

1. Obiekt

HOTEL ob. DOM MIESZKALNY

2. Czas powstania

1938

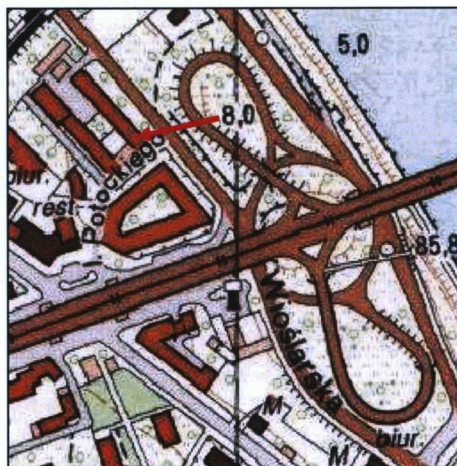
3. Miejscowość

W A R S Z A W A

11. Zdjęcia, rzut, przekrój, sytuacja, orientacja



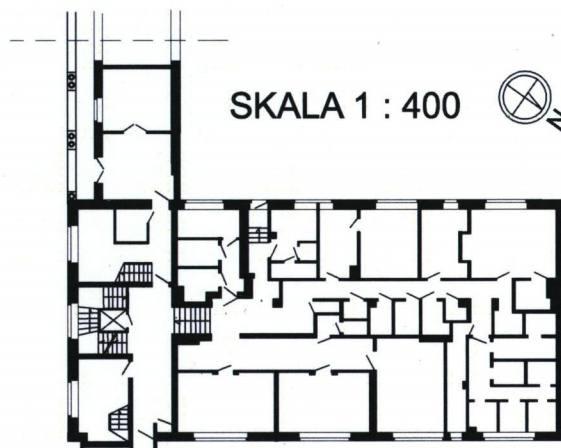
Elewacja frontowa



Plan orientacyjny



Sytuacja



4. Adres

ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 17  
nr hipoteczny [redacted]  
nr ewidencji gruntów: dz. nr 121 obręb 5-04-08

5. Przynależność administracyjna

województwo mazowieckie  
dzielnica Śródmieście

6. Poprzednie nazwy miejscowości

7. Przynależność administracyjna przed 1 VI 1975

województwo warszawskie  
powiat

8. Właściciel i jego adres

Wspólnota Mieszkaniowa zarządzana przez  
„Fart” [redacted] ul. Dąbrowskiego 67/2  
02-561 Warszawa

9. Użytkownik i jego adres

jak wyżej

10. Rejestr zabytków

Nr

data



Księga hipoteczna dla tego budynku wydzielona została z ks. hip. nr 9676 (założonej w 1932 r.), wspólnej dla całej nieruchomości gruntowej, zabudowanej obecnie czterema budynkami z adresami Wybrzeże Kościuszkowskie 17 i 19 oraz Salezego 2 i 4. Pierwotnie właścicielem całego gruntu były „Domy Spółdzielcze Spółdzielnia Mieszkaniowa z odpowiedzialnością udziałami w Warszawie”. W 1936 r. przedmiotową nieruchomość nabyli Czesława Szapiro i Malwina Podliszewska, by dwa lata później odsprzedać ją, wraz z nieruchomością Salezego 2, Józefowi i Stanisławowi Łepkowskiemu, którzy od 1936 r. byli już, jako firma Auto-Service, właścicielami sąsiednich budynków pod nr Wybrzeże Kościuszkowskie 19 i Salezego 4. W latach 60 budynek przeszedł na własność Skarbu Państwa. Obiekt przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 17 powstał w 1938 roku według projektu Lucjana Korngolda i Piotra Marii Lubińskiego. Sprawować miał, podobnie jak dwa inne budynki z zespołu, funkcję eleganckiego pensjonatu (garsoniery) dla przyjeżdżających do Warszawy gości. Wykonawcą projektu było Warszawskie Towarzystwo Techniczno-Budowlane. Budynek otrzymał wyposażenie właściwe dla obiektów o tej funkcji i pierwotnie stanowił jedną użytkową całość z budynkiem Salezego 2. Prawdopodobnie pierwotnie w hallu na parterze usytuowana była recepcja obsługująca gości (takie rozwiązanie mamy w sąsiedniej nieruchomości Wybrzeże Kościuszkowskie 19). W latach powojennych z części hallu wydzielono mieszkanie i historyczny układ jest w tej chwili czytelny wyłącznie z zewnątrz w luksusowej ścianie, która doświetlała hall (prawdopodobnie pierwotnie była szyba). Część recepcyjna była wspólna dla obu budynków, którym ciąg komunikacyjny zapewniał parterowy, oszklony łącznik. W 1958 r. łącznik został zaadaptowany na dwa mieszkania.

cd. załącznik nr 1

**SYTUACJA:** budynek zlokalizowany w centrum Warszawy, we wsch. części dzielnicy Śródmieście, w skrajnym, pld.-wsch. odcinku ulicy Wybrzeże Kościuszkowskie, w jej zachodniej pierzei; usytuowany w zespole budynków ograniczonych ulicami Wybrzeże Kościuszkowskie (od ptn.-wsch.), Potockiego (od pld.-wsch.) i Salezego (od pld.-zach.). Budynek w zwartej zabudowie, gdzie sąsiedni (z adresem Wybrzeże Kościuszkowskie 19) jest bliźniaczy do opisywanego. Razem z budynkiem z adresem Salezego 2, położonym vis-a-vis, tworzy wspólne podwórkę, pod którym znajdują się garaże dostępne od ul. Salezego. Pomiędzy budynkami Wybrzeże Kościuszkowskie 17 a Salezego 2, od strony ul. Potockiego, znajduje się parterowy łącznik będący pierwotnie przejściem pomiędzy budynkami, obecnie zaadaptowany na mieszkania.

**MATERIAŁ I KONSTRUKCJA:** Budynek jest murowany i otynkowany tynkiem cementowo-wapiennym, w całości podpiwniczony - garaże. Konstrukcja budynku zapewne mieszana - pionowe elementy konstrukcyjne w postaci słupów żelbetowych powiązane są układem podciągów i żeber, zaś ściany konstrukcyjne nośne zewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej i dziurawki, na wszystkich kondygnacjach na grubość 2 cegieł. Ściany działowe z cegły dziurawki lub z cegły ceramicznej pełnej, o grubości ¼ cegły; między lokalami i w korytarzach ściany grubości ½ cegły. Brak dostępu do fundamentów. Nadproża otworów okiennych i drzwiowych sklepienia ceglane płaskie.

**Stropy:** nad wszystkimi kondygnacjami stropy ceramiczne gęstożebrowe typu Ackermana;

**Więźba:** nad budynkiem głównym dach dwuspadowy; więźba dachowa drewniana, krokwiowo-płatwiowa, krokwie wykonane z krawędziaków o przekroju 5x10 cm i rozstawie co 85 cm; płatwie, podwaliny i słupki wykonane z krawędziaków o przekroju 12x12 cm; strych nieużytkowy; na całości papa na deskowaniu; obróbki blacharskie: rynny, rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej. Nad łącznikiem stropodach Kleina kryty papą.

**Balkony:** konstrukcja balkonów żelbetowa monolityczna. Balustrady w dolnej części żelbetowe, w górnej wykonane z siatki; u podnóża stalowe kwietniki.

**Schody wewnętrzne:** obsługujące klatkę schodową trójbiegowe ze spocznikiem, betonowe; balustrada stalowa, złożona z luźno rozmieszczonych skręconych prętów, przymocowanych wraz z drewnianymi pochwytami do stalowej konstrukcji oszklonego szybu windy. Schody z podestu do niskiego parteru jednobiegowe, betonowe.

**Posadzki:** hall wejściowy, klatki schodowe, biegi i podesty schodów cementowe; w lokalach mieszkalnych pierwotnie parkiet dębowy przybity do tzw. ślepej podłogi z desek sosnowych na legarach. W łazienkach i WC płytki ceramiczne. W piwnicach posadzki betonowe. Na balkonach pierwotnie płytki lastrykowe o wymiarach 25x25 i grubości 2 cm, obecnie również posadzki cementowe lub ceramiczne.

**Drzwi:** główne drzwi wejściowe do budynku zlokalizowane od ul. Wybrzeże Kościuszkowskie wtórne, metalowe, z nadświetlem; drzwi do budynku od strony pld.-zach. (podwórka) drewniane ramowe, klamka wtórna; drzwi wewnętrzne: do lokali oryginalne drzwi jednego typu, drewniane ramowe w ościeżnicach drewnianych z profilowanymi opaskami, z mosiężnymi delikatnie wygiętymi klamkami; do pomieszczeń gospodarczych zlokalizowanych na poziomie tzw. niskiego parteru (suterena) różne typy drzwi drewnianych - ramowe w ościeżnicach drewnianych opracowanych jak wyżej, ramowo-płycinowe 2-skrzydłowe 4-płycinowe w ościeżnicach drewnianych j.w., gdzie profilowane płyciny ułożono pionowo i poziomo. Wszystkie klamki wtórne. Brak dostępu do lokali, w których najprawdopodobniej pierwotnie znajdowały się drzwi drewniane ramowe w ościeżnicach drewnianych z opaskami, na zawiasach czopowych, pełne, niektóre z nadświetlem (informacja uzyskana od jednego z lokatorów).

cd. załącznik nr 1



<p>14. Kubatura</p> <p>5 975 m<sup>3</sup></p>	<p>15. Powierzchnia użytkowa</p> <p>1 096,17 m<sup>2</sup></p>	<p>16. Przeznaczenie pierwotne</p> <p>Hotel/pensjonat</p>	<p>17. Użytkowanie obecne</p> <p>Budynek mieszkalny</p>
<p>18. Prace budowlane i konserwatorskie, ich przebieg i dokumentacja (po 1945 r.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1958 – adaptacja łącznika na mieszkania</li> <li>• 2005 – remont dachu budynku – wymiana pokrycia</li> <li>• 2005 – remont balkonów</li> <li>• 2006 – remont konstrukcji dachu i wymiana pokrycia na łączniku</li> <li>• 2006 – wymiana okien klatki schodowej</li> <li>• 2006 – wymiana głównych drzwi wejściowych – od ul. Wybrzeże Kościuszkowskie</li> </ul> <p>Inwentaryzacje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stan techniczny budynku przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 17 w Warszawie (1968)</li> <li>• Inwentaryzacja budowlana budynku przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 17 w Warszawie (1974)</li> <li>• Aktualizacja projektu technicznego elewacji budynku przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 17 w Warszawie (1977)</li> <li>• Aktualizacja projektu technicznego elewacji budynku przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 17 w Warszawie (2000)</li> <li>• Projekt budowlano-wykonawczy naprawy balkonów budynku przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 17 w Warszawie (2000)</li> </ul>		<p>19. Stan zachowania (fundamenty, ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne, sklepienia, stropy, konstrukcje dachowe, pokrycie dachu, wyposażenie i instalacje)</p> <p>Budynek znajduje się w średnim stanie technicznym.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uszkodzenia tynku elewacji zewnętrznych, szczególnie w partii przyziemia</li> <li>• zawilgocenie partii przyziemia elewacji tylnej</li> <li>• elewacje brudne, z zaciekami</li> <li>• balkony po remoncie, w bardzo dobrym stanie technicznym</li> <li>• większość stolarki okiennej oraz część drzwiowej wymieniona</li> <li>• klatka schodowa zaniedbana</li> <li>• ściany wewnętrzne oraz stropy zdrowe</li> <li>• przewody instalacyjne prowizorycznie umieszczone na elewacji tylnej</li> </ul>	
<p>20. Najpilniejsze postulaty konserwatorskie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zapewnienie właściwego odprowadzania wód opadowych</li> <li>• remont elewacji (w tym łącznika)</li> <li>• remont we wnętrzu budynku uporządkowanie przewodów instalacyjnych na elewacji tylnej</li> <li>• przy ewentualnych wymianach stolarki okiennej i drzwiowej należy zwrócić uwagę na zachowanie materiału oraz istniejących podziałów</li> </ul>			

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

1. Księga Hipoteczna nr 12077, Hipoteka Warszawska Al. Solidarności 64

23. Uwagi różne

24. Opracowanie karty ewidencyjnej

tekst

Michalina Romańska, październik 2009 r.

imię, nazwisko, data, podpis

*Wykonano z funduszy*

*Miasta Stołecznego Warszawy*

*M. Romańska*

plany, rysunki

Tomasz Romański, październik 2009 r. (na podstawie inwentaryzacji z 1974 r.)

imię, nazwisko, data, podpis

*T. Romański*

zdjęcia fotogr.

Michalina Romańska, październik 2009 r.

imię, nazwisko, data, podpis

*M. Romańska*

miejsce przechowywania negatywów Archiwum własne autora karty

**KARTA PO WYPEŁNIENIU PODLEGA OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA AUTORSKIEGO**

22. Bibliografia

1. *Biuletyn Przetargowy* z 1938 r. Nr 36 ogłoszenie nr 492
2. J. Zieliński *Atlas dawnej architektury ulic i placów Warszawy* t. 3 z 1996 r., s. 149-150

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

26. Załączniki

*nr 1* c.d. pkt. 12 i pkt. 13, rzut

*nr 2* c.d. pkt. 13, dokumentacja fotograficzna

*nr 3* dokumentacja fotograficzna



1. Miejscowość	Warszawa	5. Obiekt (nazwa jak w karcie)	6. Zawartość wkładki (nazwa materiału uzupełniającego)
2. Dzielnica	Śródmieście	HOTEL ob. DOM MIESZKALNY	c.d. pkt. 12, c.d. pkt.13, rzut
3. Województwo	mazowieckie	WARSZAWA, WYBRZEŻE KOŚCIUSZKOWSKIE 17	

**cd. historii**

W trakcie wojny w budynku stacjonowały niemieckie służby pomocnicze. W czasie działań wojennych wschodni narożnik budynku został zburzony, a sam budynek częściowo wypalony (na pewno w partii dachu). Utracony fragment odbudowano po wojnie podczas remontu – dach własnym sumptem mieszkańców. Po wojnie nieruchomość zaadaptowano na jednoizbowe mieszkania, ale zgodnie z informacją zawartą w ekspertyzie z 1977 r. docelowo planowano przywrócić ją do pierwotnych celów. Garaże wykorzystywała najpierw Ambasada Amerykańska, następnie Prokuratura Generalna. Obecnie stanowią magazyn Urzędu m.st. Warszawy.

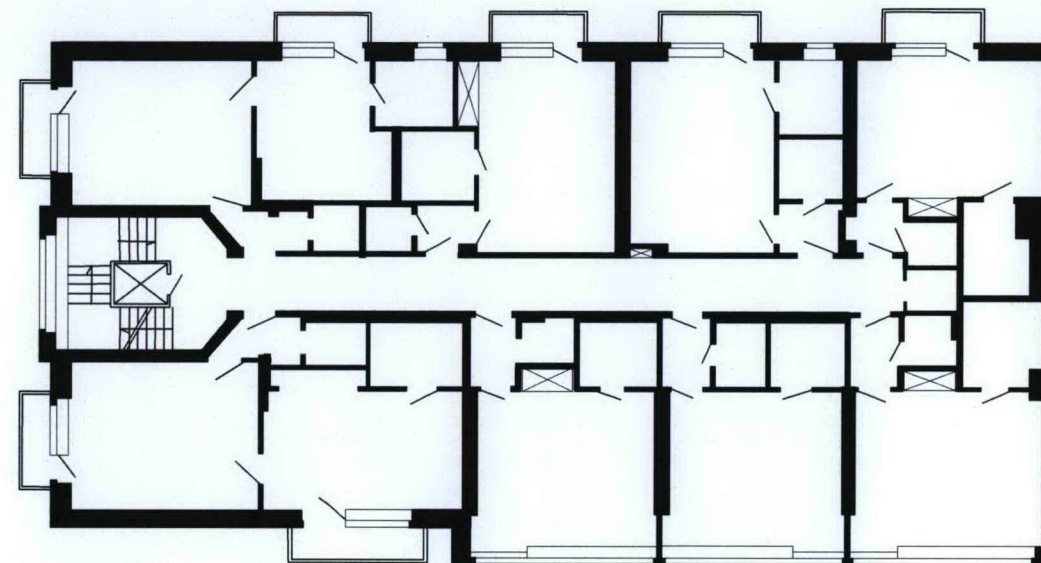
Styl: funkcjonalizm

**cd. opis**

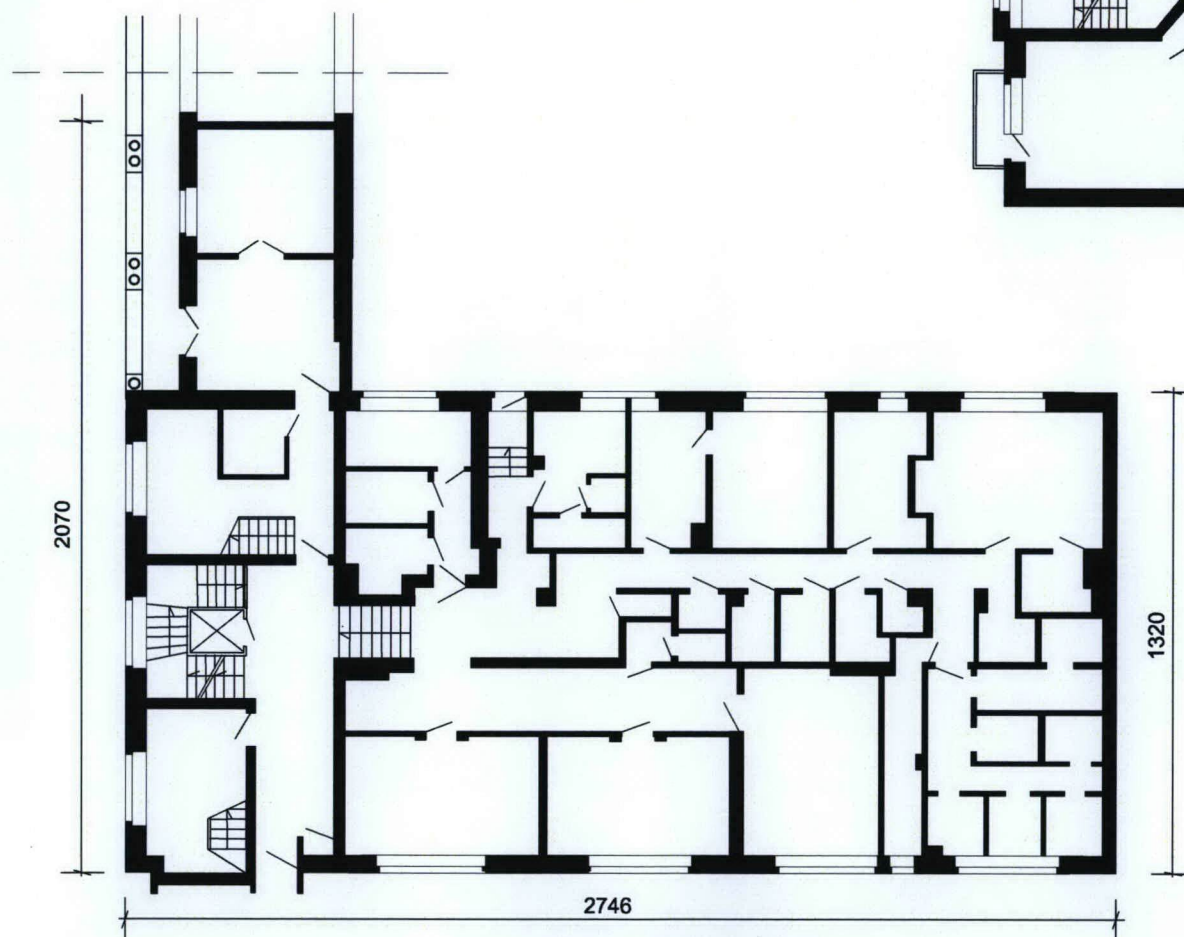
**Stolarka okienna:** w niewielkiej części zachowana oryginalna drewniana stolarka. W całym budynku i łączniku pierwotnie okna skrzynkowe: balkonowe 1-skrzydłowe 4-poziomowe ze szprosami, gdzie dolny poziom pełny; okna przyległe do balkonowych 2-dzielne 3-poziomowe; w elewacji frontowej wstęgi okien zgrupowanych po 5 – oryginalne są skrzynkowe 1-dzielne 1-poziomowe; okna w suterenach 3-dzielne 1-poziomowe. W elewacji pld.-wsch. budynku okna klatki schodowej wstęgowe, niskie, 2-dzielne 1-poziomowe; od podwórka małe okienka łazienkowe: skrzynkowe 1-dzielne 1-poziomowe. Okucia w postaci zakrętek wpuszczanych z symetryczną klameczką. Okna w łączniku 2-dzielne 2-poziomowe z nadświetleniem, balkonowe 2-dzielne 3-poziomowe, gdzie dolny poziom pełny z profilowaną płyciłą. Okna otrzymały metalowe kraty, złożone z połączonych ze sobą kwadratowych ogniów.

**RZUT, BRYŁA:** Budynek na planie prostokąta, 6- kondygnacyjny w tym jedna kondygnacja w całości podziemna i niewidoczna z zewnątrz (garaże), o zróżnicowanym układzie traktów – część pld.-wsch. budynku, czyli klatka schodowa wraz z łącznikiem 1-traktowe oraz dostawiona część ptn.-wsch. - dwutraktowa podłużna, gdzie trakty rozdzielone korytarzem. Na dwóch pierwszych kondygnacjach – tzw. niski parter (poziom hallu wejściowego) i wysoki parter – występuje różnica poziomów i dwutraktowa część położona jest niżej od 1-traktowej; prowadzą do niej jednobiegowe schody. Budynek obsługiwany jest przez jedną klatkę schodową z windą, umieszczonymi w pld.-wsch. części budynku. W trzech ostatnich kondygnacjach trakt przedni częściowo zryzalitowany.





RZUT 1 PIĘTRA



RZUT PARTERU  
NISKIEGO



0 1 2 3 4 5 10m

RYS. TOMASZ ROMAŃSKI



1. Miejscowość	Warszawa	5. Obiekt (nazwa jak w karcie)	6. Zawartość wkładki (nazwa materiału uzupełniającego)
2. Dzielnica	Śródmieście	HOTEL ob. DOM MIESZKALNY	Opis c.d. pkt.13, dokumentacja fotograficzna
3. Województwo	mazowieckie	WARSZAWA, WYBRZEŻE KOŚCIUSZKOWSKIE 17	

**ELEWACJE:** Frontowa: 5-kondygnacyjna 5-osiowa, otynkowana. Zaprojektowana w układzie zwierciadlanym z bliźniaczą, również 5-osiową, elewacją kamienicy z adresem Wybrzeże Kościuszkowskie 19, z którą tworzy spójny program artystyczny. Elewacja otynkowana, w drugiej kondygnacji oraz osi z balkonami tynk wycięto w kwadraty mające imitować podziały płyt okładzinowych. Skrajna oś, pld.-wsch., ślepa, w dolnej kondygnacji otrzymała otwór wejściowy umieszczony – wraz ze ścianą świetlikową z niewielkich luksferów, w prostym portalu. Sąsiednia oś ma w kondygnacjach od 3 do 5 pełne balkony, gdzie górna część ścianki czołowej wykonano z siatki. Trzy ostatnie osie zostały w kondygnacjach 3-5 zryzalitowane i przeprute wstęgami okien zgrupowanymi po 5 w każdej osi i kondygnacji. Całość zwieńczona niewielkim gzymsem. Elewacja pld.-wsch., szczytowa: 4-kondygnacyjna 3-osiowa, otynkowana, najniższa kondygnacja wysoka. Oś centralna, płytko zryzalitowana, tworzona jest przez wstęgowe okna klatki schodowej. Osie flankujące otrzymały balkony, identyczne do tych od frontu. Całość zwieńczona niewielkim gzymsem. Elewacja pld.-zach., tylna: 5-kondygnacyjna 5-osiowa, otynkowana w imitację płyt okładzinowych, rytmicznie dzielona balkonami identycznymi jak od frontu, umieszczonymi w każdej osi prócz ostatniej (pld.-zach.) na kondygnacjach 2-5 i rozczłonkowana niewielkimi okienkami łazienkowymi. Ostatnia oś ślepa. Całość zwieńczona niewielkim gzymsem. Elewacja łącznika: od frontu (pld.-wsch.) 1-kondygnacyjna, 5 osiowa, poprzedzona niewielkim tarasem, z którym jest przykryta wspólnym dachem, podtrzymywanym przez 10 kolumniek zgrupowanych w pary. Na tarasie oryginalne betonowe kwietniki. Od podwórka elewacja ślepa z wyjątkiem jednej osi, w której umieszczono drzwi wejściowe do budynku, poprzedzone rampą ze schodami.

**WNĘTRZA:** W chwili powstania pensjonat zapewniał gościom wszelkie możliwe wygody. Przyjeżdżający samochodami mogli pozostawić pojazdy w garażu dostępnym z budynku Salezego 2, posiłki serwowane były do pokoi (kuchnie znajdowały się w suterrenach), z których każdy wyposażony był w łazienkę. Nie było indywidualnych kuchni, ale w każdym lokalu umieszczono lodówkę centralnie chłodzoną (w kotłowni stał kompresor). Zarówno posadzka hallu, jak i biegi schodów wyłożone były wykładziną. Po wojnie w większości zmieniony został układ części wspólnych i lokali. Hall utracił swój historyczny charakter w wyniku powojennych przebudów – zabudowania jego części na lokal mieszkalny oraz zaadaptowania łącznika z Salezego 2 na mieszkania. Centralnym jego punktem jest dźwig ulokowany w oszklonym szybie. Posadzka hallu, biegów schodów oraz korytarzy cementowa, pierwotnie wyłożona była wykładziną. W części zachowane drzwi do lokali oraz niewielkich pomieszczeń gospodarczych zlokalizowanych na każdym piętrze.

**INSTALACJE:** elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, c.o., telefoniczna, domofon.





Elewacja frontowa od Wybrzeża Kościuszkowskiego



Elewacja płd.-wsch.



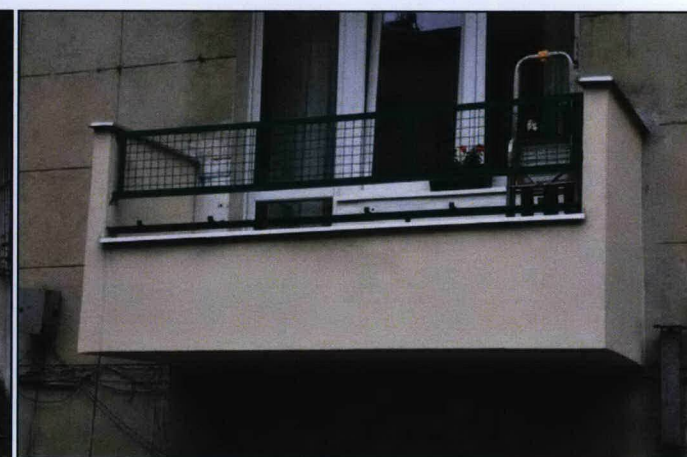
Elewacja płd.-zach., tylna



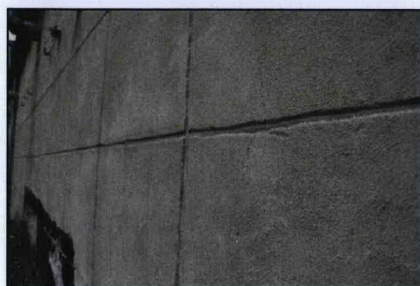
Elewacja frontowa łącznika



Elewacja tylna łącznika



Balkon



Tynk elewacji, nałożony w sposób imitujący okładzinę z płyt



1. Miejscowość	Warszawa	5. Obiekt (nazwa jak w karcie)	6. Zawartość wkładki (nazwa materiału uzupełniającego)
2. Dzielnica	Śródmieście	HOTEL ob. DOM MIESZKALNY	
3. Województwo	mazowieckie	WARSZAWA, WYBRZEŻE KOŚCIUSZKOWSKIE 17	Dokumentacja fotograficzna



Drzwi wejściowe do budynku wraz ze ścianą z luksferów



Hall główny, widok w kierunku wyjścia z budynku



Korytarz na parterze



Zejście do suterenu



Hall główny, drzwi w głębi na wprost prowadzą do mieszkania powstałego z łącznika z Salzego

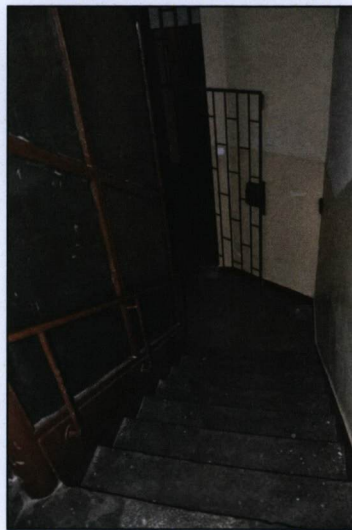


Dźwig





Dźwig



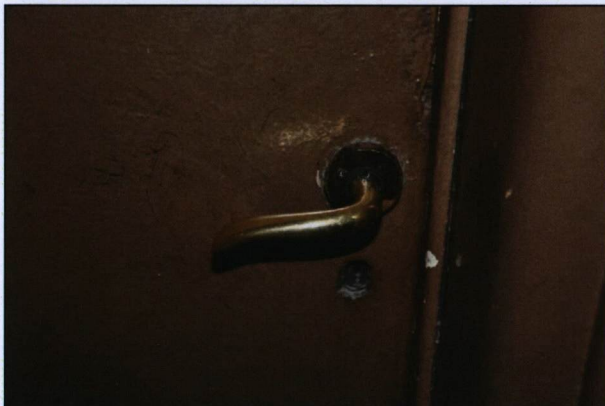
Bieg schodów



Typowe drzwi do lokalu



Drzwi do pomieszczeń gospodarczych



Klamka drzwi do lokalu



Drzwi do suszarni



Cementowa posadzka hallu głównego



Krata w oknie elewacji pld.-wsch



Lampa w piwnicy

Wkładkę założył: Michalina Romańska, październik 2009 r.  
Miejsce przechowywania negatywów archiwum własne autora