

OŚRODEK DOKUMENTACJI  
ZABYTEKÓW W WARSZAWIE  
KARTA EWIDENCYJNA ZABYTEKÓW  
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

A B C D E F G H I J K L Ł M N O P R S T U V W X Y Z

Nr

11388  
DOLNOSŁĄSKIE

1. Obiekt

BUDYNEK MIESZKALNY

2. Czas powstania

1914

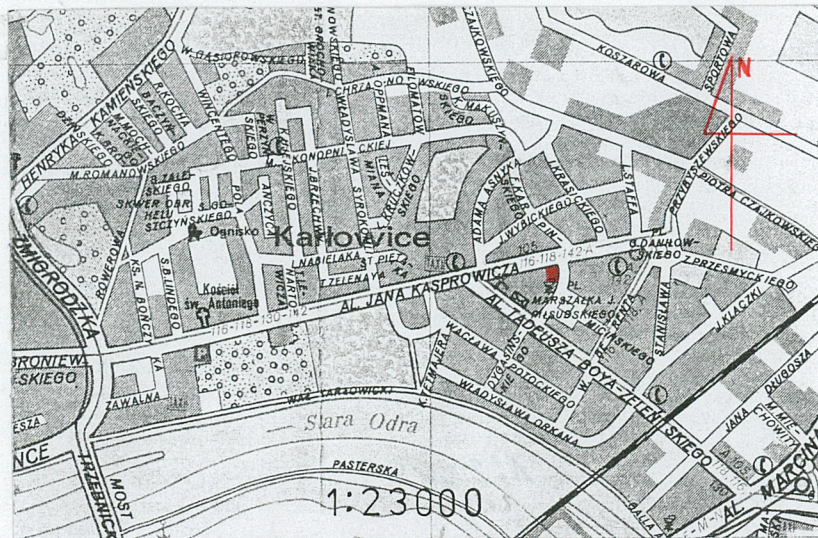
3. Miejscowość

51-152 WROCŁAW

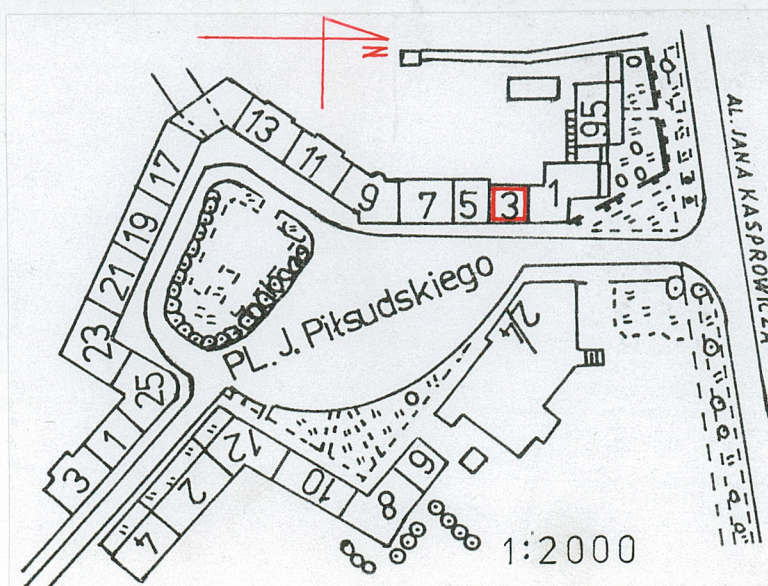
11. Zdjęcia, rzut, przekrój, sytuacja, orientacja



1



3



4

4. Adres

PL. J. PIŁSUDSKIEGO 3  
AM 12 OB. KARŁOWICE

nr hipoteczny

KW. [REDACTED]; DZ. NR 10/10

5. Przynależność administracyjna

województwo WROCŁAWSKIE

gmina WROCŁAW

pow. miejski

6. Poprzednie nazwy miejscowości

1736 - CARWITZ; 1743, 1794 - CARLOWITZ,  
od 1845 KARŁOWITZ; od 1928 BRESLAU

7. Przynależność administracyjna przed 1 VI 1975

województwo WROCŁAWSKIE

powiat WROCŁAW

8. Właściciel i jego adres

GMINA MIEJSKA WROCŁAW  
WE WŁADANIU ZGK - WROCŁAW - PSIE POLE  
PL. M.KROMERA 44  
51-163 WROCŁAW

9. Użytkownik i jego adres

GMINA MIEJSKA WROCŁAW  
WE WŁADANIU ZGK - WROCŁAW  
PSIE POLE  
PL. M.KROMERA 44  
51-163 WROCŁAW

10. Rejestr zabytków

Nr A/2108/582/Wm data 20.11.1998

## Historia

Osiedle Karłowice, pierwotnie osada, zostało założone w 1690 roku przez Karla Kellera, opata klasztoru na Olbinie. Na początku XX wieku Karłowice stały się terenem zabudowy o charakterze willowym. Istniejące już w połowie XIX wieku a nasilające się na początku XX wieku trudności mieszkaniowe spowodowane ciasnotą obszaru miasta Wrocławia doprowadziły do działań mających na celu włączenie do gminy miejskiej terenów położonych w jej najbliższym zasięgu. Sytuowanie nowych dzielnic mieszkaniowych w zieleni, na obszarach miasta wiązało się z faktem istnienia tam terenów wolnych od zabudowy. Dążenie do policentrycznego rozplanowania Wrocławia doprowadziło do tworzenia od około 1910 roku na terenach pobliskich gmin podmiejskich „miast ogrodów”. W 1911 roku rozpoczęto budowę „miasta ogrodu” Karłowice. Garten - Stadt - Carlowitz wraz z naniesionym rozplanowaniem ulic i placów pojawia się na planie Wrocławia w 1913 roku. Plan ten odzwierciedla niezrealizowane rozwiązanie urbanistyczne Karłowic autorstwa Paula Schmitthennera, pełniącego wówczas funkcję architekta w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych w Berlinie. Jego zdaniem życie publiczne nowopowstałego osiedla winno się toczyć na zaprojektowanym placu - rynku. W 1913 roku został ogłoszony konkurs na rozwiązanie urbanistyczne placu. Jednak zwycięski projekt Hoffmanna nie został zrealizowany. W 1914 roku spółka budowlana Eigenheim Baugesellschaft für Deutschland m.b.H. (właściciel terenu) zleciła wrocławskiemu architektom A. i E. Grau wykonanie projektu: gospody i kilku budynków mieszkalnych ze sklepami w parterze okalających rynek. Ostateczne ukształtowanie terenu nastąpiło w 1927 roku według projektu architekta E. Grau, na zlecenie Gemeinnützige Siedlungs - Genossenschaft Eigenheim - Eichborgarten G.m.b.H. W 1928 Karłowice zostały włączone w granice administracyjne miasta.

Budynek mieszkalny przy obecnym pl. J. Piłsudskiego 3 (d. Am Markt) usytuowany w ciągu zabudowy pierzei zachodniej powstał w drugim dziesięcioleciu XX wieku. Zachowany w Miejskim Archiwum Projekt datowany jest na dzień 28. luty 1914 roku i podpisany przez architektów A. i E. Grau. Jako inwestor występuje spółka Eigenheim Baugesellschaft m.b.H.. Z 1914 roku pochodzi również projekt wodno - kanalizacyjny

## Sytuacja

Wielorodzinny budynek mieszkalny położony jest w północno - wschodniej części miasta Wrocławia, na terenie dzielnicy Psie Pole, w obszarze osiedla Karłowice. Dom usytuowano w zwartym szeregu zabudowy bloku mieszkalnego po północno - zachodniej stronie Placu Józefa Piłsudskiego. Budynek wzniesiono kalenicowo, fasadą zwróconą w kierunku reprezentacyjnego placu. Od strony północnej i południowej budynek połączony ścianami konstrukcyjnymi z domami nr 1, 5, po stronie zachodniej przylega pas zieleni stanowiący przydomowe ogródki.

## Materiał, konstrukcja, technika

### -Ściany:

- ściany konstrukcyjne i działowe - z cegły na zaprawie wapienej, tynkowane, malowane,
- ściany w poziomie piwnic - z cegły pełnej na zaprawie wapienej, częściowo otynkowane;

### -Elementy dekoracyjne:

- obramienia okienne, płyciny podokienne, cokół, pilastry, gzymsy, konsola, woluty, girlandy, liście akantu, kartusz herbowy, muszla, inne drobne elementy dekoracyjne z zaprawy tynkarskiej;
- balustrada balkonu - metalowa, ażurowa, kuta
- kominy - ceglane w części tynkowane;

### Stropy:

- w piwnicy - Kleina,
- w kondygnacji I częściowo - Kleina,
- w kondygnacji II, częściowo I, użytkowym poddaszu - drewniane na belkach z podsufitką, tynkowane;

14. Kubatura  1693,10 m <sup>3</sup>	15. Powierzchnia użytkowa  266 m <sup>2</sup>	16. Przeznaczenie pierwotne budynek mieszkalny z częścią usługową	17. Użytkowanie obecne budynek mieszkalny z częścią usługową
18. Prace budowlane i konserwatorskie, ich przebieg i dokumentacja  brak dokumentacji dotyczącej prac remontowych  - przełożenie dachu, - naprawa rynien i rur spustowych, - malowanie elewacji frontowej, - remonty bieżące pomieszczeń mieszkalnych (malowanie ścian, stolarki okiennej i drzwiowej) wykonywane indywidualnie przez mieszkańców i użytkowników lokali na parterze.  - adaptowanie lokalu na potrzeby apteki - 1996		19. Stan zachowania (fundamenty, ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne, sklepienia, stropy, konstrukcja dachu, wyposażenie i instalacje)  - stan zachowania fundamentów, ścian konstrukcyjnych, ścian działowych, stropów, konstrukcji więźby dachowej, pokrycia dachu - dobry, - instalacji: wodno - kanalizacyjnej, elektrycznej, odgromowej, gazowej - dobry, - ściany piwnic silnie zawilgocone w wyniku lipcowej powodzi w 1997 roku, - elewacje utrzymane w stanie zadowalającym - widoczne liczne ślady odparzeń i osypujących się tynków,  - wyposażenie budynku zachowane w miarę kompletne w miejscu w stanie dobrym: oryginalna stolarka okienna i drzwiowa, balustrada klatki schodowej, drzwi wahadłowe w hallu,	
		20. Najpilniejsze postulaty konserwatorskie  - usunięcie i naprawa tynków na elewacjach, - naprawa rynien i rur spustowych, - remont i malowanie klatek schodowych, - osuszenie i remont piwnic zalanych w wyniku lipcowej powodzi 1997, - renowacja stolarki okiennej i drzwiowej a zwłaszcza skrzydeł drzwi zewnętrznych prowadzących do wnętrza budynku, - uporządkowanie terenu przydomowych ogródków poprzez zmianę sposobu zagospodarowania, remont dachu z przełożeniem pokrycia - dachówek	

21. Akta archiwalne (rodzaj akt, numer i miejsce przechowywania)

- Akta Policji Budowlanej przechowywane w Miejskim Archiwum Budowlanym Wrocław ul. A.Cieszyńskiego 9 teczka nr 258, 259

22. Bibliografia

- Adressbuch der Stadt Breslau za lata 1837 - 1942 Breslau,
- Z. Antkowiak: Stare i nowe osiedla Wrocławia, Wrocław 1974,
- Z. Antkowiak: Wrocław od A do Z, Wrocław 1995,
- M. Babij: Studium historyczno - urbanistyczne dawnych wsi podwrocławskich położonych obecnie w granicach miasta, Wrocław 1995 mps. przechowywany w Miejskim Archiwum Budowlanym Wrocław ul. A.Cieszyńskiego 9,
- J.Domański: Nazwy miejscowe dzisiejszego Wrocławia i dawnego okręgu wrocławskiego, Warszawa 1967,
- W.Kononowicz: Wrocław, kierunki rozwoju urbanistycznego w okresie międzywojennym. Wrocław 1997,
- Polskie Towarzystwo Turystyczno - Krajoznawcze Oddział Wrocławski, Zeszyt Nr 20, Miasto Wrocław, Dzielnica Psie Pole, oprc, J.Kozioł, J.Załęski, Wrocław 1996,

23. Źródła ikonograficzne i fotografie (rodzaj, miejsce przechowywania, sygnatury)

- nrnr25, 26, 27, rysunków elewacji na podstawie materiałów archiwalnych przechowywanych w Miejskim Archiwum Budowlanym, Wrocław ul. A.Cieszyńskiego 9, Akta Policji Budowlanej nr 258, 259,
- fragment planu Karłowic z 1845 roku,  
W: M.Babij: Studium historyczno - urbanistyczne dawnych wsi podwrocławskich położonych w granicach miasta, Wrocław 1995, mps przechowywany w Miejskim Archiwum Budowlanym Wrocław ul. A.Cieszyńskiego 9,
  - fragment planu Wrocławia z 1913 roku,  
W: W.Kononowicz: Wrocław, kierunki rozwoju urbanistycznego w okresie międzywojennym, Wrocław 1997

24. Uwagi różne

25. Opracował

tekst BEATA LIS, VI. 1998

plany, rysunki BEATA LIS, VI. 1998

zdjęcia fotograficzne BEATA LIS, VI. 1998

miejsce przechowywania negatywów — w posiadaniu autora

KARTA PO WYPEŁNIENIU PODLEGA OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA AUTORSKIEGO

26. Adnotacje o inspekcjach, informacje o zmianach (daty, imiona i nazwiska wypełniających)

27. Załączniki

Wkładki do kart ewidencyjnych - szt. 6

1. Miejscowość, gmina, województwo	2. Obiekt (nazwa jak w karcie)	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)
WROCŁAW	BUDYNEK MIESZKALNY	CD.PUNKTU 12 CD.PUNKTU 13

## ciąg dalszy punktu 12

sygnowany przez inżyniera Leo Lustiga. Jak podają Księgi Adresowe w 1925 roku właścicielem obiektu była spółka Eigenheim Baugesellschaft m.b.H. W latach 1926 - 1942 dom należał do dr F.Riemanna wrocławskiego radcy prawnego. Z ramienia właściciela zarząd nad budynkiem sprawowali kolejno: architekt H.Krüger (1926 - 1930), architekt Bremer (1931 - 1939), Blaschke (1940 - 1943). Od 1929 roku na parterze budynku mieściła się „Schiller - Apotheke” Konrada Bergera, który zajmował również pomieszczenia na pierwszym piętrze. Budynek wzniesiono w stylu historyzującym.

## ciąg dalszy punktu 13

- *Wieżba dachowa:*

- konstrukcja - płatwiowo - kleszczowa ze stolcami
- pokrycie ceramiczne - w części dachówka karpiówka,

- *Podłogi, posadzki:*

- w piwnicy - ceglano - cementowa,
- w hallu - ceramiczna, dwubarwne płytki w układzie szachownicowym,
- w kondygnacji I - ceramiczna,
- w kondygnacji II, użytkowym poddaszu - drewniana z klepek, miejscami z desek,
- w klatce schodowej - drewniana z klepek,
- na poddaszu - z surowych desek;

- *Schody:*

- do piwnicy - jednobiegowe, masywne, ceglano - cementowe,

-w klatce schodowej - dwubiegowe powrotne, stopnie i podstopnie drewniane, balustrada drewniana z ozdobnym słupkiem o wykrojowej formie, tralki proste;

- *Otwory drzwiowe:*

## a) zewnętrzne

- prowadzące do budynku (wschodnie) - prostokątne zamknięte półokrągłym łukiem, drzwi drewniane, dwuskrzydłowe, płycinowe z listwą przymykową, w części środkowej przeszklone, zwieńczone belką ślemieniową, w podluczu z przeszklonym naświetlem,
- prowadzące do budynku (zachodnie) - prostokątne, drzwi drewniane, jednoskrzydłowe, płycinowe, w górnej części przeszklone,
- prowadzące do apteki (wschodnie) - prostokątne, drewniane, jednoskrzydłowe, w części przeszklone współczesne,

## b) wewnętrzne

- w hallu - prostokątne, drewniane, dwuskrzydłowe, wahadłowe, w części przeszklone,
- w piwnicy - prostokątne, drewniane, jednoskrzydłowe, pełne,
- w mieszkaniach - prostokątne, drewniane, jednoskrzydłowe, pełne oraz jednoskrzydłowe w części przeszklone,
- w balkonie - prostokątne, drewniane, dwuskrzydłowe, w części przeszklone;

- *Otwory okienne:*

- w kondygnacji I - prostokątne, zamknięte półokrągłym łukiem, wypełnione drewnianą, pojedynczą witryną,
- w kondygnacji II - prostokątne, okna drewniane dwuskrzydłowe, podwójne, czteropolowe z przechodnim ślemieniem,
- w lukarnach - prostokątne, okna drewniane, dwuskrzydłowe, podwójne, sześciopolowe (wschód) z przechodnim ślemieniem,
- w klatce schodowej - prostokątne, okna drewniane, dwuskrzydłowe, pojedyncze, sześciopolowe;

**Bryła:**

Bryła zwarta. Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony z użytkowym poddaszem, przykryty mansardowym dachem z lukarnami. Na elewacji frontowej wykusz. Lukarny wschodnie przykryte dachem płaskim, lukarna zachodnia przykryta dachem dwupołaciowym.

**Rzut:**

Budynek w zabudowie szeregowej, wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta. Wnętrze rozplanowano w układzie trójtaktowym. W trakcie południowym - wąski wydłużony hall zakończony klatką schodową w zachodniej części budynku. W trakcie północnym i środkowym pomieszczenia handlowe.

**Elewacja frontowa** budynku (wschodnia) pięcioosiowa, dwukondygnacyjna, z centralnie usytuowanym jednoosiowym, jednokondygnacyjnym wykuszem. W pierwszej kondygnacji na osi środkowej portal prowadzący do apteki. Otwór drzwiowy ujmują dwie nieznacznie występujące przed lico muru wąskie lizeny ustawione na niewysokich cokołach, zwieńczone wolutami podtrzymującymi nadproże w formie odcinka gzymsu. W osi pierwszej od południa prostokątny zamknięty pełnym łukiem otwór drzwiowy prowadzący do części mieszkalnej. Nad nim czworoboczna płycina zamknięta u podstawy analogicznym łukiem jak otwór drzwiowy zwieńczona odcinkiem gzymsu. W osi piątej od południa wtórnie przemurowany otwór drzwiowy - aktualnie witryna sklepu, o analogicznej wielkości i artykulacji jak południowy otwór drzwiowy. W osiach drugiej i czwartej od południa prostokątne otwory okienne zamknięte półokrągłym łukiem mieszczące witryny. W kondygnacji drugiej na osi środkowej wykusz na planie prostokąta o ściętych narożach, wsparty na konsoli ujętej dwoma wolutowymi opaskami zdobionymi girlandą. Opaski u nasady spięto stylizowanym liściem akantu. Trójkątne pole konsoli zdobią wąskie łamane listwy. Boki wykusza spinają wydatne cokoły dźwigające łamany po linii muru gzyms. Między nimi prostokątna płycina o wklęsłe wciętych narożach. W jej polu na osi stylizowana muszla ujęta liśćmi akantu i symetrycznie zakonponowanymi po bokach girlandami. W górnej części prostokątny otwór okienny w profilowanych opaskach zwieńczony nado-

kiennikiem o obniżonym łuku, dekorowanym na osi ozdobnym kartuszem i stylizowanymi liśćmi akantu. Ścięte naroża wykusza zaakcentowano posadowionymi na wydatnych cokołach pilastrami o płycinowych trzonach zdobionych ornamentem roślinnym w formie campanulli. Polastry podtrzymują zwieńczenie z profilowanego gzymsu okalającego nadokiennik. Pozostałe cztery prostokątne otwory okienne ustawiono na gzymsie przebiegającym przez całą szerokość fasady i ujęto w profilowane opaski z niewielkimi uszankami w górnej partii. Poniżej gzymsu w osiach otworów okiennych prostokątne podokienne płyciny o krótszych bokach wciętych. Całość wieńczy gzyms koronujący. W dolnej połaci dachu trzy bliźniacze prostokątne facjaty zamknięte łukiem, w górnej połaci dachu dwa świetliki w formie powiekowej lukarny.

**Elewacja zachodnia** czteroosiowa, dwukondygnacyjna, z asymetrycznie usytuowaną lukarną zwieńczoną trójkątnym naczółkiem. W osi południowej prostokątny ozdobny portal prowadzący do części mieszkalnej. Otwór drzwiowy ujmują dwa stylizowane pilastry występujące nieznacznie przed lico muru, podtrzymujące zwieńczenie w formie odcinka gzymsu. Dekoracyjna belka wygięta po linii elipsy wyraźnie występuje przed lico elewacji. W pozostałych osiach prostokątne otwory okienne zróżnicowane między sobą szerokością, ujęte profilowanymi opaskami i zabezpieczone współczesnymi stalowymi kratami. Obie kondygnacje rozdziela gzyms. W kondygnacji drugiej trzy prostokątne otwory okienne ujęte w analogiczne opaski jak otwory okienne kondygnacji pierwszej. W osi południowej prostokątny otwór okienny doświetlający klatkę schodową, w stosunku do pozostałych otworów okiennych jest znacznie przesunięty w dół, z podstawą opartą na części gzymsu międzykondygnacyjnego. Ponad otworem okiennym klatki schodowej ślady na tynku po prostokątnej ozdobnej płycinie. Osie południowe wieńczy gzyms koronujący. W osiach północnych nad otworami okiennymi drugiej kondygnacji dwuosiowa lukarna zwieńczona trójkątnym naczółkiem obwiedzionym profilowanym gzymsem. W lukarnie dwa prostokątne balkonowe otwory drzwiowe prowadzące na taras zabezpieczony ażurową kutą balustradą, złożoną z przeplatających się geometrycznych elementów. W polu naczółka eliptyczny świetlik. W dolnej połaci dachu dwa świetliki w formie powiekowej lukarny.

**Do wnętrza budynku** prowadzą głęboko osadzone w stosunku do lica muru płycinowe jednoskrzydłowe drzwi w trzech - czwartych wysokości przeszkłone z dwoma ozdobnymi listwami przyrzymkowykowymi. Ponad drzwiami

1. Miejscowość, gmina, województwo	2. Obiekt (nazwa jak w karcie)	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)
WROCŁAW	BUDYNEK MIESZKALNY	CD.PUNKTU 13 SPIS ILUSTRACJI

bogato profilowana belka ślemieniowa rozgraniczająca przeszklone półokrągło zamknięte nadświetle. Na zakończeniu wąskiego hallu drzwi wahadłowe prowadzące do klatki schodowej.

**Instalacje:** Budynek posiada instalację: odgromową, wodno - kanalizacyjną, gazową i elektryczną.

### Spis ilustracji:

1. elewacja frontowa (wschodnia),
2. rzut,
3. plan orientacyjny,
4. plan sytuacyjny,
5. elewacja zachodnia,
6. szczyt,
7. wieża dachowa,
8. wykusz,
9. dekoracja wykusza.
10. okno wykusza, dekoracja,
11. okno, II kondygnacja i lukarna,
12. okno, II kondygnacja,
13. otwór drzwiowy (elewacja wschodnia),
14. portal nr 1 (elewacja wschodnia),
15. portal nr 2 (elewacja zachodnia),
16. hall, drzwi wahadłowe,
17. nadświetle drzwi wahadłowych,
18. drzwi,
19. drzwi,
20. drzwi,
21. klatka schodowa,
22. balustrada balkonu,

23. balustrada schodów,
24. widok ogólny na Pl. J. Piłsudskiego od strony wschodniej,
25. elewacja wschodnia, (fragment projektu z 1914 r.),
26. elewacja zachodnia, (fragment projektu z 1914 r.),
27. przekrój pionowy, (fragment projektu z 1914 r.),
28. plan Karłowic z 1845 r. (fragment),
29. plan Karłowic z 1913 r. (fragment).

1. Miejscowość, gmina, województwo

WROCŁAW

2. Obiekt (nazwa jak w karcie)

BUDYNEK MIESZKALNY

3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



5



6



7



8



9



10



11

1. Miejscowość, gmina, województwo

WROCŁAW

2. Obiekt (nazwa jak w karcie)

BUDYNEK MIESZKALNY

3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



12



13



14



15



16



18



17

1. Miejscowość, gmina, województwo

WROCŁAW

2. Obiekt (nazwa jak w karcie)

BUDYNEK MIESZKALNY

3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



19



20



21



22

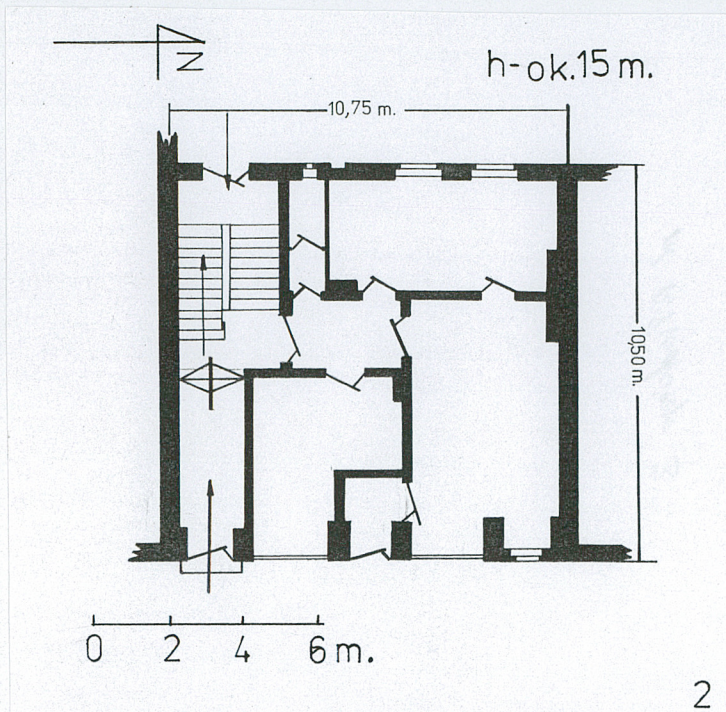


23



24

1. Miejscowość, gmina, województwo	2. Obiekt (nazwa jak w karcie)	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)
WROCLAW	BUDYNEK MIESZKALNY	PLAN



1. Miejscowość, gmina, województwo

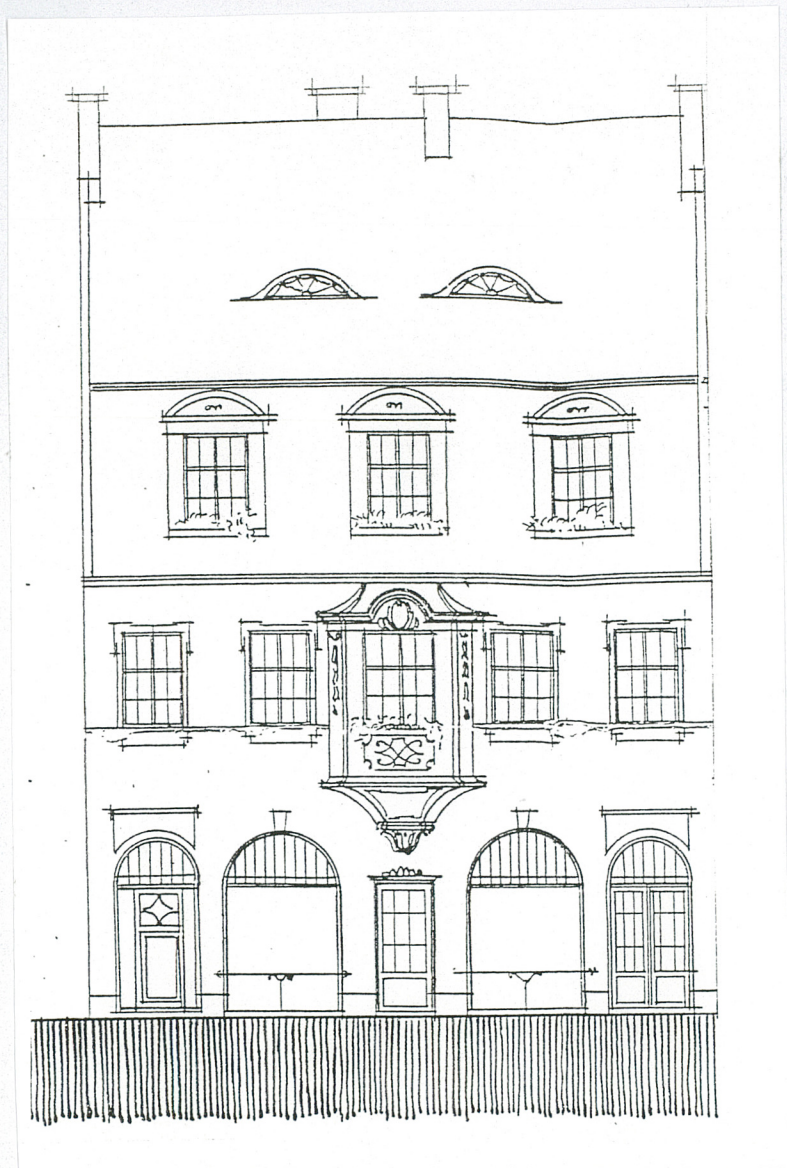
WROCŁAW

2. Obiekt (nazwa jak w karcie)

BUDYNEK MIESZKALNY

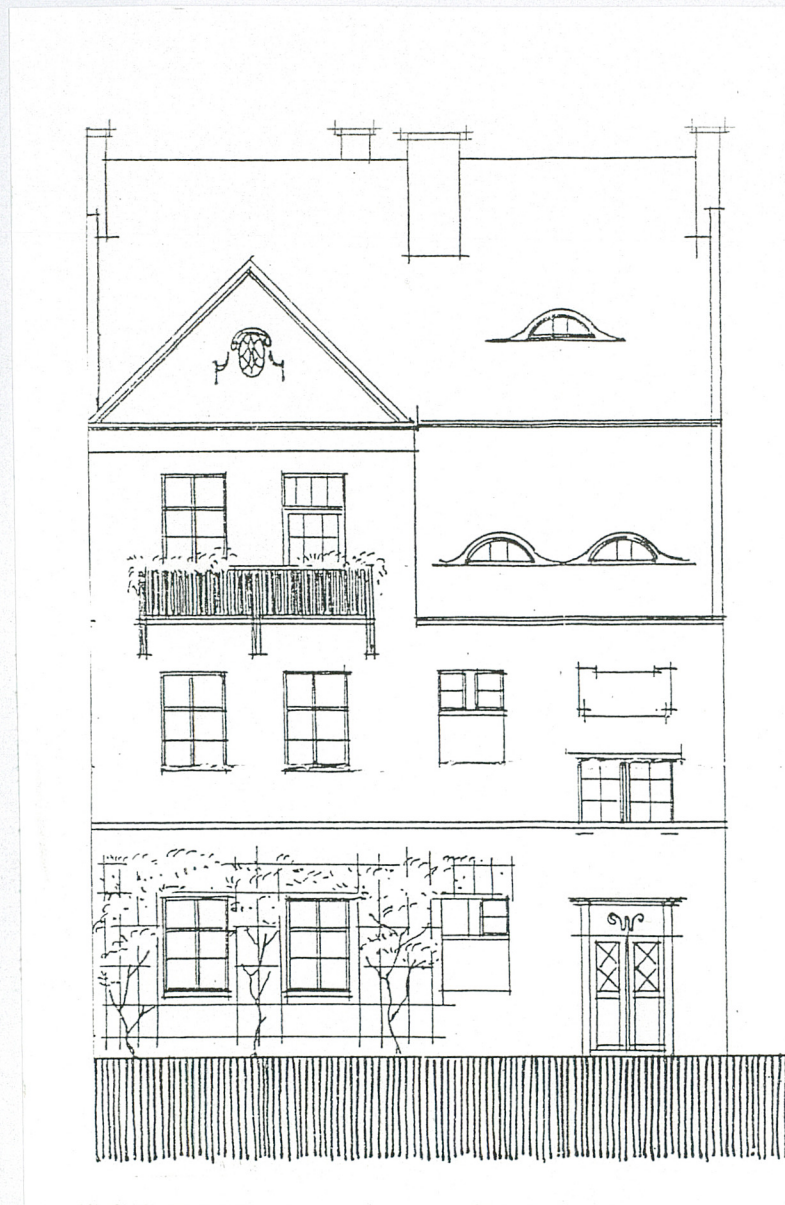
3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)

MATERIAŁY ARCHIWALNE

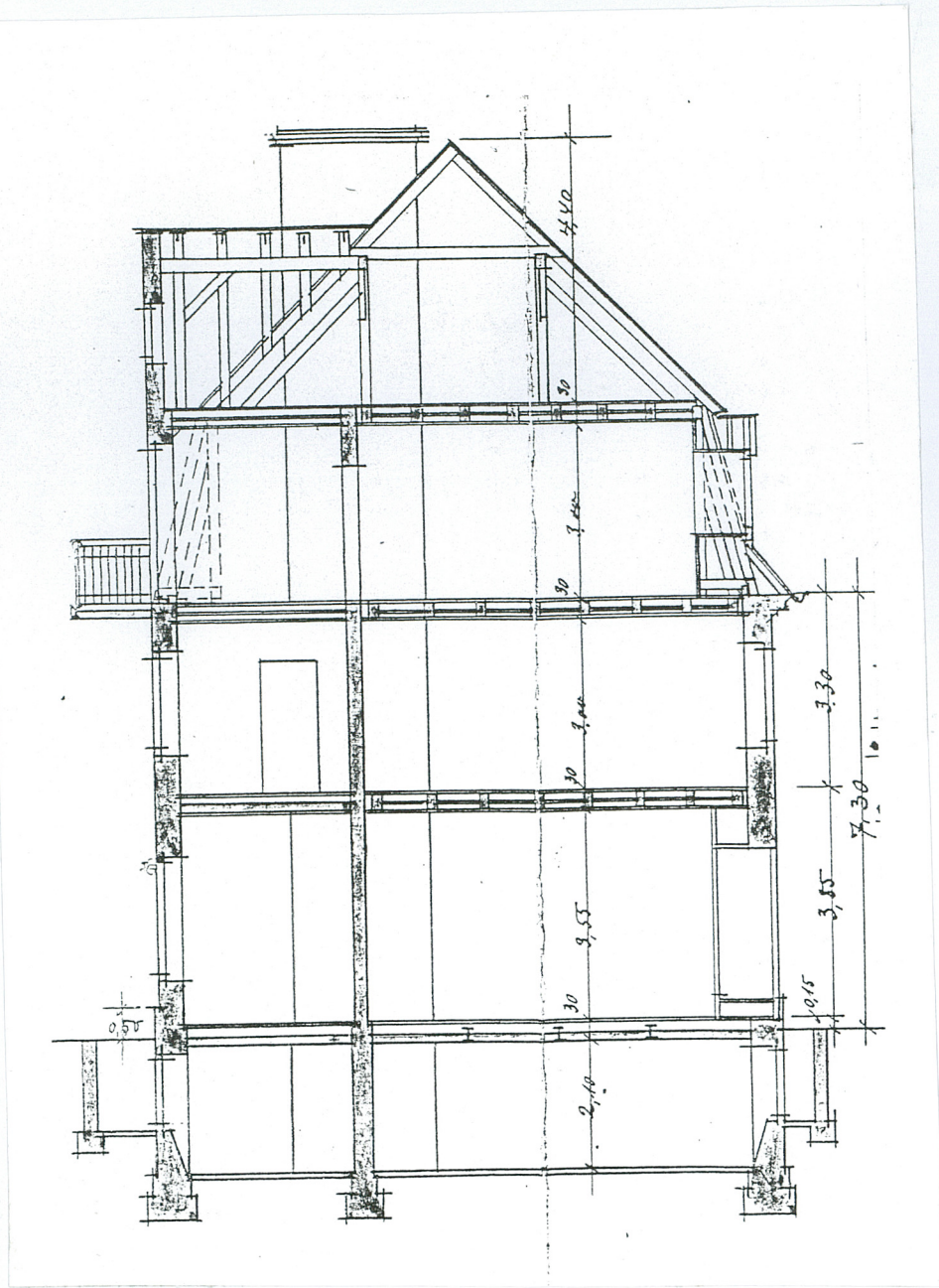


25

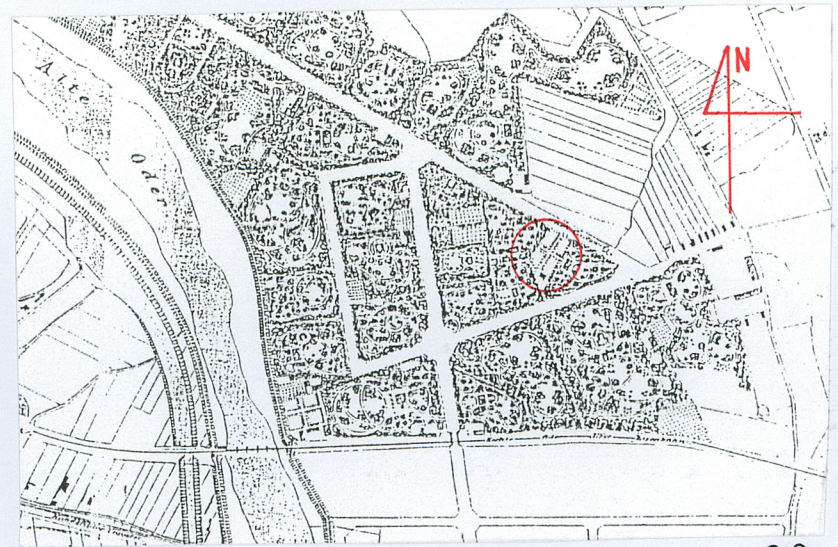
Wkładkę założyła Beata Lis, czerwiec 1998.



26



27



28



29