunięcie tynku z ceglanych elewacji budynków przemysłowych i ich oczyszczenie, oczyszczenie elewacji ceglanych nieotynkowanych wraz z wieżą, przywrócenie oryginalnej fabrycznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz ogrodzenia, remont budynku biurowego (lub mieszkalnego) w tym odmalowanie elewacji, remont budynku późniejszego portierni; niezbędne naprawy strukturalne (przy pełnym zachowaniu oryginalnej struktury wewnątrz budynków); jeśli możliwe, zlokalizowanie nieistniejącej kotłowni i kominów oraz ich rekonstrukcja przynajmniej symbolicznie do wysokości 5 metrów (ze względu na wysokie koszty, pełne

rekonstrukcje kominów powinny opierać się o specjalne programy i środki zewnętrzne).

- 78. Wólczańska 252:** Remont elewacji i klatek schodowych: odmalowanie i przywrócenie stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej, zabezpieczenie terenu właściwym stylowym ogrodzeniem.
- 79. Wólczańska 262:** Remont wszystkich budynków, w tym: odnowa elewacji, prześwietu bramowego i klatek schodowych, remont balkonów, renowacja drewnianych bram, przywrócenie drewnianej stolarki drzwiowej i okiennej, schowanie instalacji gazowej (poprowadzenie żółtej rury w sposób nie szpecący nieruchomości).
- 80. Wschodnia 40:** Remont elewacji: odmalowanie i przywrócenie zniszczonego detalu, m.in. głowic pilastrów i drewnianej stolarki drzwiowej i okiennej; renowacja bramy frontowej, uporządkowanie witryn sklepowych, odmalowanie prześwietu bramowego oraz klatek schodowych; schowanie instalacji aby nie szpeciła elewacji budynku.
- 81. Wschodnia 42:** Odmalowanie elewacji, przywrócenie detalu architektonicznego, w tym drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, przywrócenie do stanu oryginalnego otworów drzwiowych w parterze handlowo-usługowym, przywrócenie oryginalnej drewnianej bramy frontowej; odmalowanie prześwietu bramowego i klatek schodowych.
- 82. Wschodnia 45:** Renowacja fasady, w tym przywrócenie do stanu oryginalnego parteru handlowo-usługowego, przywrócenie oryginalnej drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz drewnianych rolet, odtworzenie fragmentu fasady na poddaszu, odmalowanie fasady, przywrócenie odbojników (po sprawdzeniu, czy występowały), przywrócenie bramy frontowej; odmalowanie prześwietu bramowego, elewacji tylnej frontu oraz klatek schodowych.
- 83. Wschodnia 50:** Odtworzenie detalu architektonicznego elewacji, w tym przywrócenie balkonów, odtworzenie oryginalnej drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz bramy frontowej, odmalowanie elewacji, prześwietu bramowego oraz klatek schodowych.
- 84. Wschodnia 59:** Odtworzenie balkonu i boniowania, odmalowanie elewacji, usunięcie współczesnych rolet z parteru na rzecz historycznych rolet drewnianych lub stylowych krat, usunięcie płytek ceramicznych z elewacji,

odmalowanie prześwitu bramowego i klatek schodowych, konserwacja stolarki drzwiowej i okiennej.

- 85. Wysoka 11:** Remont generalny; dopuszcza się modernizację struktury budynku (wymianę stropów lub ich wzmocnienie w zależności od warunków technicznych) z zachowaniem wyremontowanej elewacji wraz z prześwitem bramowym i odnowioną drewnianą bramą oraz przywróceniem drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej.
- 86. Zarzewska 1:** Remont elewacji wszystkich budynków frontowych i oficyn z zachowaniem i odtworzeniem detalu architektonicznego, w tym zbitych balkonów, odtworzenie historycznej elewacji parterowego domu (usunięcie płyt ceramicznych, sidingu i współczesnych rolet) oraz remont dachu z zachowaniem oryginalnej struktury drewnianej, przywrócenie drewnianej stolarki drzwiowej i okiennej, domalowanie zgodnie z kolorystyką historyczną.
- 87. Zarzewska 4:** Remont elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych frontu, w tym: odtworzenie detalu (jeśli wyniknie z badań, że istniał), odmalowanie oraz uporządkowanie podziałów okiennych i drzwiowych w parterze usługowym, usunięcie płytek ceramicznych, przywrócenie drewnianej stolarki drzwiowej i okiennej oraz bramy.
- 88. Zarzewska 7:** Remont elewacji, prześwitu bramowego oraz klatek schodowych: przywrócenie detalu architektonicznego w tym balkonów, odmalowanie zgodnie z kolorystyką historyczną, odtworzenie stolarki drewnianej drzwiowej i okiennej oraz bramowej.
- 89. Zarzewska 17:** Renowacja fasady: odtworzenie detalu w tym balkonów, przywrócenie oryginalnej kolorystyki elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych, odtworzenie stolarki drewnianej okiennej, drzwiowej i bramy.
- 90. Zarzewska 31:** Remont generalny całej kamienicy, w tym odtworzenie elewacji budynków i fasady oraz przywrócenie do stanu oryginalnego: detal w tym balkony, kolorystyka, stolarka okienna, drzwiowa i brama, wyposażenie bramowe i klatek schodowych. Dopuszcza się wzmocnienie lub wymianę stropów jeśli stan techniczny tego wymaga.
- 91. Zielona 12:** Remont generalny wraz z oficynami, przywrócenie frontu do stanu oryginalnego z odtworzeniem detalu, w tym stolarki, podziałów okiennych i wejściowych, odmalowanie budynków i adaptacja frontu na cele handlowo-usługowe.

- 92. Zielona 33:** Odmalowanie elewacji, prześwitu bramowego oraz klatek schodowych, odtworzenie balkonów i przywrócenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej.
- 93. Zielona 41:** Odmalowanie elewacji, prześwitu bramowego oraz klatek schodowych, odtworzenie oryginalnej stolarki drzwiowej i okiennej.
- 94. Zielona 48:** Remont generalny lub modernizacja stropów kamienicy przy zachowaniu oryginalnej kubatury, z odtworzeniem detalu w tym balkonów fasady oraz przywróceniem oryginalnej stolarki drewnianej drzwiowej i okiennej oraz bram, renowacją / odtworzeniem wyposażenia klatek schodowych (w tym poręczy), wyposażenia wnętrz, m.in. pieców kaflowych, plafonów itp.
- 95. Zielona 57:** Remont elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych w tym remont balkonów, odtworzenie stolarki drewnianej i okiennej oraz oryginalnej bramy i przywrócenie oryginalnej kolorystyki; remont dotyczy również oficyn wraz z niskim budynkiem poprzecznym z metalowymi schodami.
- 96. Zielona 59:** Remont elewacji narożnego budynku frontowego: przywrócenie oryginalnej kolorystyki i stolarki okiennej i drzwiowej, remont klatek schodowych.
- 97. Żeligowskiego 33:** Renowacja elewacji, w tym przywrócenie zbitych balkonów, drewnianej stolarki okiennej i bramy, przywrócenie oryginalnej kolorystyki, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
- 98. Żeligowskiego 47:** Remont generalny trzech budynków, w tym: odtworzenie balkonów, odmalowanie elewacji, przywrócenie stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej, wzmocnienie stropów (jeśli konieczne), remont klatek schodowych, sprawdzenie wartości drewnianego elementu zabudowy przypuszczalnie usuniętego od ulicy Żeligowskiego przylegającego do budynku frontowego; nadanie właściwego ogrodzenia posesji; dopuszcza się nową zabudowę uzupełniającą posesję w sposób spójny do zabudowy historycznej (m.in. wysokość budynków i wysokość kondygnacji).
- 99. Żeromskiego 5:** Remont wszystkich budynków, w tym odmalowanie elewacji, wymiana stolarki drewnianej na nową taką samą (jeśli konieczne, w tym przywrócenie drewnianego okna w miejscu obecnie plastikowego nowego),

przywrócenie drewnianej oryginalnej bramy; remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.

- 100. Żeromskiego 33:** Remont elewacji, w tym przywrócenie oryginalnego podziału okien, właściwej kolorystyki, stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej oraz oryginalnej bramy, remont prześwitu bramowego; zaleca się adaptację na funkcje handlowo-usługowe.
- 101. Żeromskiego 34:** Renowacja zabudowy parterowej handlowo-usługowej oraz narożnego budynku mieszkalnego: remont balkonów, przywrócenie detalu architektonicznego (weryfikacja w oryginalnym projekcie architektonicznym budynku), przywrócenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, odmalowanie elewacji, uporządkowanie zmodyfikowanych otworów okiennych i drzwiowych w parterze oraz likwidacji płyt ceramicznych oraz współczesnych rolet (można je zastąpić drewnianymi roletami odpowiadającymi tym z okresu pochodzenia budynku).
- 102. Żeromskiego 93:** Remont kamienicy, w tym odtworzenie balkonów na fasadzie, detalu architektonicznego, drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki elewacji, remont prześwitu bramowego w tym przywrócenie oryginalnej drewnianej bramy oraz remont klatek schodowych.
- 103. Żeromskiego 97:** Remont domu, w tym odmalowanie elewacji i kominów, schowanie instalacji gazowych i innych (np. telekomunikacyjnych) tak, aby nie szpeciły zabytku, wstawienie nowych drzwi od frontu tak, aby pasowały stylistycznie do architektury budynku (prawdopodobnie powinny być większe, wypełniać całe pole), naprawa stolarki okiennej lub odmalowanie jej; remont i konserwacja drewnianej oficyny.
- 104. Żeromskiego 99:** Odmalowanie elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych, przywrócenie stolarki okiennej drewnianej, bramy oraz stolarki drzwiowej.
- 105. Żwirki 22:** Remont elewacji budynków, w tym odmalowanie, przywrócenie detalu architektonicznego, remont balkonów, przywrócenie stolarki drewnianej.
- 106. Żwirki 28:** Renowacja elewacji, w tym przywrócenie detalu i balkonów oraz kolorystyki i stolarki okiennej drewnianej, remont prześwitu bramowego, przywrócenie drewnianej bramy i klatek schodowych.



## 5. Lista remontowa budynków wspólnotowych na rok 2012

**Opracowanie:** Jakub Polewski przy uwzględnieniu wniosków mieszkańców Łodzi, **współpraca, pomoc techniczna i merytoryczna:** Urszula Niziołek-Janiak, Mariusz Sokołowicz, Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości.

Lista kamienic prywatnych, wspólnotowych i współwłasnościowych, w których częściowy udział posiada gmina lub go nie posiada w ogóle, a które wymagają natychmiastowego zainwestowania w remonty ze względu na bardzo zły lub katastrofalny stan techniczny. Zabytki znajdujące się w tej kategorii, charakteryzując się największym zaniedbaniem i będąc w najgorszym stanie technicznym, wymagają pilnego podjęcia działań przygotowawczych do zainwestowania w ich odnowę. Działania muszą odbywać się zarówno w zakresie ustalenia stanu własności i współwłasności, skontaktowania się i negocjowania z właścicielami poszczególnych wydzielonych części posesji / budynku, jak również w zakresie badawczym stanu technicznego, zabezpieczenia nieruchomości przed dalszą dewastacją lub katastrofą budowlaną, rozwiązania problemu statusu zabytkowości nieruchomości w celu umożliwienia przekazywania przez gminę środków finansowych (np. kontakt z WUOZ, ekspertyzy prawne poszczególnych resortów i inne) oraz pozyskania środków własnych lub zewnętrznych na remonty. Wymienione kamienice wymagają również stałego monitoringu i ochrony, szczególnie w związku z pogarszającym się stanem technicznym. Lokatorzy kamienic nie wyłączonych z użytkowania w sytuacji, kiedy wymagane jest wyłączenie budynku z eksploatacji, powinni mieć zapewnione lokale zamienne o co najmniej takim samym standardzie jak dotychczas (warunki lokali zamiennych określają właściwe przepisy prawa). Przewiduje się również konieczność profesjonalnego negocjowania z właścicielami poszczególnych lokali proponując im zamianę mieszkań w nowych kamienicach wyremontowanych w celu pozyskania 100% własności kamienic wspólnotowych przez gminę, co umożliwi natychmiastowe przystąpienie do remontów. W opracowanej liście remontowej obok adresu podano również procentowy udział gminy w stanie własności nieruchomości oraz informacje dodatkowe, np. czy budynek jest w trakcie użytkowania, czy też został wyłączony z eksploatacji:

1. **Gdańska 9:** 63%
2. **Gdańska 11:** 80%
3. **Gdańska 12:** 87%, wymaga wpisu do rejestru zabytków.
4. **Gdańska 37:** 75,8%
5. **Gdańska 64:** 68,6%
6. **Kilińskiego 41:** 55%
7. **Kilińskiego 43:** 66%
8. **Kilińskiego 44:** kamienica prywatna, obecnie w gestii sądu.
9. **Kilińskiego 46:** pow. 71%
10. **Kilińskiego 49:** pow. 90%
11. **Kilińskiego 50:** pow. 70%
12. **Kilińskiego 94:** 50%
13. **Kilińskiego 104/106:** 95%
14. **Kilińskiego 107:** 10%
15. **Kilińskiego 127:** wymaga weryfikacji stanu własności.
16. **Kilińskiego 129:** wymaga weryfikacji stanu własności.
17. **Kilińskiego 143:** 96,5%
18. **Kilińskiego 148:** 1%
19. **Kilińskiego 151:** kamienica prywatna.
20. **Kilińskiego 153:** 50%
21. **Kilińskiego 176:** 60%
22. **Kilińskiego 201:** dom prywatny, wymaga wpisu do ewidencji zabytków.
23. **Kilińskiego 206:** 98%
24. **Kilińskiego 254:** wymaga weryfikacji stanu własności.
25. **Legionów 20:** wymaga weryfikacji stanu własności, wymaga wpisu do rejestru zabytków.
26. **Legionów 34:** wymaga weryfikacji stanu własności.
27. **Legionów 86:** wymaga weryfikacji stanu własności.
28. **Lipowa 28:** wymaga weryfikacji stanu własności.
29. **Lipowa 38:** dom prywatny, właściciel nie żyje.
30. **Miechowska 16:** wymaga weryfikacji stanu własności.
31. **Nawrot 25:** ok. 50%
32. **Nawrot 35:** ok. 20%

- 33. Nawrot 40:** 95%
- 34. Nawrot 41:** wymaga weryfikacji stanu własności.
- 35. Nawrot 57:** 20%
- 36. Nowomiejska 4:** 10%
- 37. Nowomiejska 6:** kamienica prywatna.
- 38. Plac Dąbrowskiego 9:** kamienica prywatna.
- 39. Plac Wolności 9:** kamienica prywatna, wymaga wpisu do rejestru zabytków
- 40. Pogonowskiego 14:** 50%
- 41. Pomorska 5:** 74,9%
- 42. Pomorska 11 (róg z ul. Wschodnią):** wymaga weryfikacji stanu własności.
- 43. Pomorska 13:** wymaga weryfikacji stanu własności, wymaga wpisu do rejestru zabytków.
- 44. Pomorska 25:** 77,5%
- 45. Pomorska 30:** 36,6%
- 46. Pomorska 57:** kamienica prywatna.
- 47. Pomorska 59 / Sterlinga 11:** wymaga weryfikacji stanu własności.
- 48. Próchnika 28:** wymaga weryfikacji stanu własności.
- 49. Próchnika 40:** wymaga weryfikacji stanu własności.
- 50. Rewolucji 1905 r. 5:** kamienica prywatna.
- 52. Rewolucji 1905 r. 16:** 50%
- 54. Rewolucji 1905 r. 30:** 33,3%
- 55. Rewolucji 1905 r. 31:** 93,5%
- 56. Sienkiewicza 29:** 63,3%
- 57. Struga 37:** 50%
- 58. Struga 42:** 50%
- 59. Struga 56:** 50%
- 60. Targowa 51:** 51%
- 61. Więckowskiego 28:** kamienica prywatna.
- 62. Wschodnia 29:** 91,6%
- 63. Wschodnia 32:** 81,5%
- 64. Wschodnia 34:** 50%
- 65. Wschodnia 43:** dom prywatny.
- 66. Wschodnia 66:** ok. 85%
- 67. Wschodnia 72:** 19%

**68. Zgierska 37:** dom prywatny, wymaga wpisu do rejestru zabytków.

**69. Zielona 16:** 97%

**70. Zielona 18:** Wymaga weryfikacji stanu własności. Wskazany zakres inwestycji: Naprawa detalu architektonicznego fasady, odmalowanie elewacji, ujednolicenie koloru okien, remont ogrodzenia od ul. Zielonej.

**71. Zielona 28:** 25%

**72. Żeromskiego 4:** kamienica prywatna.

**73. Żeromskiego 85:** ok. 40%

**74. Żwirki 3:** 53,6%

Ze względu na problemy prawne, blokujące możliwość remontów w przeciągu najbliższego roku, wskazuje się następujące sposoby umożliwiające inwestowanie przez gminę w obiekty nie będące w całkowitym posiadaniu gminy oraz nie wpisane indywidualnie do rejestru zabytków:

- wynegocjowanie z właścicielami lokali zamiany przez nich ich lokali na nowe w wyremontowanych kamienicach gminnych w celu uzyskania przez miasto 100% własności nieruchomości wymagającej pilnego remontu;
- wpisanie indywidualne obiektu do rejestru zabytków (stwierdzono niewiele takich obiektów, które spełniały by wymagania łódzkiego WKZ, ponadto wpis do rejestru zabytków wiąże się w praktyce z oczekiwaniem w kolejce nawet ponad 2 lata na uprawomocnienie procedury oraz wpływa na wzrost kosztów inwestycji);
- objęcie ochroną w zapisach parku kulturowego, obszarowego wpisu do rejestru zabytków lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wymagana ekspertyza Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz Resortu Finansów dotycząca możliwości traktowania takich obiektów tak samo jak obiektów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków);
- obiekty muszą znajdować się na terenie Lokalnego Programu Rewitalizacji i być w nim uwzględnione (wymaga weryfikacji konieczności przyjęcia nowej uchwały Rady Miejskiej lub nowelizacji zapisów obecnie obowiązującej dot. zakresu LPR oraz terminów działań na tym terenie).

Ponieważ należy dążyć w przypadku listy kamienic wspólnotowych i prywatnych już od samego początku realizacji remontów z tej listy do minimalizowania udziału kosztów gminy pochodzących z budżetu miasta, wskazuje się konieczność pozyskiwania jak najwięcej środków na tego typu cel z wszelkich dostępnych źródeł zewnętrznych, w tym m.in. z **EFRR RPO łódzkie na lata 2007-2013**, środki przeznacza Urząd Marszałkowski:

**1. RPO dla wspólnot, priorytet VI. str. 79-81** (mieszkania i zabytki) + **priorytet V** (m.in. remonty, lecz tylko na cele kultury), **str. 73-77** + **priorytet II** (termomodernizacja) **od str. 57** (w ramach 1 remontu można łączyć kilka osi priorytetowych):

- określenie "zabytki" jest w nim uzupełniane określeniem "obiekty historyczne", co jest podstawą do objęcia dofinansowaniem nie tylko ewidencji, ale każdego hist. budynku czy obiektu (przypuszczalnie chodzi o zapis art. 3 UOZOZ),
- nieruchomości muszą być na terenie objętym LPR, a projekty ich remontu muszą być zgodne z określonymi z LPR (np. „budynki tworzące pierzeję”, lub o określonej funkcji, np. „posiadające funkcję handlowo-usługową w parterze”),
- wnioski należy składać w Urzędzie Marszałkowskim a dofinansowanie do 85% kosztów kwalifikowanych odbywa się w wyniku konkursów.

**2. Programy ZPORR (m.in. Gospodarki) dla:**

- remontów **siedzib organizacji pożytku publicznego**,
- **dla wspólnot** na remont fasady i otoczenia (rejestrów + zw. ze stworzeniem stałych miejsc pracy (wymaga weryfikacji aktualności).

**3. PHARE CBC:** dla nieruchomości, których część należy do prywatnego właściciela cudzoziemca, a część do wspólnoty, która założyła stowarzyszenie dla ratowania kamienicy; **projekt transgraniczny** (wymaga weryfikacji aktualności).

**4. Fundusz Termomodernizacji i Remontów (premie remontowe i / lub termomodernizacyjne):**

- obowiązkowy audyt i zawarcie umowy kredytu z określonymi bankami,
- premia max. 20% wykorzystanego kredytu, do wys. 15% kosztów całkowitych,
- na elewacje, okna, balkony, przebudowy polepszające stan budynku.

5. Zaleca się weryfikację możliwości finansowania remontów ze źródeł na łagodzenie skutków upadku / restrukturyzacji przemysłu włókienniczego analogicznie do przykładów kamienic remontowanych w Częstochowie ze środków „na łagodzenie skutków restrukturyzacji górnictwa”. Zadanie można zlecić specjalście do pozyskiwania środków zewnętrznych w ramach zaproponowanego w rozdz. II. 3.4 Łódzkiego Centrum Remontowego.

6. W związku z zapisami art. 49, ust. 3 - 7 UOZOZ Wojewoda Łódzki powinien przeznaczać co roku środki na **fundusz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków** w celu przeprowadzania **wykonañ zastępczych prac konserwatorskich**. Ponadto Wojewoda powinien zapewnić środki z Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego na **remonty zabytków wpisanych do rejestru zabytków**. Środki przyznawał by Wojewódzki Konserwator Zabytków. W przypadku Łodzi od wielu lat sytuacja wygląda bardzo źle; w pierwszym przypadkach taki fundusz nie funkcjonuje, pomimo sygnalizowania problemu przez stronę społeczną w 2009 roku, a w przypadku funduszu dotacji na remonty obiektów z rejestru zabytków środki są tak niewielkie, że nie wystarczą bardzo często dla Łodzi.

**7. Jessica (Joint European Support for Sustainable Investment In City Areas – Wspólne Europejskie Wsparcie na rzecz Trwałych Inwestycji w Obszarach Miejskich):**

- środki pochodzą z banków kredytowych,
- środkami zarządza operator,
- można kredytować wspólnoty.

Jessica jest to system wspierania rozwoju obszarów miejskich, ich rewitalizacji oraz, w uzasadnionych przypadkach, budownictwa socjalnego. Ten mechanizm finansowy udostępnia pulę zwrotnych dotacji, do wielokrotnego wykorzystywania, korzystniejszych od kredytów bankowych i na możliwych do negocjowania warunkach zwrotu. W Łodzi do tej pory pozyskano ok. 20 mln PLN w połowie roku 2010 po raporcie dot. finansowania remontów we Wrocławiu.

## 8. Możliwości wsparcia dla **kamieniczników**:

**Premia kompensacyjna** dla właścicieli budynków, w których jest choć 1 mieszkanie o czynszu regulowanym (kwaterunkowe):

- na remont i/lub termomodernizację budynków (niezależnie od wartości kulturowej),
- liczona wg algorytmu dla konkretnego przypadku,
- nie jest wymagany audyt,
- wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego.

**9. Via Reggia:** jest przykładem programu przeznaczony dla grup miast, projektów partnerskich miast czy krajów. W tym przypadku istnieje możliwość pozyskania funduszy na odnowę dawnych szlaków handlowych (w przypadku Wrocławia chodziło o szlaki średniowieczne). Należy zaznaczyć, że w przypadku Łodzi szansą jest procedura zainicjowania pomysłu podobnego, np. związanego z obszarem dawnych osad tkackich wzdłuż szlaku ulicy Piotrkowskiej i zgłoszenie pod konkretny program (nie tylko wynikający z priorytetów UE).

**10. URBACT:** <http://www.urbact.pl/proj.html> - szereg programów, z których (obok niektórych wymienionych wcześniej) można szukać finansowania twardych projektów, ale tylko będących elementami projektów miękkich, społecznych.

Należy korzystać z wszelkich możliwych do pozyskania źródeł wsparcia finansowego. Łódź obecnie jest bardzo zacofana w stosunku do pozostałych miast od lat odnawiających przestrzeń miejską. Należy m.in. zwrócić uwagę na m.in. takie programy, jak:

- **Jessica:** [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/funds/2007/jjj/jessica\\_en.htm](http://ec.europa.eu/regional_policy/funds/2007/jjj/jessica_en.htm)
- **URBAMECO:** <http://urbact.eu/en/projects/human-capital-entrepreneurship/urbameco/homepage/>
- **Sha, Ke:** <http://www.um.wroc.pl/m3375/p131156.aspx>

Ponadto nowe środki finansowe, które mogą być przydatne w związku z rozwiązywaniem problemów przy realizacji programu „100 kamienic dla Łodzi”, szczególnie przy liście kamienic wspólnotowych oraz w aspekcie społecznym, wiążą się również z:

- funduszami na ochronę środowiska,
- spółdzielniami socjalnymi,
- zamianą mieszkań,
- sponsorami prywatnymi (m.in. PPP),
- dofinansowaniem za pożytki z lokali użytkowych lub części wspólnej,
- dofinansowaniem za: mieszkania socjalne, świetlice itp.,
- dofinansowaniem za sprzedaż nowopowstałych mieszkań na strychu,
- dofinansowaniem za sprzedaż części lokali,
- funduszami na szkolenia bezrobotnych Wojewódzkiego Urzędu Pracy,
- środkami za dzierżawę wieloletnią,
- funduszami dla osób niepełnosprawnych.

W zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty, warto zwrócić uwagę na:

- gminne budownictwo mieszkaniowe,
- ochrona i opieka nad zabytkami,
- bezpieczeństwo przeciwpożarowe,
- gospodarka nieruchomościami.

Zaleca się również szczególne zwrócenie uwagi na studium przypadku danego miasta, np. Wrocławia, Poznania, Szczecina, Lublina czy Bytomia i Krakowa. Po przeanalizowaniu informacji dotyczących radzenia sobie tych miast z pozyskiwaniem środków na remonty kamienic, w tym także nie będących gminnymi i wpisanymi indywidualnie do rejestru zabytków, okazuje się, że miasta te pozyskały do tej pory ogromne kwoty, niedostępne do tej pory dla Łodzi. Dla przykładu kilka danych:

#### **1. Biuro Rozwoju Wrocławia:**

W ramach „**100 kamienic**” dla obiektów nie wpisanych do rejestru zabytków pozyskano od 2007 roku **130 mln PLN**, które miały wpływ na:

- **107** wyremontowanych kamienic,
- **40** firm wykonawczych,



- **100** kolejnych projektów,
- **20** kolejnych kamienic w trakcie remontu w 2010 roku,
- **400** zaplanowanych kolejnych remontów kamienic.

W ramach dotacji dla wspólnot dla kamienic wpisanych do rejestru zabytków przeznaczają się po 10 mln PLN rocznie, z czego wyremontowano już 32 kamienice wraz z podwórzami.

W ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji korzystając z RPO, PPP, URBACT (dla kamienic spoza rejestru zabytków) ukończono cały jeden wskazany rejon, natomiast rozpoczyna się rewitalizacja kolejnego rejonu Nadodrza.

W ramach programu wsparcia dla OPP dokonuje się dofinansowania dla zabytkowych świątyń.

W przypadku remontów kamienic wspólnotowych dokonuje się inwestycji adekwatnie do udziału gminy we wspólnocie.

W związku z dotychczasowymi działaniami w zakresie odnowy nieruchomości na terenach śródmiejskich zaobserwowano we Wrocławiu następujące skutki:

- wzrost wartości nieruchomości,
- wzrost atrakcyjności terenów dla inwestorów i ożywienie inwestycyjne,
- ożywienie gospodarcze terenów,
- stopniowa poprawa struktury lokatorów w kontekście patologii społecznych,
- wyraźny rozwój rynku kredytowego,
- wzrost zainteresowania nabywaniem zasobów gminnych (szczególnie korzystne w sytuacji łódzkiej, gdzie zainteresowanie działkami gminnymi jest obecnie śladowe).

Prywatny sponsor części remontów wrocławskich kamienic: Elektrociepłownia.

## **2. Górny Śląsk i Pomorze – Fundusze Rozwoju Obszarów Miejskich:**

- **Program Jessica** - Gdańsk, Gdynia, Sopot: **230 mln PLN**,
- **ZEBI (Środki na Zdegradowane Obszary Miejskie na Kulturę i Biznes):**
  - Górny Śląsk: **230 mln PLN**,
  - Wielkopolska: **310 mln PLN**,
  - Pomorze Zachodnie: **149 mln PLN**.

W sumie obszary te pozyskały do tej pory ok. **1 mld PLN** dotacji zwrotnych.

### 3. Kraków:

- W Krakowie od wielu lat działa **Społeczny Komitet Odnowy Zabytków Krakowa**. Fundacja ta, w której skład wchodzi osoby uznane za elitę miasta, w tym przedstawiciele krakowskiego Kościoła Rzymsko-Katolickiego, działa pod patronatem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej. Patronat ten gwarantuje stałe wsparcie ze Skarbu Państwa na rzecz remontów zabytków krakowskich wpisanych do rejestru zabytków. Co roku na krakowskie zabytki fundacja przeznaczona ogromne kwoty, gdzie ponad połowa to dotacje prezydenckie, natomiast pozostała część pochodzi od prywatnych darczyńców. Dla przykładu **w 2007 roku** pozyskano niemal **80 mln PLN** wydając w tym samym roku 100% z tych środków na renowacje zabytków krakowskich. W Łodzi jedynie w planach było uzyskanie podobnego patronatu Prezydenta RP „Dla ratowania XIX-wiecznej Łodzi” w ramach projektu Europejskie Centrum Rewitalizacji Miast XIX-wiecznych w Łodzi. Niestety pod koniec 2009 roku projekt utknął na etapie oczekiwania na podpis pod listem intencyjnym Prezydenta Miasta Łodzi.
- **Remonty kamienic gminnych ze środków własnych.**
- **Program dofinansowywania wspólnot.** *Więcej danych po spotkaniu z przedstawicielami Urzędu Miasta Krakowa.*

### 4. Poznań:

- W Poznaniu obowiązuje podobna do łódzkiej **uchwała Rady Miejskiej o wspieraniu remontów elewacji**. Uchwała poznańska przewidywana jest na 10 lat.
- Remonty finansowane z programu **JESSICA** oraz **Funduszy Norweskich**.
- **Program Renowacji Kamienic** wpisanych do rejestru zabytków. Lokale po remoncie są dzierżawione. Remonty dotyczą kamienic gminnych. W przypadku kamienic wspólnotowych dokonuje się negocjowania remontów generalnych. W sumie w Poznaniu wydaje się **ok. 50 mln PLN rocznie**.

### 5. Szczecińskie Centrum Renowacyjne:

Działa w zakresie remontów wraz ze szczecińskim TBS. Do tej pory wyremontowano 16 kamienic. Odbывается to poprzez wykorzystanie znacznie bardziej zróżnicowanych niż w Łodzi mechanizmów remontowania.

- Kamienice rejestrowe są finansowane w 70% przez miasto, a w 30% przez pozostałych właścicieli.
- Program Renowacji Śródmieścia Szczecina przy wykorzystaniu inwestycji TBS oraz 125 mln PLN uzyskanych dzięki programowi JESSICA.
- Projekt „Nasz Dom”.
- Program małych ulepszeń.
- Zielone Podwórka.

## **6. Remonty zabytków sakralnych w ramach OPP**

Ze względu na dotychczasowe decyzje podejmowane najprawdopodobniej wg kryterium polityczno-ideologicznego, ponad 80% środków z puli przeznaczonej co roku (ok. 5 mln PLN) na wsparcie remontów budynków wpisanych do rejestru zabytków było przeznaczanych na remonty świątyń. Z jednej strony remonty były pilne, a więc środki były przeznaczane słusznie, jak w przypadku kościoła o. Jezuitów przy ul. Sienkiewicza 60, z drugiej strony nie trudno wskazać pilniejsze potrzeby niż absorbujące te środki przez wiele lat dofinansowanie mycia klinkierowej elewacji katedry rzymskokatolickiej przy ul. Piotrkowskiej. Należy również zwrócić uwagę, że w ostatnim czasie wiele kościołów zabytkowych nie dostało pomocy, a nawet zostało planowo wyburzonych (parafia o. Franciszkanów przy ul. Rzgowskiej). W celu rozgraniczenia środków przeznaczanych na obiekty sakralne w celu wyodrębnienia jednoznacznej puli środków na remonty kamienic, fabryk i innych obiektów niesakralnych, proponuje się rozwiązanie stosowane m.in. we Wrocławiu, w którym zabytki sakralne są wspierane poprzez możliwość dofinansowania organizacji pożytku publicznego.

Proponuje się również utworzenie listy remontów pilnych dla tego typu zabytków. Dla przykładu w roku 2011 pilnego remontu wymaga ogrodzenie oraz budynek towarzyszący Cerkwi Prawosławnej pw. A. Newskiego przy ul. Kilińskiego 54/56. Obiekt jest wpisany do rejestru zabytków. Stan wymienionych elementów niedawno wyremontowanej w znaczącym zakresie cerkwi jest bardzo zły. Podobna sytuacja dotyczy niestety całego budynku wraz z otoczeniem drugiej zachowanej

łódzkiej cerkwi przy ul. Piramowicza, a także żydowskiego domu modlitwy przy ul. Rewolucji 1905r. 28.

## **7. Projekt Fasada – listy rekonstrukcji zabytków w ramach inwestycji PPP i WTBS**

Projekt zakłada ochronę XIX-wiecznego krajobrazu kulturowego poprzez rekonstrukcję w ramach inwestycji budowlanych elementów lub całych oryginalnych struktur zburzonych wcześniej budynków i budowli przy wykorzystaniu wszelkich możliwych środków, na ogół poprzez partnerstwo publiczno-prywatne oraz inwestycje WTBS.

Miasto jest w posiadaniu wielu działek, na których wyburzono lub nigdy nie było budynków frontowych. Działki z oficynami bez frontów stanowią wyrwy w pierzejowej XIX-wiecznej strukturze zabudowy Łodzi. W przeciwieństwie do zabudowy frontowej oraz przemysłowej cofniętej od linii zabudowy, np. za ogrodzeniem i kantorem, brak kamienic i oficyny w tle negatywnie wpływają na krajobraz śródmiejski. W celu dogęszczenia zabudowy, aby odwrócić szkodliwy trend suburbanizacji Łodzi, postuluje się inwestowanie przez WTBS w zabudowywanie pierzei w tych miejscach, gdzie w związku z rozbiórką starej zabudowy pozostała luka w pierzei kwartału. Jednocześnie należy unikać sytuacji, w których zabudowa WTBS nie przyczyniała się do odzyskania ważnych elementów krajobrazowo-kulturowych lub – jak w przypadku ulicy Wysokiej i Nawrot – zastępowała zabytkową zabudowę historyczną. Na tyle, na ile jest to możliwe należy dokonywać rekonstrukcji tych elementów, które kształtują XIX-wieczny krajobraz Łodzi Przemysłowej. Szczególnie dotyczy to fasad, np. secesyjnych lub o cechach secesji, neogotyckich budynków poprzemysłowych, czy miejskich domów charakterystycznych dla połowy XIX wieku, ale również budowli kształtujących niegdyś sylwetę przemysłowego miasta, np. kominy i wieże wodne.

Ze wstępnych ustaleń w tym temacie wynika, że podmioty prywatne inwestujące w Łodzi są pozytywnie nastawione do tego typu działalności na rzecz kultury przestrzeni. Już w czasie opracowywania niniejszego programu trwały wstępne rozmowy z kilkoma podmiotami prywatnymi, zainteresowanymi

rekonstrukcjami określonych budynków i budowli. W sytuacji akceptacji danego pomysłu na odbudowę wartościowego obiektu ze strony podmiotu prywatnego, zadaniem miasta jest pozyskanie środków zewnętrznych na wsparcie inwestora prywatnego w realizacji celu jakim jest rekonstrukcja. Można tu korzystać zarówno z Funduszy Norweskich jak i innych opisanych w tym materiale możliwych źródeł finansowania. W związku z różnicą w wielkości udziału środków publicznych w inwestycjach tego typu, potencjalne do odbudowy obiekty podzielono na dwie listy.

#### **7.1 Lista inwestycji PPP:**

1. **Kilińskiego 1/3**, dom kompleksu przemysłowego, właściciel prywatny.
2. **Kilińskiego 111**, działka prywatna (wyższej uczelni prywatnej).
3. **Kilińskiego 224**
4. **Tymienieckiego 22/26**, fabryka Grohmana, potencjalny partner: ŁSSE, funkcja: biurowiec.
5. **Ogrodowa 17**, fabryka Poznańskiego – rekonstrukcja komina jako szybu windowego, potencjalny partner: Apsys, funkcja: punkt widokowy.

#### **7.2 Lista inwestycji WTBS:**

1. Pomorska...
2. Pomorska...
3. Pomorska...
4. Wschodnia...
5. Wschodnia...
6. Wschodnia...
7. Zachodnia...

***(W trakcie opracowywania)***

## **IV. Program renowacji i aktywizacji podwórzy na lata 2012 – 2023**

***(W trakcie opracowywania)***

**Współpraca:** Agnieszka Nowak, radna Rady Miejskiej w Łodzi.

## V. Lista rezerwowa na lata 2012 - 2023

*(Lista jest stale uzupełniana o kolejne zabytki)*

### 1. Lista zabytków gminnych

**Opracowanie listy:** Jakub Polewski, **przy współpracy:** Urszula Niziołek-Janiak, Wiceprezydent ds. Budynków i Lokali, Geodezji i Spraw Społecznych / Wydział Budynków i Lokali UMŁ.

1. **Gdańska 7:** Odmalowanie elewacji, przywrócenie stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej oraz bramy, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
2. **Gdańska 23:** Remont elewacji: przywrócenie balkonów, odmalowanie elewacji, przywrócenie stolarki drewnianej okiennej i renowacja bramy drewnianej, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
3. **Gdańska 57:** Remont elewacji frontowych, w tym remont balkonów i wykuszy, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej, bramy oraz kolorystyki, remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
4. **Gdańska 77a:** Odmalowanie elewacji i prześwitu bramowego. Konserwacja lub wymiana na taką samą nową stolarki okiennej fasady.
5. **Legionów 2:** Odmalowanie elewacji i podcieni oraz klatek schodowych.
6. **Legionów 27:** Odmalowanie elewacji i prześwitu bramowego, przywrócenie oryginalnej stolarki okiennej.
7. **Legionów 31:** Odmalowanie elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych, przywrócenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, uporządkowanie witryn w parterze usługowym, w tym szyldów reklamowych, renowacja bramy.
8. **Legionów 38:** Odmalowanie elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych, przywrócenie zbitego balkonu, stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej, bramy frontowej i uporządkowanie witryn w parterze usługowym, w tym likwidacja współczesnych rolet na rzecz drewnianych rolet historycznych lub stylowych krat (w zależności od stanu pierwotnego – należy zbadać).
9. **Pogonowskiego 19:** Rekonstrukcja detalu elewacji frontowej (jeśli detal został zбитy), odmalowanie elewacji, prześwitu bramowego i klatek

schodowych, przywrócenie drewnianej stolarki drzwiowej i okiennej oraz bramy.

**10. Pogonowskiego 41:** Odtworzenie detalu elewacji frontowej, w tym balkonów, odmalowanie elewacji i prześwitu bramowego.

**11. Pomorska 54:** Remont elewacji: odbudowa balkonów, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej, uzupełnienie tynku i odmalowanie (prawdopodobnie 2 kolory, np. kremowy / ciepłóżółty i brązowy / różowy w prostokątach pomiędzy oknami w pasach okiennych); remont klatek schodowych.

**12. Pomorska 81:** Weryfikacja zgodności stanu detalu architektonicznego elewacji ze stanem oryginalnym i ewentualne przywrócenie detalu, odmalowanie, przywrócenie drewnianej stolarki okiennej, remont klatek schodowych.

**13. Rewolucji 1905r. 13:** Remont elewacji: odtworzenie detalu architektonicznego, właściwe odmalowanie powierzchni otynkowanych oraz oczyszczenie cegły klinkierowej, odtworzenie drewnianej stolarki drzwiowej i okiennej, przywrócenie oryginalnej bramy, remont balkonów, odmalowanie prześwitów bramowych i klatek schodowych, zachowanie i odnowa historycznych elementów wyposażenia podwórza i prześwitu bramowego (w razie stwierdzenia ubytków, np. odbojników, przywrócić).

**14. Rewolucji 1905r. 21:** Remont elewacji frontowych budynków A i B: Budynek A (lewy z detalem neorenesansowym) odtworzyć zbity detal wg projektów architektonicznych lub innej dokumentacji budynku, wyremontować balkony oraz odtworzyć oryginalną kolorystykę, przywrócić drewnianą stolarkę okienną i drzwiową; budynek B (prawy, prawdopodobnie socrealizm) odmalować elewacje w kolorze jasnobieżowym lub białym i przywrócić balkony. **Należy potwierdzić własność budynków frontowych.**

**15. Rewolucji 1905r. 63:** Remont dawnych stajni willowych (oficyn) z zachowaniem istniejących elementów stylowych i konstrukcyjnych oraz odtworzeniem brakujących w miarę dostępu do archiwalnych materiałów, w tym także odnowa bramy i ogrodzenia.

**16. Wólczańska 108:** Renowacja budynku frontowego, w tym elementów drewnianych, przywrócenie podziałów na elewacji oraz otynkowanie o



odmalowanie; przywrócenie oryginalnych krat w oknach (na podstawie jednej zachowanej).

- 17. Wólczańska 112:** Odtworzenie oryginalnego stanu elewacji, w tym detalu, przywrócenie drewnianej stolarki, odmalowanie, przywrócenie bramy; remont prześwitu bramowego i klatek schodowych.
- 18. Wschodnia 22:** Odmalowanie elewacji, prześwitu bramowego oraz klatek schodowych, przywrócenie drewnianej oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, bramy frontowej oraz ulokowanie ponowne usług i/lub handlu w części niemieszkalnej parteru.
- 19. Wschodnia 35:** Odmalowanie elewacji, prześwitu bramowego oraz klatek schodowych, odtworzenie balkonów, drewnianej stolarki drzwiowej, okiennej oraz bramy frontowej, uporządkowanie witryn sklepowych, w tym likwidacja rolet na rzecz przywrócenia stylowych krat lub rolet drewnianych historycznych (w zależności od wyniku badań).
- 20. Wschodnia 54:** Remont elewacji: odmalowanie, przywrócenie detalu (bo zbadaniu jego stanu oryginalnego), w tym m.in. balkonów, drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, likwidacja współczesnych rolet na rzecz rolet historycznych drewnianych lub stylowych krat (w zależności od wyniku badań), uporządkowanie elewacji w parterze handlowo-usługowym, w tym usunięcie płytek ceramicznych, zoptymalizowanie szyldów reklamowych, przywrócenie jednolitych drewnianych drzwi zgodnie ze stanem oryginalnym.
- 21. Zarzevska 8:** Odmalowanie fasady i prześwitu bramowego.
- 22. Zarzevska 37:** Remont elewacji budynku frontowego, prześwitu bramowego i klatek schodowych, w tym odtworzenie detalu architektonicznego, kolorystyki stolarki drewnianej drzwiowej, okiennej i bramowej, remont lokali wyłączonych z użytkowania (w parterze zalecane przekształcenie na lokale usługowe i handlowe).
- 23. Zarzevska 41:** Odtworzenie oryginalnego stanu elewacji, w tym stolarki i kolorystyki (usunięcie płyt ceramicznych), zalecane wykorzystanie w zakresie handlowo-usługowym.
- 24. Zarzevska 62:** Odmalowanie elewacji, prześwitu bramowego i klatek schodowych, zachowanie elementów drewnianych i przywrócenie oryginalnej stolarki drzwiowej, okiennej i bramy.

