

Bartosz BARTOSIEWICZ, Sylwia KOWARA  
Uniwersytet Łódzki

## UWARUNKOWANIA PROCESU REWITALIZACJI ZESPOŁU ZABYTKOWYCH DOMÓW FAMILIJNYCH W ŁODZI

### CONDITIONS OF THE REVITALIZATION PROCESS OF THE HISTORICAL WORKERS' HOUSING ESTATES IN ŁODZ

**ABSTRACT:** The Ksiezy Mlyn, Zwyciestwa Square and Ogrodowa Street – historical workers' housing estates, are ones of the most important post-industrial architectural heritage of Lodz.

Due to the high cultural value of these complexes, their role and place in spatial and functional structure of the city, difficult social situation of many inhabitants, bad technical state of buildings and their surroundings, the issue of regeneration is very complex. Authors in the article present historical, social and spatial conditions and giving directives to the process of revitalisation of these three complexes.

**KEY WORDS:** urban regeneration, historical workers' housing estates, the city of Lodz

## Wprowadzenie

Upadek tradycyjnych gałęzi przemysłu w Europie po II wojnie światowej, a w Polsce – w wyniku transformacji społeczno-gospodarczej po 1990 r. – zaowocował pojawieniem się licznych problemów o charakterze społecznym, środowiskowym, gospodarczym i przestrzennym. Miasta, których byt wcześniej w dużym stopniu uzależniony był od funkcjonowania monokultury przemysłowej, musiały zacząć planować swój przyszły rozwój w oparciu o inne czynniki – rozwój sektora usług, handlu, edukacji, badań naukowych i gałęzi przemysłowych bazujących na nowoczesnych technologiach. Podstawowe znaczenie dla tak ukierunkowanego rozwoju okazała się mieć szeroko rozumiana jakość środowiska miejskiego i atrakcyjny poziom życia w mieście, w tym oferta kulturalna i turystyczna miasta i regionu – tzw. „miękkie czynniki lokalizacyjne” sprzyjające przyciąganiu nowych inwestycji. Atrakcyjność miasta jako środowiska zamieszkania ma z kolei m.in. związek z umiejętnością wykorzystania dla jego rozwoju zasobów dziedzictwa kulturowego – w tym dziedzictwa poprzemysłowego.

Dziedzictwo kulturowe miast jest kluczowym elementem historii i kultury Europy. Ostatnie dziesięciolecia przyczyniły się do wzrostu świadomości wartości i roli dziedzictwa przemysłowego jako niezbywalnego świadka rozwoju cywilizacyjnego oraz kulturowego. Zaowocowało to wpisami na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO wielu obiektów i zespołów poprzemysłowych. Pojawiły się przykłady adaptacji obiektów i terenów poprzemysłowych dla potrzeb mieszkalnictwa, kultury, handlu, rozrywki, innowacyjnych gałęzi przemysłu oraz turystyki kulturalnej – z poszanowaniem i ochroną wartości historycznych i kulturowych dziedzictwa poprzemysłowego.

Podstawowym zadaniem rewitalizacji obszarów i obiektów poprzemysłowych jest zagospodarowanie nieużytkowanych obiektów i terenów poprzez ich adaptację na nowe funkcje – gospodarcze, społeczne, edukacyjne, zdrowotne, rekreacyjne i turystyczne. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na fakt, iż w wyniku wygaśnięcia funkcji przemysłowej utrata dotychczasowych warunków funkcjonowania dotyczy nie tylko zabudowy fabrycznej, ale także związanej z nią zabudowy mieszkaniowej. Obiekty mieszkalne – przyfabryczne patronackie osiedla rodzinne – zasiedlane są w trakcie funkcjonowania zakładu przemysłowego przez robotników pracujących w zakładzie i ich rodziny. Praca w przemyśle zapewnia dochody mieszkańcom oraz opiekę nad stanem technicznym zabudowy ze strony zakładu. W momencie zakończenia działalności przemysłowej następuje degradacja nie tylko substancji budowlanej bezpośrednio związanej z produkcją, ale także substancji mieszkaniowej.

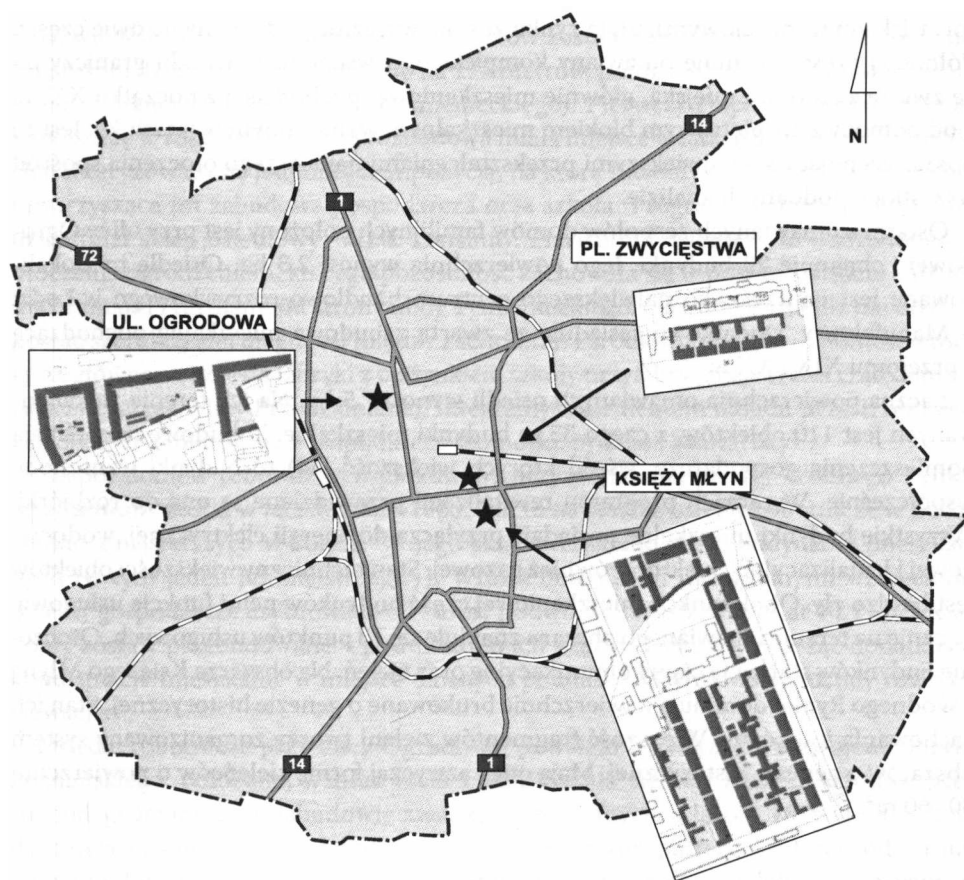
Niniejsze opracowanie ilustruje wyniki z realizacji projektu dotyczącego rewitalizacji trzech zespołów zabytkowych domów rodzinnych (Księżego Młyna, placu Zwycięstwa oraz ulicy Ogrodowej) wykonanego na zlecenie Urzędu Miasta w Łodzi<sup>1</sup>. Przedstawia szczegółową analizę uwarunkowań będących podstawą dla budowy koncepcji programowo-przestrzennych zagospodarowania omawianych kompleksów<sup>2</sup>. Prezentowane wyniki zostały opracowane w oparciu o dane zgromadzone w ramach przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej. Dodatkowo przeanalizowano wcześniejsze opracowania planistyczne, historyczne oraz studialne, dokumenty archiwalne, a także obowiązujące dokumenty prawa lokalnego.

## Uwarunkowania przestrzenne oraz istniejący stan zagospodarowania

Analizowany zespół zabytkowych domów rodzinnych w Łodzi obejmuje trzy odrębne jednostki przestrzenne (rys. 1).

<sup>1</sup> Opracowanie stanowi część prac wykonywanych w ramach realizacji postanowień Uchwały nr XXXVII/723/08 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przyjęcia zadania z zakresu administracji rządowej polegającego na wykonaniu prac przygotowawczych do projektu pn. Program rewitalizacji domów rodzinnych, przyjętego uchwałą nr XXII/464/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2007 r.

<sup>2</sup> Autorami koncepcji są: dr inż. arch. Anna Wojnarowska (Uniwersytet Łódzki) oraz dr hab. inż. arch. Jacek Wesołowski (Politechnika Łódzka).



Rys. 1. Zespoły zabytkowych domów rodzinnych na Księżym Młynie, przy ulicy Ogrodowej i na placu Zwycięstwa w przestrzeni miasta Łodzi

Źródło: opracowanie własne.

Największa z nich to Księży Młyn, osiedle zlokalizowane we wschodniej części obecnego centrum miasta. Obejmuje 79 budynków i zajmuje powierzchnię ponad 4 ha. Od północy sąsiaduje z najstarszym łódzkim parkiem Źródliśka, od południa z zabudowaniami pofabrycznymi, na terenie których obecnie wznoszone jest osiedle apartamentowców, tzw. loftów. Od zachodu graniczy z obszarem Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, a od wschodu z terenami zwartej zabudowy miejskiej.

W odległości ok. 1 km na północ od Księżego Młyna zlokalizowany jest drugi z omawianych zespołów – plac Zwycięstwa. Zajmuje powierzchnię 1 ha, a w jego skład wchodzi 8 budynków.

Współczesny plac obejmuje jedynie połowę pierwotnego założenia urbanistycznego – Wodnego Rynku, jaki w tym miejscu istniał. W wyniku budowy w latach 70. XX w. tzw. trasy WZ, dzisiejszej ulicy Piłsudskiego (dwujezdniowej, z wydzielonym

torowiskiem tramwajowym), płyta rynku została wyraźnie podzielona na dwie części. Północną część obejmuje omawiany kompleks. Od wschodu i zachodu graniczy on ze zwartą zabudową miejską, głównie mieszkaniową, pochodzącą z początku XX w., a od północy z 10-piętrowym blokiem mieszkalnym wzniesionym w latach 70. Jest to obszar cechujący się największymi przekształceniami najbliższego otoczenia spośród wszystkich poddanych analizie.

Ostatni z omawianych zespołów domów rodzinnych położony jest przy ulicy Ogrodowej i obejmuje 23 budynki. Jego powierzchnia wynosi 2,3 ha. Osiedle to zlokalizowane jest naprzeciwko największego centrum handlowo-rozrywkowego w Łodzi – Manufaktury. Dodatkowo sąsiaduje ze zwartą zabudową mieszkalną pochodzącą z przełomu XIX i XX w.

Łączna powierzchnia omawianych osiedli wynosi 7,5 ha. Na ich terenie zlokalizowanych jest 110 obiektów, z czego 33 to budynki mieszkalne. Zabudowę uzupełniają pomieszczenia gospodarcze, wśród których większość (44) to budynki wzniesione współcześnie. W ramach programu rewitalizacji przewidziane są one do rozbiórki. Wszystkie budynki mieszkalne posiadają przyłącza do energii elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, niektóre również gazowej. Stan techniczny większości obiektów jest bardzo zły. Obok funkcji mieszkaniowej część budynków pełni funkcję usługową. Łącznie na terenie omawianego obszaru znajduje się 13 punktów usługowych. Otoczenie budynków stanowią ciągi komunikacyjne oraz zieleń. Na obszarze Księżego Młyna i Wodnego Rynku dominują nawierzchnie brukowane o genezie historycznej. Stan ich zachowania jest różny. Większość fragmentów zieleni tworzy zorganizowany system obszarów o genezie historycznej. Mają one zazwyczaj formę zieleńców o powierzchni 30–60 m<sup>2</sup>.

## Uwarunkowania historyczno-architektoniczne

Wszystkie z trzech prezentowanych zespołów domów rodzinnych stanowią część największych założeń rezydencjonalno-fabrycznych budowanych na terenie Łodzi w drugiej połowie XIX w. Fundatorami ich byli jedni z najbardziej znaczących łódzkich przemysłowców – zwani „księżętami bawełny” – Karol Wilhelm Scheibler i Izrael Kalmanowicz Poznański.

Scheibler był twórcą imperium przemysłowego, na które składał się zespół przy Wodnym Rynku (obecnie plac Zwycięstwa) oraz kompleks Księżego Młyna. Natomiast Poznański wybudował duży kompleks przemysłowy w części północnej miasta, m.in. przy ulicy Ogrodowej. W skład założeń zarówno Scheiblera, jak i Poznańskiego, poza fabryką oraz rezydencją właściciela, wchodziły również osiedla wybudowane dla robotników.

Kompleks rezydencjonalno-fabryczny Księżego Młyna ulokowany został w dzielnicy przemysłowej wytyczonej w południowej części miasta, w obrębie doliny rzeki Jasień. Zespół powstał w związku z założeniem nowej fabryki, położonej w rejonie posiadła

o nazwie Księży Młyn. Osiedle dla robotników zostało zlokalizowane na zbliżonej do prostokąta działce o wymiarach 400 na 175 metrów, położonej przy skrzyżowaniu ulic Przędzalnianej i Emilii (obecnie Tymienieckiego). Pierwszy etap budowy osiedla zakończył się w roku 1878. Dalsza rozbudowa miała miejsce w latach 1884–1885. Osiedle charakteryzowało się jednolitą kompozycją, na którą składały się budynki mieszkalne, towarzysząca im zabudowa gospodarcza oraz szkoła. Program funkcjonalny osiedla uzupełniał sklep osiedlowy – tzw. konsumy. Pierwotnie osiedle było oddzielone od otoczenia ogrodzeniem, którego pozostałość zachowała się w postaci parkanu z dwiema bramami i furtkami od strony ulicy Tymienieckiego. Główna oś osiedla ma do dziś postać szerokiej alei biegnącej między zachodnim i środkowym rzędem domów, która łączy główne wejście do fabryki z budynkiem szkoły przyfabrycznej. Trzeci rząd domów tworzy pierzeję ulicy Przędzalnianej. Integralnym elementem układu przestrzennego osiedla były zabudowania gospodarcze (komórki, pralnie i sanitariaty).

Zespół domów robotniczych ulokowany przy północnej pierzei Wodnego Rynku wybudowany został w latach 1865–1868. Jest to najstarsze osiedle robotnicze w Łodzi i jedno z najstarszych w Polsce. W jego skład wchodziło sześć budynków mieszkalnych (w tym jeden już nieistniejący). Wraz z budynkami mieszkalnymi wzniesiono obiekty gospodarcze usytuowane od strony podwórze. Na przełomie lat 40. i 50. XX w. domy zostały przebudowane – podniesiono ich więźby dachowe, tworząc dodatkowe kondygnacje mieszkalne w miejsce dawnych poddaszy. Otynkowane zostały również elewacje.

Osiedle robotnicze przy ulicy Ogrodowej powstało w związku z rozwojem fabryki Poznańskiego, położonej wzdłuż rzeki Łódki. Składa się ono z trzech domów czterokondygnacyjnych, w zabudowie zwartej, zbudowanych w latach 1879–1896. Obok dominującej funkcji mieszkalnej w części pomieszczeń parteru i suterenu od strony ulicy znajdowały się lokale sklepowe. Występowały one również w lokalach narożnych u zbiegu ulic Ogrodowej i Gdańskiej. W przypadku tego osiedla brak jednak czytelnego układu kompozycyjnego, budynki usytuowane są wzdłuż ulicy. Jednolitość zespołowi nadaje spójne opracowanie elewacji (pierwotnie w całości nieotynkowanych) i jednokowe gabaryty wysokościowe (Salm, Walczak 2008).

## Uwarunkowania konserwatorskie

Projekt modernizacji domów rodzinnych musi być zgodny z wytycznymi konserwatorskimi i urbanistyczno-architektonicznymi oraz spełniać warunek dostępności tego terenu (po realizacji projektu) dla mieszkańców Łodzi i turystów. Zalecenia konserwatorskie obejmujące omawiane osiedla robotników zawarte zostały w Programie rewitalizacji domów rodzinnych.

Według założeń konserwatora w każdym z trzech zespołów działania adaptacyjne powinny w maksymalnym stopniu zmierzać do jak najwierniejszego zachowania oryginalnej architektury budynków. Usunięcia (wyburzenia) wymagają jedynie elementy

wtórne zabudowy i zagospodarowania terenu, tj. wiaty, garaże, budynki gospodarcze. Wytyczne dotyczące placu Zwycięstwa uwzględniają również usunięcie nadbudowanych ostatnich kondygnacji budynków mieszkalnych.

We wszystkich zespołach niedopuszczalna jest zmiana formy budynków poprzez nadbudowy, facjaty, daszki itp. Lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest jedynie w przypadku placu Zwycięstwa. Dla Księżego Młyna i zespołu przy ulicy Ogrodowej obowiązuje zakaz wprowadzania nowych form zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie dotyczy to jedynie obiektów małej architektury. Elewacje budynków powinny zostać poddane profesjonalnym zabiegom konserwatorskim według zatwierdzonego przez służby konserwatorskie programu prac. Podobnym czynnościom powinna zostać poddana istniejąca, pierwotna stolarka okienna i drzwiowa. Wskazane jest, aby nowe elementy podlegały odtworzeniu wg wzorów historycznych.

Projekt adaptacji budynków powinien w maksymalnym stopniu uwzględnić historyczny układ pomieszczeń (regulacja ta nie dotyczy jedynie placu Zwycięstwa). Dopuszcza się natomiast zmiany konstrukcji wewnętrznej, jeśli nie będą one miały wpływu na zewnętrzny wygląd budynków. Możliwe jest wykonanie dodatkowych elementów ułatwiających komunikację pieszą i rowerową.

Konserwator nie wyraża zgody na całkowite zamknięcie osiedla Księży Młyn przed dostępem osób z zewnątrz, gdyż powinno ono zachować charakter otwarty i dostępny dla mieszkańców oraz turystów, przynajmniej od świtu do zmierzchu.

Kwestią poruszoną w wytycznych konserwatorskich jest również zagospodarowanie przestrzeni wolnych od zabudowy, w tym terenów komunikacyjnych. W przypadku Księżego Młyna należy zachować i zrekonstruować istniejące nawierzchnie brukowe. W obrębie omawianych osiedli uwzględnione zostały powierzchnie przeznaczone na parkingi, w zespole przy ulicy Ogrodowej ze względu na ograniczoną przestrzeń wzięto pod uwagę możliwość budowy parkingu podziemnego.

Konserwator wskazuje na funkcję omawianych zespołów. Podstawową powinna pozostać funkcja mieszkaniowa (nie dotyczy placu Zwycięstwa). Dopuszczalne są inne sposoby zagospodarowania dawnych budynków gospodarczych (komórki) oraz części budynków mieszkalnych (pierwszych kondygnacji), takie jak: miejsca kultury, obiekty usługowe i handlowe, rzemiosło, hotele, centra konferencyjne oraz wystawiennicze czy biura.

Dodatkowo proces adaptacji zespołu Księżego Młyna powinien uwzględnić dążenia miasta do wpisania zespołu osiedla na listę pomników historii Prezydenta RP i listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO (Uchwała nr XXII/464/07...).

## Uwarunkowania planistyczne

Dokumentem wyznaczającym kierunki i cele rozwoju Łodzi na okres kilku najbliższych lat jest *Plan rozwoju lokalnego miasta Łodzi na lata 2007–2013*. Formuluje on, w oparciu o przeprowadzoną diagnozę stanu istniejącego, cele strategiczne i taktyczne rozwoju miasta Łodzi oraz służące ich realizacji zadania.

Cele strategiczne określone w dokumencie Planu to poprawa konkurencyjności miasta, poprawa warunków życia w mieście, budowanie wysokiej jakości środowiska społecznego. Jednym z celów szczegółowych jest poprawa atrakcyjności miasta. Zadaniami służącymi jego realizacji mają być m.in. rewitalizacja śródmiejskiego obszaru Łodzi, rozbudowa koncepcji Łodzi przemysłowej o bogatych funkcjach kulturalnych oraz wspieranie szybkiego rozwoju kluczowych elementów infrastruktury turystycznej, komunikacyjnej oraz bazy hotelowej i kongresowo-konferencyjno-wystawienniczej.

Prowadzenie działań rewitalizacyjnych, w tym także rewitalizacja zabytkowych zespołów domów rodzinnych, wymienione jest jako jedno z zadań służących realizacji celu strategicznego dotyczącego poprawy warunków życia. Działania te mają przyczynić się do podniesienia jakości przestrzeni miejskiej, a co za tym idzie – jakości życia mieszkańców.

Realizacja projektów rewitalizacji ma prowadzić do rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, rekreacyjnych, kulturalnych oraz wzbogacenia i uatrakcyjnienia przestrzeni publicznych w mieście. Zadania te wspomagają także w istotny sposób budowę perspektywicznej atrakcyjności i konkurencyjności miasta w przyciąganiu nowych inwestycji.

Kolejnym istotnym dokumentem jest Strategia rozwoju klastra w Łodzi na lata 2007–2015. Jako jego główny cel określa się „realizację polityki rozwojowej zmierzającej w kierunku gospodarki lokalnej opartej na wiedzy, co w konsekwencji doprowadzi do powstania znacznej liczby nowych miejsc pracy”. Jednym z filarów strategii klastra jest poprawa atrakcyjności miasta poprzez poprawę zewnętrznego wizerunku Łodzi, skoncentrowanie działań promocyjnych na unikalnych walorach Łodzi oraz realizację działań wspierających (rozbudowa infrastruktury komunikacyjnej i rozwój bazy noclegowej). Działania związane z rewitalizacją zabytkowych zespołów domów rodzinnych mogą służyć zatem także realizacji jednej z zasadniczych strategii rozwoju miasta, jaką jest Strategia rozwoju klastra. Niewątpliwie na poprawę wizerunku Łodzi wpłynie poprawa stanu technicznego oraz estetyki obiektów i ich otoczenia w wyniku rewitalizacji tych zespołów, które będą mogły stać się wizytówkami jej przemysłowego dziedzictwa.

Dla omawianych obszarów nie ma obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka, na której zlokalizowane są zabytkowe domy rodzinne przy placu Zwycięstwa, leży na terenie o cechach miejskich, z zagospodarowaniem wymagającym (w przewadze) rehabilitacji i rewitalizacji ze względów historycznych i kulturowych, w granicach strefy zurbanizowanej U. Nieruchomości zespołu przy ulicy Ogrodowej znajdują się na terenie o cechach miejskich, z zagospodarowaniem wymagającym (w przewadze) rehabilitacji i rewitalizacji ze względów historycznych i kulturowych.

W styczniu 2007 r. Rada Miejska Łodzi podjęła uchwałę o przystąpieniu do opracowania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Studium przygotowywane jest przez Miejską Pracownię Urbanistyczną

w Łodzi. Z uzyskanych informacji wynika, iż nowe studium określa obszary zabudowy rodzinnej na Księżym Młynie oraz przy placu Zwycięstwa jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej centrum”. Natomiast zespół domów robotniczych przy ulicy Ogrodowej w całości znalazł się w strefie przeznaczonej pod zabudowę usługową, tworzącą duży kompleks łącznie z terenami centrum rozrywkowo-handlowego Manufaktura.

Kolejnym dokumentem będącym w przygotowaniu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Posiadła wodno-fabryczne K. Scheiblera, L. Grohmana i L. Meyera – plac Reymonta. Plan przygotowany jest przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi. Z uzyskanych informacji wynika, iż dla terenu Księżego Młyna, znajdującego się w granicach ww. opracowania, ustalenia planu określają ten obszar jako objęty ochroną konserwatorską, przewidziany do objęcia działaniami rewitalizacyjnymi.

## Uwarunkowania społeczne

Istotnym celem rewitalizacji są również przemiany społeczne, czyli poprawa życia mieszkańców poprzez polepszenie ich warunków lokalowych oraz aktywizację zawodową i zmniejszenie liczby bezrobotnych. Cele te są realizowane w ramach projektu Poprawa warunków życia mieszkańców łódzkich domów rodzinnych, zawierającego się w ramach Programu rewitalizacji domów rodzinnych.

W obszarze projektu zakłada się szczegółowe badania związane z grupą społeczną zamieszkującą domy rodzinne. Ważne jest bowiem poznanie struktury demograficznej przedmiotowej grupy, stanu ich wykształcenia, zatrudnienia, itp.

Planowane jest także przystąpienie do realizacji podprojektów: Budowa instrumentów pomocy społecznej dla obecnych mieszkańców domów rodzinnych, w wyniku którego powstaną narzędzia dotarcia do zainteresowanych oraz ich aktywizacji zawodowej, wdrażane przez organizacje zajmujące się przede wszystkim pośrednictwem pracy oraz zbieraniem, przetwarzaniem i administrowaniem danych na temat poziomu bezrobocia na wybranych obszarach; oraz Klaster przedsiębiorczości, w wyniku którego wykorzystane zostaną istniejące już struktury wspomagające proces aktywizacji zawodowej przez cały czas trwania projektu oraz monitorujące wskaźniki jego skuteczności. Przewidywane jest także wsparcie bezpośrednie, którego celem jest podniesienie poziomu aktywności zawodowej oraz zdolności do zatrudnienia osób bezrobotnych i poszukujących pracy (zarówno zarejestrowanych, jak i niezarejestrowanych w PUP) oraz stworzenie warunków dla rozwoju aktywności zawodowej w regionie.

Ważnym aspektem w procesie rewitalizacji jest również sposób postrzegania mieszkańców oraz ich nastawienie do całego procesu. W 2007 r. na zlecenie Wydziału Strategii i Analiz Urzędu Miasta Łodzi przeprowadzony został sondaż wśród mieszkańców domów rodzinnych. Przez trzy tygodnie udało się zasięgnąć opinii 81% respondentów (836 zrealizowanych wywiadów).



Z analizy uzyskanych danych wynika, że ponad 91% ankietowanych (najemców i właścicieli) jest przychylnych procesowi rewitalizacji. Jedyne 7% respondentów jest temu przeciwnych.

Miasto w zakresie programu rewitalizacji osiedli oferuje mieszkańcom lokale zamienne w nowym budownictwie, o dużo wyższym standardzie, z preferencyjną stawką czynszową, której kwota odpowiada średniemu poziomowi stawki czynszu, jaką mieszkańcy płacą obecnie w domach rodzinnych, oraz możliwością wykupu mieszkań w nowych budynkach z obowiązującą w mieście bonifikatą. Pomimo tego nie wszyscy mieszkańcy godzą się na tego typu rozwiązanie. Co piąty ankietowany nie chce się przeprowadzać, często podając jako powód przyzwyczajenie i długi czas mieszkania pod tym adresem.

Jednocześnie sytuacja ekonomiczno-bytowa mieszkańców osiedli nie jest najlepsza. Jak wynika z przeprowadzonych badań, w 244 z gospodarstw mieszka przynajmniej jedna osoba bezrobotna, z czego jedynie około 19% korzysta z zasiłku dla bezrobotnych. W prawie połowie gospodarstw domowych nie ma ani jednej osoby pracującej. W prawie 16% mieszkań funkcjonują dwa gospodarstwa domowe, a w 2,4% – trzy. Wśród wszystkich gospodarstw domowych 62% nie jest zainteresowane udziałem w programach umożliwiających zdobycie pracy (Uchwała nr XXII/464/07..., zał. nr 1,4).

## Uwarunkowania prawne i ekonomiczno-finansowe

We wstępie do Programu rewitalizacji domów rodzinnych z 2007 r. stwierdza się, że: „Miasto nie posiada w swoim budżecie wystarczających środków na pokrycie ogromnie kapitałochłonnego przedsięwzięcia związanego z odnową domów rodzinnych. Brakuje poza tym instrumentów na poziomie krajowym, usprawniających proces rewitalizacji (nie ma ustawy o rewitalizacji), a środki unijne są niewystarczające w stosunku do potrzeb. To wszystko powoduje, że Miasto stara się podejmować i pobudzać działania rewitalizacyjne w obecnie istniejących uwarunkowaniach prawnych i ekonomicznych oraz realizować jak najwięcej przedsięwzięć tego typu, przywracających do życia kolejne ważne obiekty w mieście”.

W przypadku osiedli domów rodzinnych miasto planuje sposób finansowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych na drodze zamiany – inwestor prywatny ma wybudować nowe mieszkania dla obecnych mieszkańców tych osiedli, zmodernizować osiedla z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich, podnosząc zarazem ich standard, a następnie przekazać miastu nowo zbudowane mieszkania i przejąć na własność osiedla domów rodzinnych. Miasto do końca procesu ma zachować kontrolę nad spełnianiem przez inwestora warunków przyjętych w programie rewitalizacji (przyjęta koncepcja wpisuje się w model partnerstwa publiczno-prywatnego – PPP).

Wzrost intensyfikacji działań mających na celu zabezpieczenie zabytkowych obszarów przemysłowych i przywrócenie ich dzięki rewitalizacji miastu znalazł swoje

odzwierciedlenie w wydanych aktach prawa miejscowego. Rada Miejska w Łodzi w ciągu ostatnich dwóch lat podjęła kilka uchwał dotyczących obszarów dawnych posiadłości wodno-fabrycznych, w tym osiedli domów rodzinnych (por. uwarunkowania planistyczne).

Z prawnego punktu widzenia największą barierę przy podjęciu realizacji omawianego projektu stanowi struktura własności domów rodzinnych. Część lokali została wykupiona przez ich najemców, co utrudnia prowadzenie działań. Władze miasta podejmują rozmowy na temat wykupu tych nieruchomości, ale jest to zadanie bardzo trudne oraz czasochłonne i wymaga zabezpieczenia dodatkowych środków na realizację projektu. Obecnie 20% lokali pozostaje w rękach prywatnych, większość w obrębie Księżego Młyna.

Według obliczonych szacunków całkowity koszt rewitalizacji zespołu domów rodzinnych kształtuje się na poziomie 600 mln zł (Analiza...) – kwota ta obejmuje koszty budowy nowych mieszkań dla obecnych mieszkańców kompleksu. Są to środki bardzo duże, a sam projekt obciążony jest wysokim ryzykiem. Dlatego ocenia się, że znalezienie zainteresowanego tym przedsięwzięciem inwestora może okazać się trudne.

Ryzyko realizacji inwestycji obejmuje szereg aspektów. Pierwszym, podstawowym jest obecna sytuacja gospodarcza w kraju i na świecie. Wpływa to na trudności z pozyskaniem finansowania zewnętrznego (w tym przede wszystkim kredytowania bankowego). Na to nakłada się pogarszająca się sytuacja gospodarstw domowych, co przekłada się na potencjalny popyt na mieszkania zrewitalizowanego osiedla, których cena będzie pewnie wyższa od przeciętnej rynkowej. Dodając do tego duże wahania cen na usługi budowlane oraz problemy związane z pozyskaniem wykwalifikowanych firm wykonawczych, z punktu widzenia inwestora przedsięwzięcie to cechuje duże ryzyko opłacalności, a przecież zysk jest głównym czynnikiem determinującym sektor prywatny do podejmowania tego rodzaju inwestycji.

Na wymienione zagrożenia nakładają się potencjalne problemy natury organizacyjnej i instytucjonalnej wynikające z przyjętego modelu rewitalizacji. PPP cechuje się bardzo długą procedurą przetargową, dodatkowo wymaga otwartej i zgodnej współpracy inwestora prywatnego z miastem, co w dotychczasowych polskich doświadczeniach nie do końca się sprawdzało.

## Wnioski

Przedstawione uwarunkowania procesu rewitalizacji zespołów zabytkowych domów rodzinnych w Łodzi wskazują na wiele problemów, przed jakimi stanęły władze Łodzi, chcące przywrócić blask tak ważnym z punktu widzenia dziedzictwa kulturowego miasta obiektom. Wskazane przez autorów wytyczne stanowią podstawę nie tylko do dalszych etapów realizacji analizowanego projektu. Cechują się wysoką uniwersalnością. Przede wszystkim wskazują na bariery, jakie mogą napotkać władze samorządowe w całym kraju, które zdecydują o podjęciu działań rewitalizacyjnych.

Do najważniejszych, godnych podkreślenia wniosków płynących z przeprowadzonych analiz należą:

– Zespoły zabytkowych domów rodzinnych to jedne z najważniejszych obiektów dziedzictwa kulturowego Łodzi. Stopień zachowania założenia urbanistycznego, a także wartość historyczna predestynuje je do wpisania na światową listę Dziedzictwa Kulturowego UNESCO (w szczególności kompleks Księżego Młyna), tym samym podjęcia działań rewitalizacyjnych. Biorąc pod uwagę zły stan techniczny budynków, powinny się one jak najszybciej rozpocząć, co powstrzymałoby postępującą degradację.

– Przyjęty przez władze miasta model rewitalizacji stoi w konflikcie z obowiązującymi wytycznymi konserwatorskimi. Duże ograniczenia, w szczególności zakaz ingerencji w podział wewnętrzny budynków, stawiają pod znakiem zapytania rentowność przedsięwzięcia, co jest podstawą dla potencjalnego inwestora, chcącego podjąć się realizacji omawianego projektu. Dodatkowym utrudnieniem jest niekorzystna struktura własnościowa (część mieszkań znajduje się w rękach prywatnych).

– Duże niebezpieczeństwo niosą ze sobą nieścisłości w opracowywanym studium uwarunkowań i kierunków rozwoju. Określenie kompleksu przy ulicy Ogrodowej jako terenu usługowego wyłącza możliwość zachowania funkcji mieszkaniowej. Jest to sprzeczne z ideą przyjętego przez władze miasta programu rewitalizacji, a także wytycznymi konserwatorskimi.

– Przewidziana w projekcie skala przedsięwzięcia jest bardzo duża. Niesie to z sobą zagrożenia związane z koordynacją, zarządzaniem oraz finansowaniem tak ogromnej inwestycji.

Wskazane bariery procesu rewitalizacji skłaniają do dyskusji nad zmianą jej koncepcji. Słuszne wydaje się podzielenie jej na trzy etapy, tzn. oddzielne potraktowanie poszczególnych kompleksów. Węższy zakres inwestycji ułatwiłby pozyskanie inwestora, zmniejszył ryzyko organizacyjne i ekonomiczne przedsięwzięcia, a także pozwolił na skuteczną koordynację prowadzonych działań.

## Bibliografia

- Analiza ekonomiczno-finansowa, analiza prawna oraz analiza ryzyk dla koncepcji realizacji Programu rewitalizacji domów rodzinnych, opracowanie wykonane na zlecenie Urzędu Miasta Łodzi, Łódź, 2008.
- Ferdzyn B., Ferdzyn J., 2006, *Mieszkania o współczesnym standardzie w zespole na Księżym Młynie*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.
- Krakowska E., 2006, *Krąg Tradycji i Kultury jako jedno ze spojrzeń na tożsamość Łodzi*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.
- Łódzki rynek nieruchomości 2008–2009. Raport Jones Lang LaSalle.
- Majer A., 2006, *Księży Młyn w Łodzi: sentymentalizm vs. pragmatyzm*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Posiadła wodno-fabryczne K. Scheiblera, L. Grohmana i L. Meyera” – plac Reymonta (w przygotowaniu – Miejska Pracownia Urbanistyczna; Uchwała nr XX/403/07 Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 25 października 2007 r.).

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ogrodowa–Cmentarna – projektowane przebiecie ul. Żeligowskiego (Uchwała nr LXXXIII/1858/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2002 r.).
- Nowe Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi (w przygotowaniu – Uchwała nr IV/0060/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2007 r.).
- Pawłowski K., Lorenc-Karczewska A., Salm J., Stępień W., Szelałowska E., Wesołowski J., 2001, Delimitacja wschodniej części dawnych posiadeli wodno-fabrycznych (Studium rewitalizacji Księżego Młyna i jego otoczenia – etap 1), Łódź.
- Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Łodzi na lata 2007–2013 (Uchwała nr XLIV/0876/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 listopada 2008 r.).
- Program rewitalizacji domów rodzinnych (Uchwała nr XXII/464/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2007 r.).
- Salm J., 2006, *Los łódzkich fabryk – los Księżego Młyna*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.
- Salm J., Walczak B., 2008, Ocena wartości historycznych zespołów domów rodzinnych na Księżym Młynie, Placu Zwycięstwa oraz ulicy Ogrodowej w Łodzi – opracowanie wykonane na zlecenie Urzędu Miasta Łodzi, Łódź.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi (Uchwała nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 kwietnia 2002 r.).
- Szygendowski W., 2006, *Ktopotliwe dziedzictwo*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.
- Szymański P., 2006, *Księży Młyn doliną nauki i sztuki – planowanie pasywne czy aktywne*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.
- Uchwała nr IX/155/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 kwietnia 2007 r. w sprawie przyjęcia programu pt. Strategia rozwoju klastra w Łodzi na lata 2007–2015.
- Uchwała nr XVI/272/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 lipca 2007 r. w sprawie stanowiska Rady Miejskiej w Łodzi dotyczącego obszaru miasta Łodzi położonego na terenach Posiadeli wodno-fabrycznych K. Scheiblera, L. Grohmana i L. Meyera oraz placu Reymonta.
- Uchwała nr XXXVI/597/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 września 2004 r. w sprawie wyznaczenia strategicznych terenów inwestycyjnych położonych na terenie miasta Łodzi, opracowania polityki ich zagospodarowania oraz rewitalizacji śródmieścia.
- Uchwała nr XXXVII/723/08 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przyjęcia zadania z zakresu administracji rządowej polegającego na wykonaniu prac przygotowawczych do projektu pn. Program rewitalizacji domów rodzinnych.
- Uproszczone lokalny program rewitalizacji wybranych obszarów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013 (Uchwała nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r., zmieniona Uchwałą nr XLIII/753/05 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2005 r.).
- Wojnarowska A., 2006, *Koncepcja firmy BIG Staedtebau przekształcenia zespołu Księżego Młyna w kompleks kultury/kongresów/mediów/design'u i mieszkalnictwa*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.

## UWARUNKOWANIA PROCESU REWITALIZACJI ZESPOŁU ZABYTKOWYCH DOMÓW FAMILIJNYCH W ŁODZI

**ABSTRAKT:** Trzy zespoły zabytkowych domów rodzinnych w Łodzi, położone na Księżym Młynie, przy ul. Ogrodowej oraz przy placu Zwycięstwa, to jedne z najważniejszych elementów dziedzictwa kulturowego Łodzi przemysłowej. Stanowią oryginalne przykłady XIX-wiecznego rozplanowania robotniczych osiedli mieszkaniowych wznoszonych w sąsiedztwie fabryk z inicjatywy ich właścicieli. Obecnie te atrakcyjne z historycznego punktu widzenia kompleksy, pełniące nadal swoją pierwotną funkcję, znajdują się w bardzo złym stanie technicznym. W większości budynków od czasu ich powstania, czyli już od ponad 100 lat, nie były prowadzone żadne poważniejsze prace modernizacyjne.

W ostatnich latach wzrosło wśród mieszkańców miasta, a w szczególności wśród władz Łodzi, zainteresowanie omawianymi zespołami domów rodzinnych. Wiąże się ono przede wszystkim ze zmianami, jakie zachodzą w ich najbliższym sąsiedztwie. Byłe tereny wielkich kompleksów fabrycznych stają się atrakcyjnym terenem inwestycyjnym. W pobliżu Księżego Młyna, na bazie zabudowań fabrycznych powstaje osiedle tzw. loftów, a na ul. Ogrodowej już kilka lat funkcjonuje największe w Polsce centrum handlowo-rozrywkowe („Manufaktura”).

Z tego też względu bieżącym problemem staje się kwestia rewitalizacji, zmiany w zagospodarowaniu i funkcji tej zabytkowej zabudowy.

W artykule zaprezentowano diagnozę obecnego stanu zagospodarowania zabytkowego kompleksu domów rodzinnych i wskazano na uwarunkowania (historyczne, planistyczne oraz przestrzenne), które należy wziąć pod uwagę przy podejmowaniu działań rewitalizacyjnych. Dodatkowo zaproponowano ogólne założenia pogromowe zmian, jakimi prezentowane zespoły zabudowy powinny zostać objęte.

**SŁOWA KLUCZOWE:** regeneracja, rewitalizacja miasta, Łódź, Program rewitalizacji domów rodzinnych