

1. Obiekt

DOM MIESZKALNY /KAMIENICA/

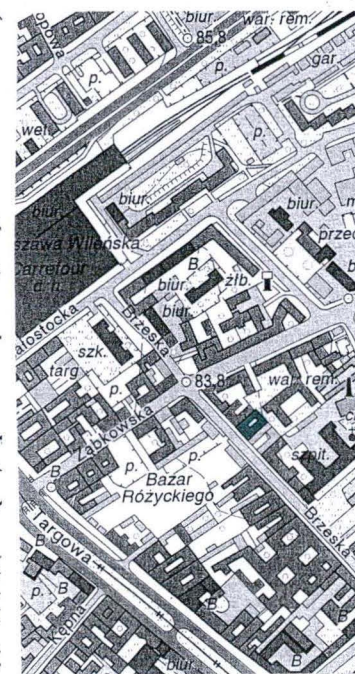
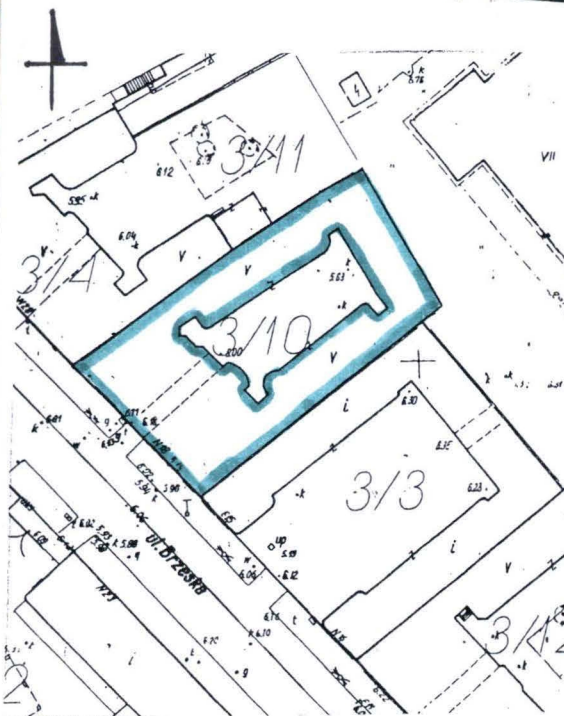
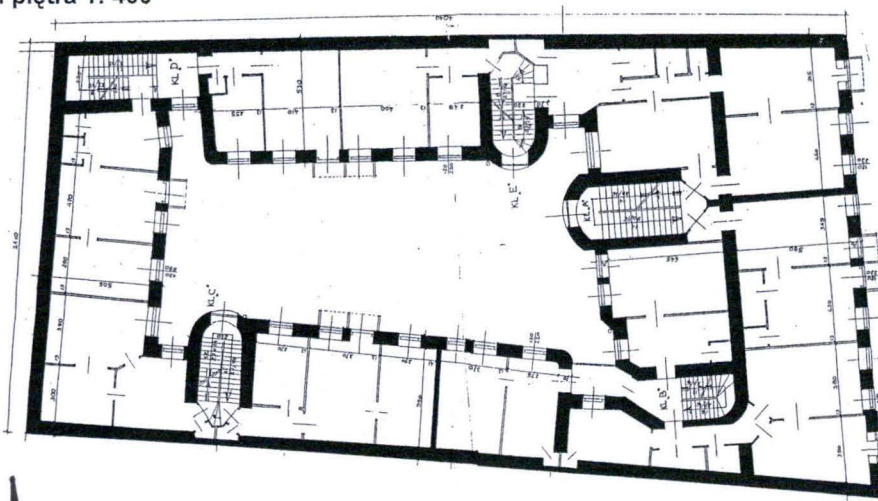
2. Czas powstania

1913-1914

3. Miejscowość

WARSZAWA

11. Widok ogólny; orientacja 1: 10.000, sytuacja 1: 1000, rzut I piętra 1: 400



4. Adres

Warszawa,
ul. Brzeska 18

nr hipoteczny

5. Przynależność administracyjna

województwo mazowieckie

dzielnica Praga Pn.

6. Poprzednie nazwy miejscowości

7. Przynależność administracyjna
przed 1 VI 1975

województwo warszawskie

powiat Warszawa

8. Właściciel i jego adres

m. st. Warszawa

9. Użytkownik i jego adres

Zarząd Nieruchomości Komunalnych
Oddz. Nr 2
Warszawa, ul. Mackiewicza 11

10. Rejestr zabytków

Nr 1436 - A data 03.07.1990 r.

0 20m

12. Autorzy, historia obiektu, określenia stylu

Ulica Brzeska wytyczona została ok. 1870 r. (odnotowano wówczas fakt wykupu gruntu przez Magistrat), pomiędzy ulicami Kijowską a Ząbkowską. Pierwszy raz zaznaczona została na planie warszawy z 1873 r. Pod koniec XIX w. przy Brzeskiej powstał młyn (obecnie nie istniejący, upamiętniony tabliczką na murze). Najbardziej intensywny rozwój Brzeskiej przypada na przełom wieków, kiedy to zabudowana została szeregiem kamienic o eklektycznych formach. Ok. 1925 r. przebito nowy odcinek Brzeskiej między Ząbkowską a Białostocką.

Kamienica pod numerem 18 wybudowana została w latach 1913-14 dla Menachema Rotlewiego, wg projektu nieustalonego architekta, prawdopodobnie celem wynajmu (sam Rotlewi mieszkał przy ul. Muranowskiej). Posesję na ten cel nabył Rotlewi w 1912 r. Interesy Rotlewiego najwidoczniej nie szły najlepiej, gdyż w grudniu 1915 r. wydzierżawił na 2 lata nieukończony jeszcze budynek Szai Grobertowi. Dzierżawca zobowiązywał się do wykończenia lokali czwartego i piątego piętra oraz sutereny frontowego gmachu; w zamian miał czerpać dochody z wynajmu lokali.

Wydzierżawienie kamienicy nie poprawiło statusu finansowego Rotlewiego, ponieważ w 1916 r. wziął kredyt z Towarzystwa Kredytowego w Warszawie pod hipotekę kamienicy przy Brzeskiej, następny w roku 1921. Po śmierci Rotlewiego (ok. 1921) zadłużoną kamienicę odziedziczyło w równych częściach dwanaścioro jego dzieci (1925 r.). Najwyraźniej nie byli w stanie jej spłacić, bo w latach 1927 - 1936 r. Towarzystwo Kredytowe dwa razy do roku wystawiało kamienicę na licytację. Dopiero w maju 1936 r. nabyli ją na licytacji Szlama i Fajga Szymanowiczowie za sumę 230 000 zł.

W trakcie działań wojennych kamienica nie doznała uszkodzeń. Po II wojnie światowej została upaństwowiona. W pomieszczeniach na parterze lokalizowano różne sklepy, w tym (w latach 50-tych) sklep Centrali Rybnej, którego kierownik samowolnie wybudował betonowy basen do przechowywania żywych ryb.

c.d. na wkładce nr 1

13. Opis (sytuacja, materiał i konstrukcja, rzut, bryła, elewacje, wnętrze, wyposażenie, instalacje)

Sytuacja: Kamienica w układzie jednopodwórzowym zamkniętym, usytuowana w zwartej zabudowie wschodniej pierzei ul. Brzeskiej, na działce o kształcie trapezu o dł. frontu 24,4 m, głębokościach 45,5 i 40,4 m oraz długości działki od str. tylnej 21 m.; zespół budynków graniczy od strony południowej z zespołem parterowych budynków dawnych składów fabrycznych Berensona i Pinesa, zbudowanych na rzucie podkowy, od wschodu znajduje się wolnostojący współczesny budynek mieszkalny wielorodzinny, od strony północnej - z kamienicą nr 20 z ok. 1914 r.; wjazd na dziedziniec od str. ul. Brzeskiej poprzez centralnie w budynku głównym umieszczony przejazd bramny

Materiał i konstrukcja: fundamenty z cegły pełnej na zaprawie wapiennej; ściany: z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, tyunki zewnętrzne cementowo-wapienne; ścianki działowe: część z cegły pełnej i dziurawki, część z drewna konstrukcji ryglowej z obustronnym deskowaniem i otynkowaniem; stropy: nad piwnicami frontu i niskim parterem sklepienia odcinkowe Kleina, pozostałe drewniane; wieżba dachowa: drewniana, konstrukcji krokwiowo-płatwiowej ze ścianką kolankową; pokrycie dachu: blacha ocynkowana ułożona na rąbek stojący (w wielu miejscach połatana); schody: w budynku frontowym: stopnie żelbetowe osadzone wspornikowo, wykładane lastrico, spoczniki wyłożone dekoracyjną terakotą, balustrady z prętów stalowych z drewnianym pochwytym, w oficynach: konstrukcja na stropach odcinkowych Kleina, biegi i balustrady drewniane; posadzki i podłogi: w budynku frontowym parkiet dębowy, w kuchniach biała podłoga, w oficynach biała podłoga, w części pomieszczeń PCV lub gumolit, w pomieszczeniach usługowych oraz części piwnic wylewka betonowa; stolarka okienna: pierwotnie drewniana, skrzynkowa, częściowo wtórnie wymieniona na stolarkę PCV; stolarka drzwiowa: pierwotnie drewniana, ramowo-płycinowa, częściowo wtórna; balkony: pierwotnie na belkach stalowych, osadzonych wspornikowo w murze (obecnie wszystkie balkony zlikwidowane).

Rzut: Budynek frontowy dwutraktowy, z przejazdem bramnym umieszczonym w dwóch środkowych osiach; główna klatka schodowa z wejściem z przejazdu bramnego, po jego prawej stronie, półkoliście zryzalitowana od strony podwórza; klatka schodowa kuchenna z lewej strony, z wejściem w skrajnej osi od strony dziedzińca, obsługująca zarówno budynek frontowy jak również (poprzez przechodnie balkony) część północnej oficyny; dyspozycja wnętrz budynku frontowego zachowana częściowo, z wtórnymi podziałami. Oficyny jednotraktowe, z półkoliście zryzalitowanymi klatkami schodowymi w drugiej osi; podziały wnętrz zachowane częściowo. Na załączniku nr 1 podano rzut I piętra, bardziej niż parter reprezentatywnego dla głównej funkcji obiektu.

Bryła: Budynek frontowy pięciokondygnacyjny z poddaszem użytkowym (mansarda), z przejazdem bramnym w dwóch centralnych osiach, przekryty dachem mansardowym z półkolistym szczytem; od strony dziedzińca półkolisty ryzalit klatki schodowej; oficyny pięciokondygnacyjne, kryte dachami jednospadowymi, z półkolistymi ryzalitami klatek schodowych. Całość budynku podpiwniczona.

Elewacje: Elewacja frontowa: dziesięcioosiowa, skrajne osie oraz dwie osie środkowe zaakcentowane pseudoryzalitami. W skrajnych osiach drzwi balkonowe trójskrzydłowe, w pozostałych osiach otwory dwuskrzydłowe (balkonowe w piątej osi i okienne w pozostałych). Balkony zdemontowane. Parter i pierwsze piętro boniowane, witryny parteru (przekształcone) i otwór przejazdu bramnego zamknięte prosto. Prosty gzyms kordonowy pomiędzy pierwszym a drugim piętrzem. Okna wyższych kondygnacji wsparte na odcinkach prostych gzymsów parapetowych, w osiach pomiędzy nimi płyciny wypełnione fakturowo opracowanym tynkiem, z centralnie umieszczonymi rombami z gładkiego tynku. Nad piątą kondygnacją profilowany gzyms. Kamienica zwieńczona półkolistym szczytem, mieszczącym dwa półkoliście zamknięte okna kondygnacji poddasza, nad którymi kartusz herbowy ze spływającymi girlandami. Skrajne osie zaakcentowane zawieszonymi pod gzymsiem wieńcami. Facjatki mansardy z oknami dwuskrzydłowymi, zamkniętymi prosto. Ściany przejazdu bramnego ozdobione białymi płytkami ceramicznymi, z pasem zgeometryzowanych girland. Na suficie zachowane fryzy sztukatorskie oraz kroksztyny. Zachowały się również kroksztynowe odboje.

c.d. na wkładce nr 1

<p>14. Kubatura</p> <p>19 437 m³</p>	<p>15. Powierzchnia użytkowa</p> <p>2801 m²</p>	<p>16. Przeznaczenie pierwotne</p> <p>mieszkalne, parter użytkowy</p>	<p>17. Użytkowanie obecne</p> <p>mieszkalne (partery nie użytkowane)</p>
<p>18. Prace budowlane i konserwatorskie</p> <p>Budynek wykazywał ślady silnego zużycia już w latach 40-tych XX w. W 1950 r. dokonano wymiany stropów w budynku frontowym na 4 piętrze od strony podwórza. Poza tym dokonywane były jedynie bieżące naprawy; podstemplowano część stropów oraz konstrukcje schodów w oficynach. W budynku nigdy nie przeprowadzono kompleksowego remontu ani prac konserwatorskich. W chwili obecnej budynek jest w znacznej części niezamieszkały.</p>		<p>19. Stan zachowania (fundamenty, ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne, sklepienia, stropy, konstrukcje dachowe, pokrycie dachu, wyposażenie i instalacje)</p> <p><u>Fundamenty i ściany</u>: brak izolacji przeciwwilgociowej; zawilgocenia murów, ubytki zaprawy, pęknięcia ścian oficyn; korozje belek nadproży. <u>Stropy</u>: w stropach ceramicznych silna korozja stalowych belek stropowych (częściowo podstemplowane); trwałe odkształcenia stropów drewnianych; na ostatnich kondygnacjach zacieki spowodowane zalewaniem stropów przez wodę z nieszczelnego dachu. <u>Schody</u>: w budynku frontowym stan zadowalający, w oficynach zniszczona konstrukcja schodów powoduje zagrożenie katastrofą budowlaną. Nie są zabezpieczone przed dostępem osób postronnych. <u>Wieżba dachowa</u>: częściowo zawilgocona i zaatakowana przez grzyby; widoczne podłużne spękania belek. <u>Pokrycie dachu</u> silnie zużyte, nieszczelne, wielokrotnie łatanie. <u>Tynki zewnętrzne</u>: na elewacjach podwórzowych zachowane tylko miejscowe fragmenty tynku, które odpadają od podłoża. Na elewacji frontowej duże ubytki tynku. <u>Tynki wewnętrzne</u>: część w stanie dobrym (w pomieszczeniach remontowanych), częściowo zawilgocone, z ubytkami i zarysowaniami. <u>Obróbki blacharskie</u> silnie skorodowane, powodują zawilgocenie elewacji. <u>Stolarka</u> okienna i drzwiowa: częściowo wymieniona na wtórną, oryginalna w dużym stopniu zniszczona, całość kwalifikuje się do wymiany. <u>Instalacje</u>: różnicowane i niekompletne, ogólnie kwalifikują się do wymiany.</p> <p>20. Najpilniejsze postulaty konserwatorskie</p> <p>Nie użytkowane części budynku należy zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych (zagrożenie katastrofą budowlaną). Należy opracować aktualną ekspertyzę stanu technicznego obiektu (ostatnia jest z 1988 r.). Wyniki ekspertyzy będą przesądzające dla dalszych działań budowlanych i konserwatorskich. Prowadzenie wszelkich prac budowlanych i konserwatorskich wymaga zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p>	

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

- Księga hipoteczna nr 1442 Praga (Hipoteka)
- Ekspertyza techniczna nr 313/76 w sprawie określenia stanu technicznego stropu nad piwnicami..., doc. Dr inż. H. Nieborowski, mgr inż. J. Lisztwan, czerwiec 1976 r (archiwum BNAM)
- Ekspertyza techniczna dot. stanu budynku mieszkalnego przy Brzeskiej nr 18, aut. Mgr inż. Paweł Lubieniec, wrzesień 1975 r. (archiwum BNAM)
- Ekspertyza techniczna Nr 204/88 dot. stanu technicznego i opłacalności remontu budynku mieszkalnego ul. Brzeska nr 18, mgr. inż. Stanisław Duroś, kwiecień 1988 r. (archiwum BNAM)
- Pomiar geodezyjno – fotogrametryczny elewacji i detali budynków ul. Brzeska 18 i 20, WPG (mgr inż. T. Kanclerz), Warszawa 1990 r.

22. Bibliografia

- „Wiadomości budowlane” 1913, nr 49 str. 783
- M. Terlecka „Ulica Brzeska” [w:] „Stolica” 1979 nr 40 s. 6-7
- J. Zieliński „Atlas dawnej architektury ulic i placów Warszawy” t. 1, Warszawa 1995
- M. Ciastek, L. A. Rymkiewicz „Praga to też stolica”, Warszawa 1997

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

24. Uwagi różne

25. Opracował:

tekst mgr Jan Szuliński *J. Szuliński*

plany, rysunki mgr inż. Stanisław Duroś

zdjęcia fotogr. mgr Jan Szuliński

miejsce przechowywania negatywów archiwum własne 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

Nr 1 – c.d. opisu, rzut
Nr 2 - dokumentacja fotograficzna
Nr 3 - dokumentacja fotograficzna

1. Miejscowość	2. Obiekt	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)
WARSZAWA, ul. Brzeska 18	DOM MIESZKALNY /KAMIENICA/	c. d. Historii i opisu obiektu
		Verte: rzut I piętra 1:200

c.d. rubryki nr 12: Historia obiektu:

Wbudowanie basenu znacznie nadwyrężyło konstrukcję stropów parteru i spowodowało zalewanie sąsiednich pomieszczeń oraz niszczenie instalacji elektrycznej. Po interwencjach sąsiadów nakazano rozbiórkę basenu.

Stan techniczny kamienicy był zły już w końcu lat 40-tych. W 1949 r. spadające cegły raniły dwie kobiety przechodzące ulicę. W 1950 r. dokonano wymiany stropów w budynku frontowym na 4 piętrze od strony podwórza. W latach 50-tych zgłaszano uszkodzenia kominów, zawilgocenia tynków oraz uszkodzenia płyt balkonowych, które ostatecznie (w 1963 r.) zostały usunięte. W lipcu 1984 r. wybuch gazu spowodował zniszczenie dwóch lokali z oficynie wschodniej.

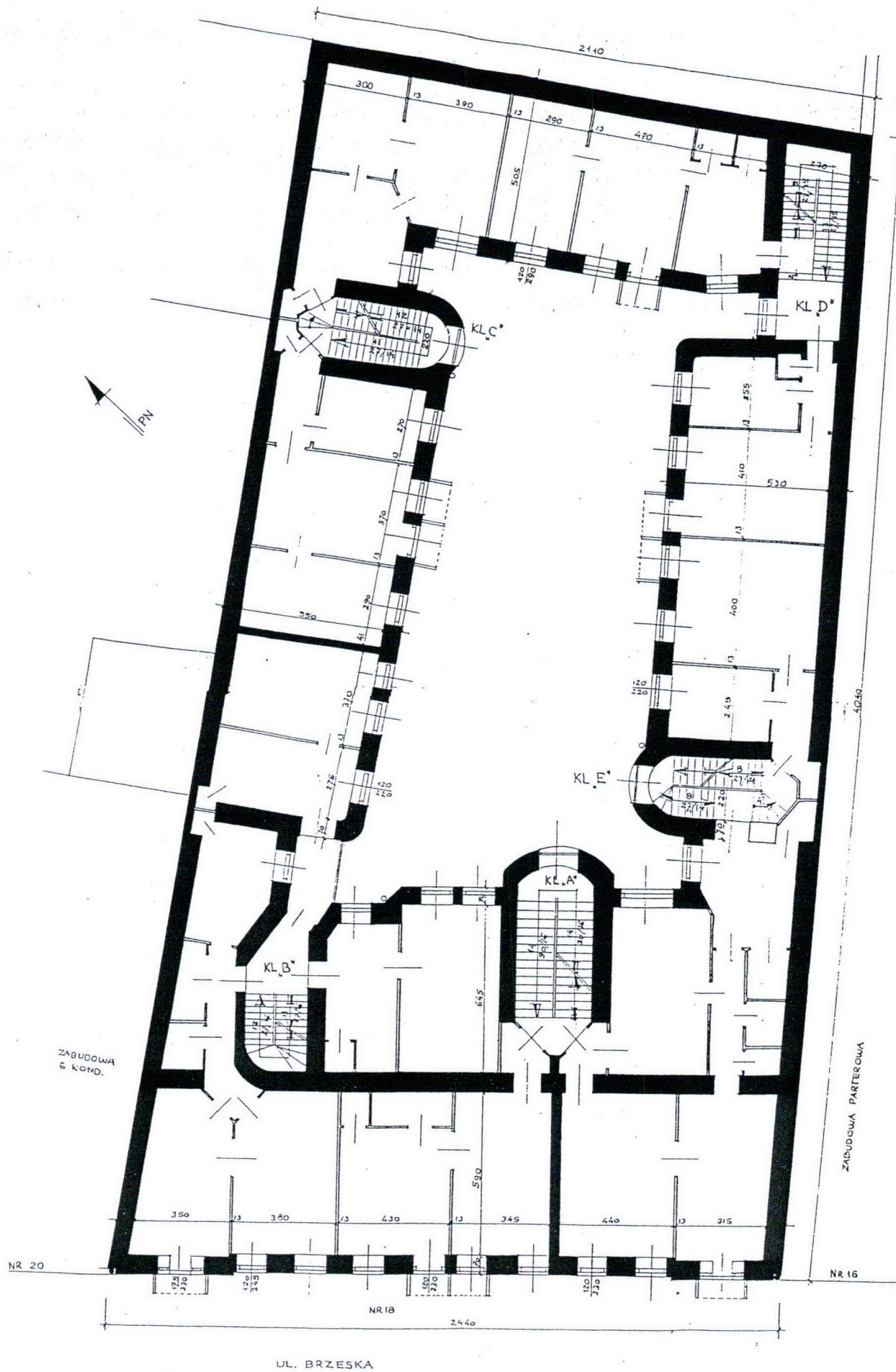
Sukcesywnie wykwaterowywano lokatorów z kolejnych części budynku. W 1988 r. naczelny Architekt Warszawy wydał decyzję zezwalającą na rozbiórkę budynku. W lutym 1990 r. wydano nakaz wykwaterowania mieszkańców, lecz w lipcu tego roku Wojewódzki Konserwator Zabytków wpisał budynek do rejestru zabytków jako „przykład XIX-wiecznej zabudowy historycznego centrum Pragi”.

c.d. rubryki nr 13: Opis:

Elewacja podwórzowa i elewacje oficyn: elewacja podwórzowa budynku frontowego pięcioosiowa ze zryzalitowaną klatką schodową w drugiej osi, elewacja oficyny południowej dziewięcioosiowa ze zryzalitowaną klatką schodową w ósmej osi, elewacja oficyny tylnej pięcioosiowa, elewacja oficyny północnej dziewięcioosiowa ze zryzalitowaną klatką schodową w drugiej osi; wszystkie gładkie, pierwotnie tynkowane (obecnie silne ubytki tynku), proste gzymsy koronujące. Okna klatek schodowych o dekoracyjnych, drobnych podziałach stolarki; zamknięte prosto (okno najwyższej kondygnacji głównej klatki schodowej zamknięte półkoliście).

Wnętrza: W głównej klatce schodowej budynku frontowego zachowały się oryginalne drzwi wejściowe, ramowo-płycinowe (górne płyciny zdobione medalionami, środkowe prostokątnymi płytami, dolne kanelowane), w profilowanych futrynach, nad którymi supraporty z motywem roślinnym, zwieńczone falistym gzymsem z ornamentem wolicz oczu. Na podestach schodów płytki o czarno-białym geometrycznym wzorze. W pomieszczeniach mieszkalnych sztukaterie nie zachowały się.

Instalacje: elektryczna (światło i siła), kanalizacja i wodociąg z sieci miejskiej, częściowo instalacja gazowa, częściowo instalacja wentylacji grawitacyjnej.



UL. BRZESKA

1. Miejscowość	2. Obiekt	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)
WARSZAWA, ul. Brzeska 18	DOM MIESZKALNY /KAMIENICA/	dokumentacja fotograficzna (verte)



Szczyt elewacji frontowej



Kafelki w przejeździe bramnym

Wkładkę założył: mgr Jan Szuliński, listopad 2005

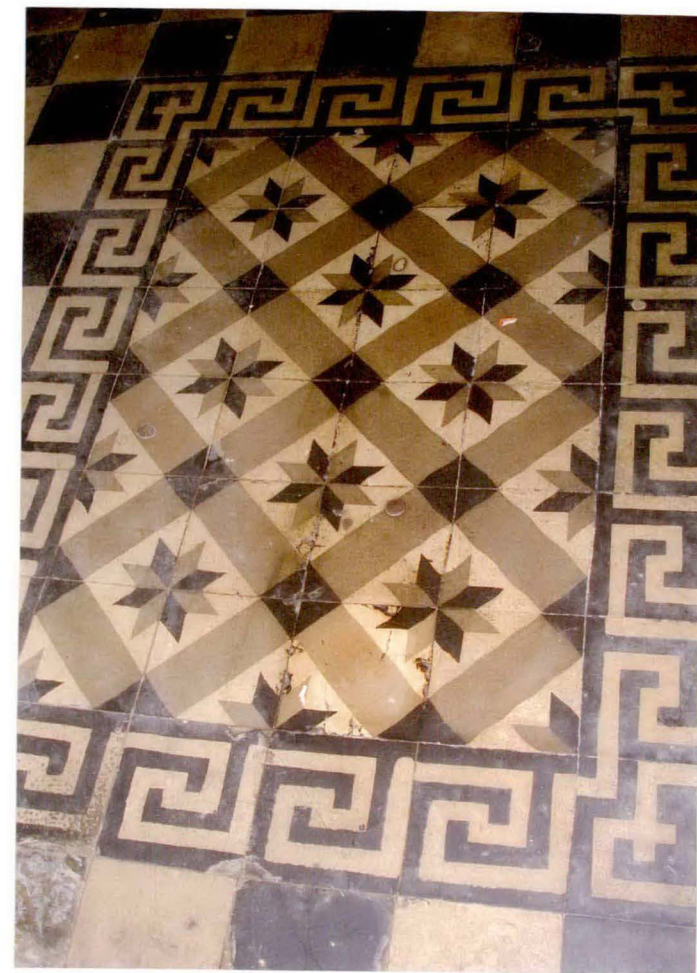
Miejsce przechowywania negatywów: Archiwum własne autora



Widok przejazdu bramnego



Drzwi w klatce schodowej
budynku frontowego



Posadzka w klatce schodowej
budynku frontowego

1. Miejscowość

WARSZAWA, ul. Brzeska 18

2. Obiekt

DOM MIESZKALNY /KAMIENICA/

3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)

dokumentacja fotograficzna (verte)



Elewacja oficyny północnej



Elewacja podwórzowa budynku frontowego



Schody w oficynie południowej

Wkładkę założył: mgr Jan Szuliński, listopad 2005

Miejsce przechowywania negatywów: Archiwum własne autora



Okno klatki schodowej
budynku frontowego



Klatka schodowa oficyny tylnej



Odbój w przejeździe bramnym