

# OPIS PRZEDMIOTU I CELU PROWADZENIA DIALOGU TECHNICZNEGO

Przedmiotem dialogu jest doradztwo oraz pozyskanie informacji w zakresie niezbędnym do przygotowania postępowania o udzielenie zamówienia polegającego na wyłonieniu Operatora:

- 1) odpowiedzialnego za zarządzanie nieruchomościami zlokalizowanymi w Łodzi przy ul. Ogrodowej 26 i 28 oraz najmem lokali w nich znajdujących się,
- 2) zainteresowanego procesem inwestycyjnym w wyżej wymienionych nieruchomościach,
- 3) w celu ustalenia montażu finansowego dla realizowanej inwestycji dot. w/w nieruchomości.

## Cel dialogu technicznego:

Celem dialogu jest pozyskanie informacji od potencjalnych Wykonawców w zakresie optymalnych rozwiązań jakie należy uwzględnić na etapie przygotowania OPZ dla postępowania na wyłonienie Operatora realizującego opisany powyżej przedmiot dialogu technicznego.

W wyniku dialogu Zamawiający planuje uzyskać informacje umożliwiające właściwe przygotowanie postępowania obejmujące w szczególności:

**Zadanie 1** - wstępne określenie optymalnych sposobów zagospodarowania i wariantów funkcjonalnych,

**Zadanie 2** - potencjalnych form współpracy na etapie przygotowania i realizacji inwestycji,

**Zadanie 3** - możliwych sposobów finansowania inwestycji,

**Zadanie 4** - technicznych rozwiązań przebudowy nieruchomości,

**Zadanie 5** - optymalnych modeli zarządzania obiektem po zakończeniu inwestycji.

Nieruchomości objęte są **obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej, uchwalony dnia 25 stycznia 2018 r., Uchwała nr LXVI/1687/18 Rady Miejskiej w Łodzi.

## NIERUCHOMOŚĆ PRZY UL. OGRODOWEJ 26

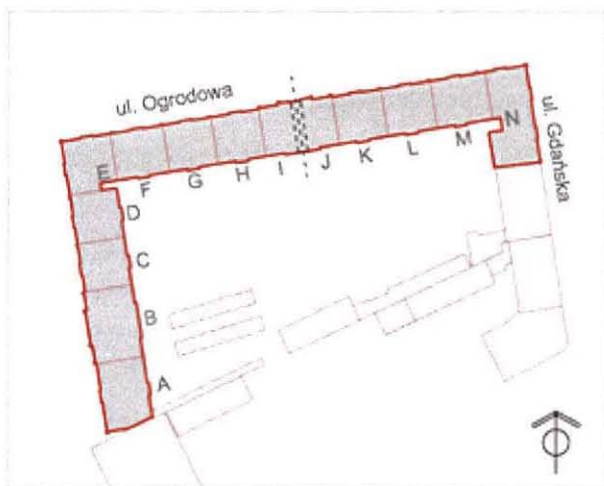
Nieruchomość zlokalizowana jest na działce nr ewid. 28/21 i 28/23 przy ul. Ogrodowej 26 w Łodzi będące własnością Gminy Łódź. Ponadto teren między budynkami przy Ogrodowej 26 i 28, zlokalizowany na działkach 28/9, 28/24, również zalicza się do obszaru opracowania. Nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków decyzją nr A/45 Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z dnia 20.01.1971 r.

Blok domów przy Ogrodowej 26 składa się z trzech skrzydeł, 5 kondygnacji nadziemnych (w tym parter, 3 piętra i poddasze nad częścią budynku) oraz suterenu (wyniesionych do połowy wysokości piwnic). Budynek o układzie konstrukcyjnym podłużnym, dwutraktowym. Ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły pełnej ceramicznej pomarańczowoczerwonej w układzie krzyżowym.

Dach dwuspadowy o małym nachyleniu. W środkowej części północnego skrzydła (najdłuższego) zlokalizowany jest przejazd bramowy, który prowadzi na podwórze wewnętrzne.

14 klatek schodowych obsługują 14 odrębnych, wydzielonych konstrukcyjnie, samodzielnych części długiego budynku. Wszystkie klatki są dostępne od przestronnego zamkniętego podwórza, zaś parterowe lokale klatek J-N są dostępne od ulicy Ogrodowej. Poddasza od frontu doświetlone jedynie wąskimi okienkami w ścianie kolankowej, od strony podwórza kondygnacja ma pełną wysokość.

W stanie obecnym dom robotniczy pełni funkcję mieszkaniową z kilkoma lokalami użytkowymi w parterze budynku oraz w suterenie. Znaczna część mieszkań i prawie wszystkie lokale są zdewastowane i stoją jako pustostany. Budynek są wyposażone w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową i teletechniczną. Większość rur spustowych odprowadzana jest na teren działki. Żadna z klatek budynku nie jest przystosowana do potrzeb osób z ograniczoną sprawnością ruchową, w szczególności poruszających się na wózkach. Brak jest dostępu na parter jak i wyższe kondygnacje budynku. Drzwi wewnętrzne posiadają progi.



- A-D - lokale użytkowe w suterenie, mieszkania powyżej
- E-I - mieszkania
- J-M - lokale użytkowe w parterze, mieszkania powyżej
- N - lokale użytkowe

### NIERUCHOMOŚĆ PRZY UL. OGRODOWEJ 28

Nieruchomość zlokalizowana jest na działce nr ewid. 27/11 i 27/12 przy ul. Ogrodowej 28 w Łodzi będące własnością Gminy Łódź. Ponadto teren między budynkami przy Ogrodowej 26 i 28, zlokalizowany na działkach 28/9, 28/24, również zalicza się do obszaru opracowania. Nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków decyzją nr A/45 Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z dnia 20.01.1971 r.

Budynek pod adresem Ogrodowa 28 jest najbardziej wysunięty na zachód z całego zespołu, także trzyskrzydłowy, jednak o odrębnej formie architektonicznej i indywidualnym rozplanowaniu.

Prawdopodobnie obok dominującej funkcji mieszkalnej w części pomieszczeń parteru i suterenu znajdowały się lokale sklepowe.

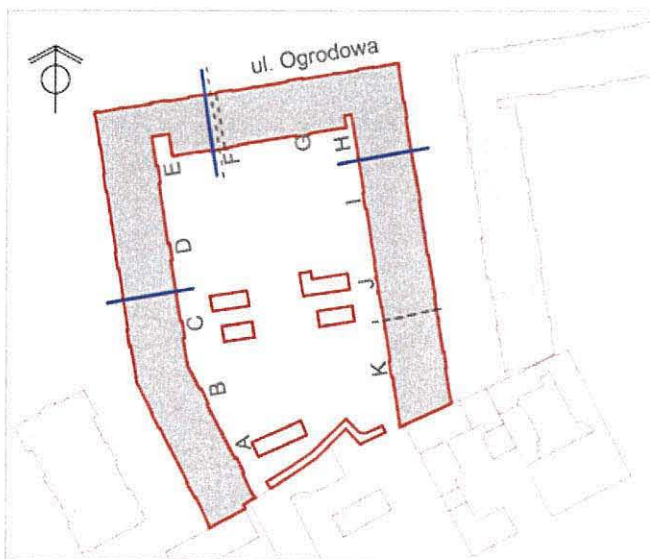
Blok domów robotniczych przy Ogrodowej 28 składa się z trzech skrzydeł, 5 kondygnacji nadziemnych (w tym parter, 3 piętra i poddasze nad częścią budynku) oraz suterenu (wyniesionych do połowy wysokości piwnicy). Budynek o układzie konstrukcyjnym podłużnym, dwutraktowym. Ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły pełnej ceramicznej pomarańczowoczerwonej w układzie krzyżowym. Dach dwuspadowy o małym nachyleniu.

W budynku znajduje się 14 klatek schodowych - 12 prowadzących na wszystkie kondygnacje oraz 2 w poziomie parteru- prowadzące z piwnicy. Klatki schodowe dzielą konstrukcyjnie budynek odpowiednio na 14 samodzielnych części na parterze i w piwnicy oraz 12 na pozostałych kondygnacjach. Wszystkie klatki dostępne są od strony zamkniętego podwórza. Dodatkowo część z nich (klatki znajdujące się w skrzydle północnym i wschodnim) mają wejścia od strony ulicy oraz działki nr 28/24 (przestrzeni między budynkami przy ul. Ogrodowej 26 i 28). W północnym skrzydle od ulicy Ogrodowej zlokalizowany jest przejazd bramowy, który prowadzi na wewnętrzne podwórze.

W stanie obecnym dom robotniczy pełni funkcję mieszkaniową z kilkoma lokalami użytkowymi w parterze budynku oraz w suterenu. Znaczna część mieszkań i prawie wszystkie lokale są zdewastowane i stoją jako pustostany.

Budynki są wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową i teletechniczną. Większość rur spustowych odprowadzana jest na teren działki.

Żadna z klatek budynku nie jest przystosowana do potrzeb osób z ograniczoną sprawnością ruchową, w szczególności poruszających się na wózkach. Brak jest dostępu na parter jak i wyższe kondygnacje budynku. Drzwi wewnętrzne posiadają progi



B, E, H, J - główne wejścia do 4 segmenty budynku

DYREKTOR  
ds. Inwestycji Kubaturowych

*Marcin Obijalski*

Centrum Inwestycji Kubaturowych  
Młodszy Specjalista ds. Inwestycji Kubaturowych

*Natalia Czapak*