

KARTA EWIDENCYJNA ZABYTKU NIERUCHOMEGO

3. Miejscowość
WARSZAWA 2203

1. Nazwa

KAMIENICA JÓZEFA FAJERSTEINA

2. Czas powstania

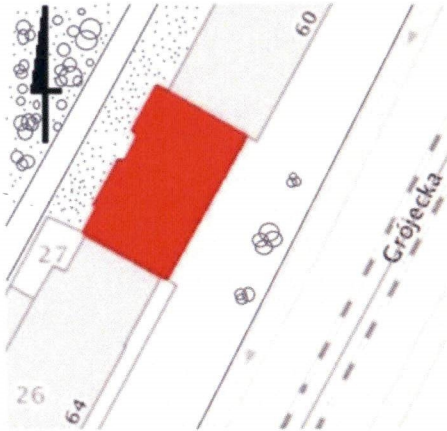
1937-1938

4. Adres

ul. Grójecka 62A

nr ewidencyjny działki 25, obręb 2-02-07
nr księgi wieczystej [REDACTED]

11. Materiały graficzne: widok ogólny, orientacja 1:10 000, sytuacja 1:1000, rzut parteru 1:300



5. Przynależność administracyjna

województwo mazowieckie
powiat m. st. Warszawa
gmina m. st. Warszawa
dzielnica Ochota

6. Współrzędne geograficzne

N: 52°12'55.84" E: 20°58'47.45"

7. Właściciel i jego adres

Miasto Stołeczne Warszawa
Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Nr 62A
przy ul. Grójecka
ul. Grójecka 62A, 02-339 Warszawa

8. Użytkownik i jego adres

ZGN w Dzielnicy Ochota, ul. Białobrzaska 11,
02-379 Warszawa
Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Nr 62A
przy ul. Grójecka
ul. Grójecka 62A, 02-339 Warszawa

9. Formy ochrony

GMINNA EWIDENCJA ZABYTKÓW

10. Stan zachowania

Budynek w dobrym stanie. Likwidacji uległ przejazd bramny, zamieniony od frontu na sklep, od podwórza na hol wejściowy. Wymieniono instalację CO oraz windę.

12. Autorzy, historia obiektu, określenie stylu

W XIX w. obecna ul. Grójecka, położona była na terenie wsi Ochota i stanowiła część traktu prowadzącego z Warszawy do Krakowa. W 1909 r. tereny od Pl. Zawiszy do ul. Kaliskiej zostały przyłączone do Warszawy. W 1916 r. granice miasta przesunięto do ul. Opaczewskiej, a trzy lata później do wiaduktu nad linią kolei radomskiej (PKP Rakowiec). Wraz z poprowadzeniem w 1921 r. linii tramwajowej wzdłuż Grójeckiej, rozpoczął się intensywny ruch budowlany zdominowany przez zabudowę mieszkaniową (z początku głównie spółdzielczą, następnie czynszową).

W latach 30 XX w. właścicielem działki o numerze hipotecznym 122 (d. 66), położonej nieopodal narożnika ulic Grójeckiej i Kopińskiej, był Aleksander Bieńkowski oraz jego spadkobiercy, którzy próbowali, pod koniec 1936 r., dokonać jej podziału. W I poł. 1937 r. posesja stała się własnością Józefa Fajersteina. W maju tego samego roku właściciel otrzymał zgodę podziału parceli na dwie działki: mniejszej o nr hip. 12294 i większej o nr hip. 12295. W lipcu 1937 r. Dział Regulacji i Pomiarów Urzędu Miasta wyznaczył dla nieruchomości linię zabudowy od strony ul. Grójeckiej, wynoszącą 21,5 m od osi ulicy. We wrześniu Józef Fajerstein otrzymał zgodę na budowę 6-piętrowej kamienicy, wg. koncepcji Grzegorza Lewina i Stanisława Pianko (działających razem od 1937 r.). Natomiast miesiąc później ci sami architekci wykonali nowy, uzgodniony projekt polegający na nadbudowie 4-go i 5-go piętra. Modernistyczny budynek został ukończony na przełomie lat 1937-1938 i otrzymał ostatecznie 6 kondygnacji ze sklepami oraz bramą w partii przyziemia. W lutym 1939 r. Fajerstein planował na podwórzu budowę kilkumiejscowego garażu, którego jednak nie zrealizował. Prawdopodobnie w maju 1939 r. właścicielem nieruchomości stała się Cecylia Kraushar, która tego samego roku doprowadziła do wybudowania garażu, jednak o mniejszej kubaturze niż zamierzał poprzedni właściciel. Podczas II wojny światowej kamienica nie uległa zniszczeniu, ani poważniejszym uszkodzeniom. W latach 50-tych i 60-tych XX w. zmianie uległo otoczenie budynku. Po płn. i pld. stronie kamienicy, wzdłuż zach. pierzei ulicy, wzniesiono nowe bloki o wysokości 7-iu kondygnacji, natomiast podwórze i garaż ustąpiły miejsca osiedlowej uliczce. W 1980 r. frontowa część przejazdu bramnego została zaadaptowana na warsztat rzemieślniczy, co zakłóciło pierwotny układ przyziemia i spowodowało przeniesienie głównego wejścia na tył kamienicy, w miejsce wylotu przejazdu bramnego. W 2002 r., przebudowano wejście główne (wtórne) i zamurowano dawne wejście, znajdujące się pomiędzy klatką schodową a bramą. W 2005 r. wymieniono okna klatki schodowej, zachowując ich oryginalną formę.

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

Sytuacja: kamienica położona w pld. części Starej Ochoty w dzielnicy Ochota, usytuowana na prostokątnej parceli położonej w zwartej zabudowie zachodniej pierzei ulicy Grójeckiej, w kwartale zabudowy ograniczonym ulicami: Grójecką, Częstochowską, Białobrzeską oraz Radomską, w odległości ok. 80 m od skrzyżowania ulic Grójeckiej z Kopińską i Wawelską. Zachodnia elewacja usytuowana jest wzdłuż osiedlowej uliczki od której oddzielona jest trawnikiem ogrodzonym niskim, drewnianym płotem.

Materiał i konstrukcja: budynek murowany i otynkowany. Fundamenty i ściany konstrukcyjne wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Układ konstrukcyjny szkieletowy złożony ze ścian obwodowych, filarów w przyziemiu fasady i dwóch rzędów słupów wewnętrznych połączonych podciągami. Słupy uwydatnione w klatce schodowej i na balkonach. Ściany działowe murowane. Ściany holu wejściowego (dawny przejazd bramny) wykończone współcześnie ceramiką (glazura).

Stropy: ceramiczne - ackermana.

Wieżba dachowa: drewniana, krokwiowo-płatwiowa, 2-spadowy dach kryty papą.

Posadzki: w piwnicach betonowe; w holu wejściowym i sklepach wykończone współcześnie ceramiką (glazura); klatka schodowa wykończona lastriko (szare prostokątne pola na piętrach oraz trapezy na półpiętrach wyznaczone czarnymi liniami).

Schody: w piwnicy – jednobiegowe, żel-betowe; w klatce schodowej dwubiegowe, wspornikowe, żelbetowe wykończone szarym lastriko, podniebienie otynkowane. Poręcze metalowe, ażurowe składające się z trzech poziomych płaskowników, z których górny i dolny połączone łukiem u podstawy biegu. Słupki mocowane co trzeci stopień w formie „pałasza”, kwadratowego w przekroju z „rękojeścią” na górze na której oparty drewniany pochwyt, znacznie wysunięty do środka schodów, w formie wstęgi przechodzącej przez całą wysokość klatki schodowej.

Stolarka okienna: wtórna, zespolona w kształcie zbliżonym do kwadratu oraz stojącego i leżącego prostokąta. W fasadzie 1-poziomowe 2- i 4-skrzydłowe, a także 3-dzielne z nadświetleniem. W elewacji podwórzowej: 1-poziomowe 2- i 4-skrzydłowe, wąskie w służbówkach i partii poddasza; klatka schodowa przeszklona smukłym, wielopolowym oknem. Drzwi balkonowe 2-skrzydłowe. Nieliczne okna drewniane, pozostałe wykonane z PCV, w większości zachowały oryginalną formę.

Drzwi zew. i witryny: wszystkie współczesne, wykonane z metalu i PCV.

Stolarka drzwiowa wew: na 4 piętrze po stornie płn. zachowana para oryginalnych wejść do mieszkań o połączonych ościeżnicach. Drzwi płytowe, formowane, 1-skrzydłowe z mosiężnymi uchwytami o przekroju zbliżonym do litery „T”. Na ościeżnicach metalowe, prostokątne tabliczki z malowanymi na białym tle czarnymi numerami mieszkań. Na pozostałych piętrach nielicznie zachowane oryginalne i przemalowane ościeżnice. Pozostałe drzwi wymienione.

Balkony: żelbetowe i metalowe. W fasadzie płyta balkonowa zintegrowana z frontem balustrady (zaoblona na styku obu płyt). Partie boczne balustrady w formie metalowej, drobnej siatki, całość zwieńczona okrągłą w przekroju poręczą. Balustrada w elewacji podwórzowej metalowa, ażurowa złożona z kwadratowych w przekroju słupków i okrągłej poręczy oraz horyzontalnie ułożonych płaskowników stanowiących wypełnienie o geometrycznych formach. W górnej partii balustrady, od strony frontowej, umieszczono uchwyty na kwiaty.

Rzut: budynek na planie prostokąta w układzie 2,5-traktowym. Trakt wsch. przyziemia zajmują pomieszczenia sklepów, pierwotnie przedzielone przejazdem bramnym. W trakcie zach. znajdują się 3 kawalerki, hol wejściowy przekształcony z przejazdu bramnego (posadzka nieznacznie obniżona względem parteru) oraz schody piwniczne i klatka schodowa z windą na osi płn. biegu. Hol wejściowy i klatka schodowa położone z obu stron osi środkowej budynku.

c. d. na wkładce nr 1

14. Kubatura 7 774 m ³	15. Powierzchnia użytkowa 1 310,67 m ²	16. Przeznaczenie pierwotne Mieszkania, lokale handlowe	17. Użytkowanie obecne Mieszkania, lokale handlowe
18. Akta archiwalne (rodzaj akt, numer i miejsce przechowywania) Akta Nieruchomości Warszawskich – Archiwum Państwowe w Warszawie Dokumentacja techniczna – Archiwum Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu m. st. Warszawy dla Dzielnicy Ochota Plan m. st. Warszawy (wydanie hipoteczne) 1:2500, 1936-1941 r. – Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie (dostępny na stronie internetowej Urzędu m. st. Warszawy) Książka obiektu – Gminna Gospodarka Komunalna Ochota Sp. z o.o. (administrator kamienicy), ul. Grójecka 184, 02-390 Warszawa		19. Źródła ikonograficzne (rodzaj, miejsce przechowywania) Sekcja Planowania, Referat Gabarytów T.13 – fotografia kamienicy Fajersteina z 1937 r. Fotografia Warszawy wykonana przez Niemców w 1945 r. – strona internetowa Urzędu m. st. Warszawy.	
20. Bibliografia Jarosław Zieliński, Atlas dawnej architektury ulic i placów Warszawy, Śródmieście historyczne, T. 4, Warszawa 1997, s. 171-175, 192.		21. Uwagi	

22. Stan zachowania

Budynek po remoncie klatki schodowej, odmalowane ściany, wymieniona stolarka okienna na PCV oraz większość drzwi na współczesną.

Przekształcony przejazd bramny, w dużym stopniu zatarty jego układ.

W piwnicy uszkodzona dolna część stropów.

Na elewacjach nieznaczne ubytki tynku, częściowo skorodowane metalowe elementy balkonów.

23. Istniejące zagrożenia, najpilniejsze postulaty konserwatorskie

Należy zachować oryginalny wystrój fasady oraz jedyne pierwotne wejście do mieszkań.

Zaleca się przywrócenie pierwotnych podziałów okiennych.

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

*Wykonano z funduszy
Miasta Stołecznego Warszawy*

25. Opracował (a):

Tekst: Joanna Lasek

Plan, rysunki: Joanna Lasek, na podstawie inwentaryzacji z zasobów Archiwum WAiB Dzielnicy Ochota

Fotografie: Joanna Lasek, październik 2014 r.

KARTA PO WYPEŁNIENIU PODLEGA OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA AUTORSKIEGO

26. Załączniki

Nr 1: ciąg dalszy tekstów z rubryki 13 z karty głównej oraz rzuty parteru i piętra II, skala 1:200

Nr 2: dokumentacja fotograficzna: ikonografia; fasada.

Nr 3: dokumentacja fotograficzna: elewacje; wnętrza.

Nr 4: dokumentacja fotograficzna: wnętrza.

1. Miejscowość WARSZAWA, Ochota, ul. Grójecka 62A	2. Obiekt KAMIENICA JÓZEFA FAJERSTEINA	3. Zawartość wkladki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego) cd. rubryki 13 (opis), plan parteru i piętra II: skala 1:200
---	--	---

c.d rubryki nr 13 (opis):

W elewacji podwórzowej 2 asymetrycznie usytuowane, płytkie ryzality. Na powtarzalnych piętrach znajdują się 4 mieszkania 2- i 3-pokojowe po bokach z 2-stronną wystawą okienną oraz 2-pokojowe i kawalerka na wprost schodów w trakcie wsch. Każde z mieszkań posiada balkon, największe z nich w 2 balkony. W bocznych mieszkaniach znajdowały się prawdopodobnie służbówki, wydzielone z części kuchni, na elewacji zaznaczone wąskimi oknami.

Bryła: zwarta z płytkimi, 3-ma ryzalitami, 6-kondygnacyjna, w całości podpiwniczona i nakryta niskim dachem dwuspadowymi.

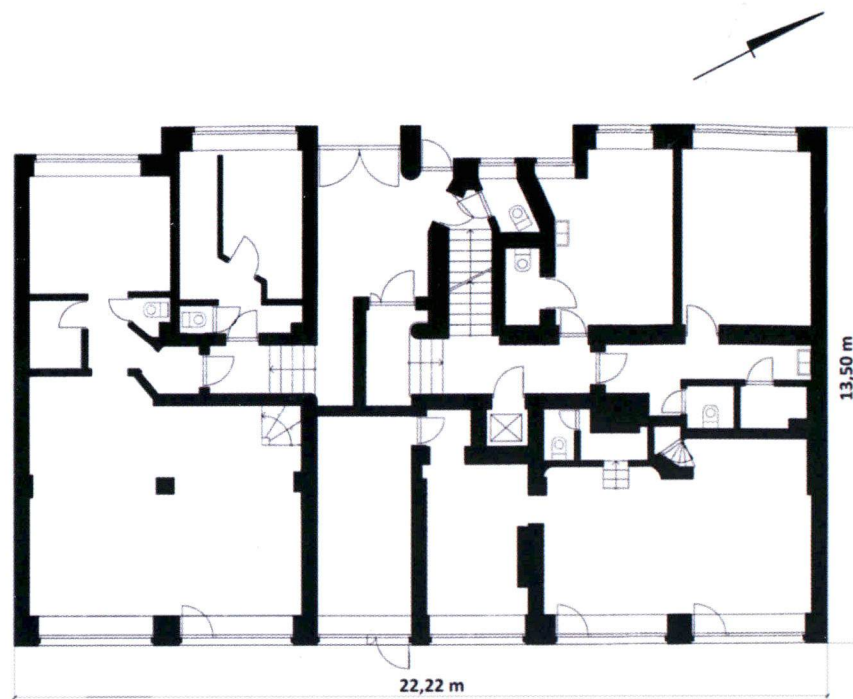
Elewacje: fasada symetryczna 6-osiowa w przyziemiu i 10-osiowa na piętrach, w całości otynkowana. Przyziemie rozczłonkowane wąskimi filarami, pomiędzy którymi umieszczono wejścia oraz witryny sklepów wsparte na niskich ściankach. U podstawy części parterowej płaska, lastrikowa opaska. Lico ściany powyżej parteru oraz fronty balustrad balkonowych zdobi płytkie kwadratowe boniowanie uformowane w tynku, imitujące okładzinę kamienną. Oś środkową, od pierwszego piętra, podkreśla płytki 2-osiowy ryzalit, wsparty na odcinkowym daszku zdobionym od dołu żeberkowaniem. Osie 2-gą i 3-cią oraz 8-mą i 9-tą spinają balkony, rozdzielone pośrodku parawanową szybą umocowaną do zaokrąglonego występu ściennego (słup konstrukcyjny). Okna po bokach ryzalitu otrzymały układ zbliżony do pasmowego, charakterystyczny dla architektury modernistycznej. Zwieńczenie fasady stanowi fryz ułożony z rzędu wklęsłych kształtek oraz płaskiego i wysuniętego gzymsu.

Elewacja podwórzowa asymetryczna, 11-osiowa w całości otynkowana. Jedyne urozmaicenie elewacji stanowią 2, 3-osiowe ryzality umieszczone po bokach klatki schodowej. Po płd. stronie elewacji znajdują się balkony, obejmujący szerokością 2-ie skrajne osie. W środkowym ryzalicie zlokalizowano główne wejście do kamienicy (wtórne).

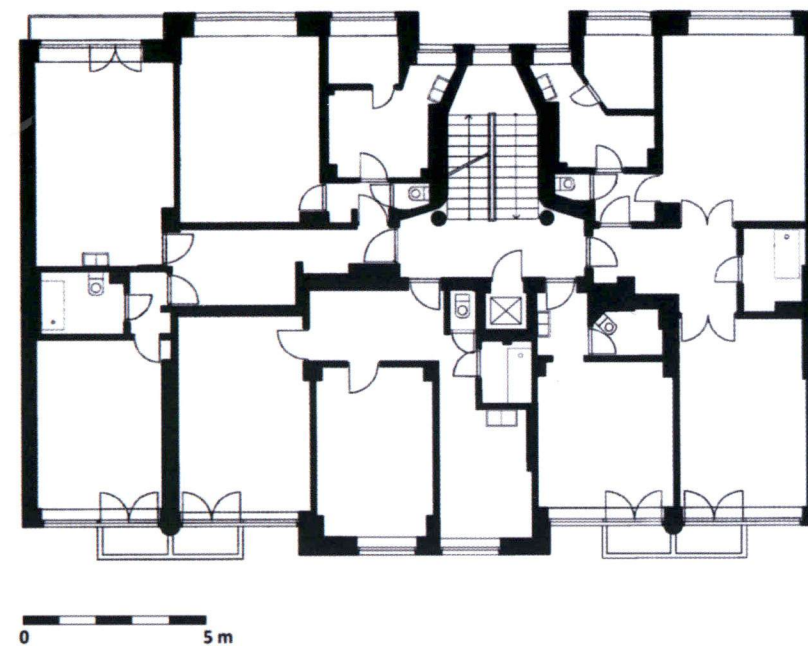
Wnętrza: w holu wejściowym, w górnej części ścian, widoczne są pozostałości pierwotnej artykulacji ścian w postaci płytkiego boniowania wykonanego w tynku. W płn.-wsch. narożniku holu umieszczono dodatkowe drzwi rozdzielające klatkę schodową od holu.

Instalacje: wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, elektryczna, gazowa, telekomunikacyjna.

Skala 1:200
H = 22 m



PARTER



PIĘTRO II

1. Miejscowość

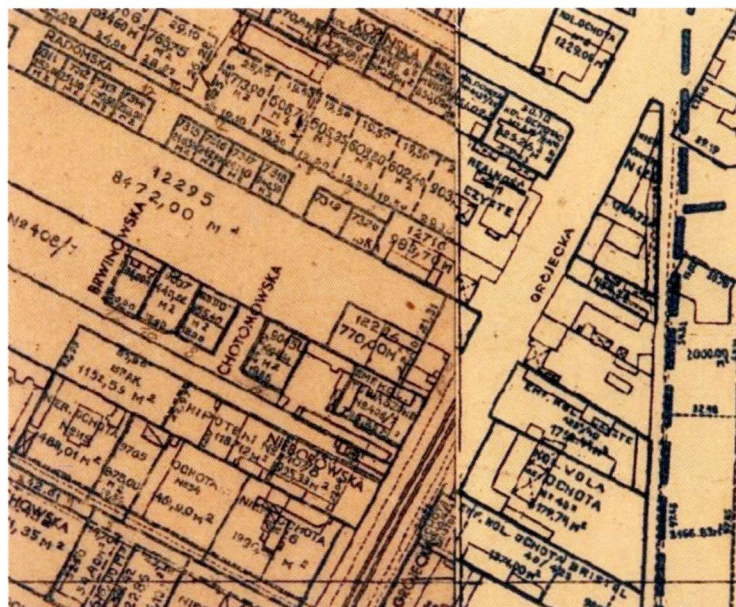
WARSZAWA, Ochota, ul. Grójecka 62A

2. Obiekt

KAMIENICA JÓZEFA FAJERSTEINA

3. Zawartość wkladki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)

Dokumentacja fotograficzna: ikonografia; fasada.



1.



3.



2.

1. Plan m. st. Warszawy (wydanie hipoteczne): widoczna działka nr hip. 12294 z wyznaczoną linią zabudowy
2. Fotografia kamienicy w roku 1937, Referat Gabarytów
3. Fotografia lotnicza Warszawy z 1945 r. z widoczną, nieuszkodzoną kamienicą



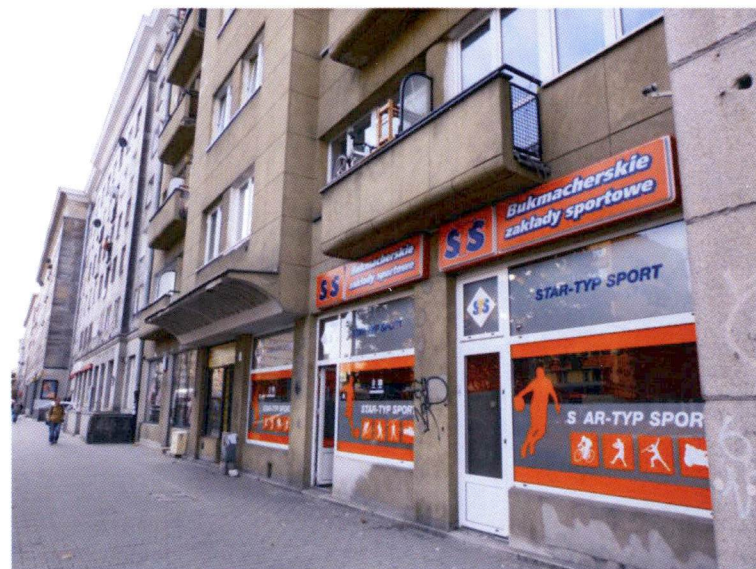
4.



5.



6.



7.



8.

4 - 8. Fasada: widok ogólny i detal

1. Miejsowość

WARSZAWA, Ochota, ul. Grójecka 62A

2. Obiekt

KAMIENICA JÓZEFA FAJERSTEINA

3. Zawartość wkladki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)

Dokumentacja fotograficzna: elewacje; wnętrza.

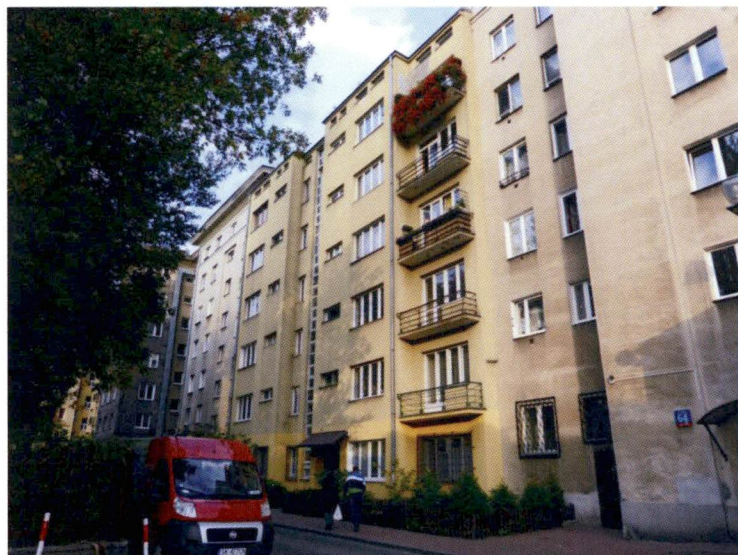


9.



10.

9. Balkony fasady
10. Gzyms i fryz fasady
11 - 12. Elewacja podwórzowa
13. Balkon elewacji podwórzowej



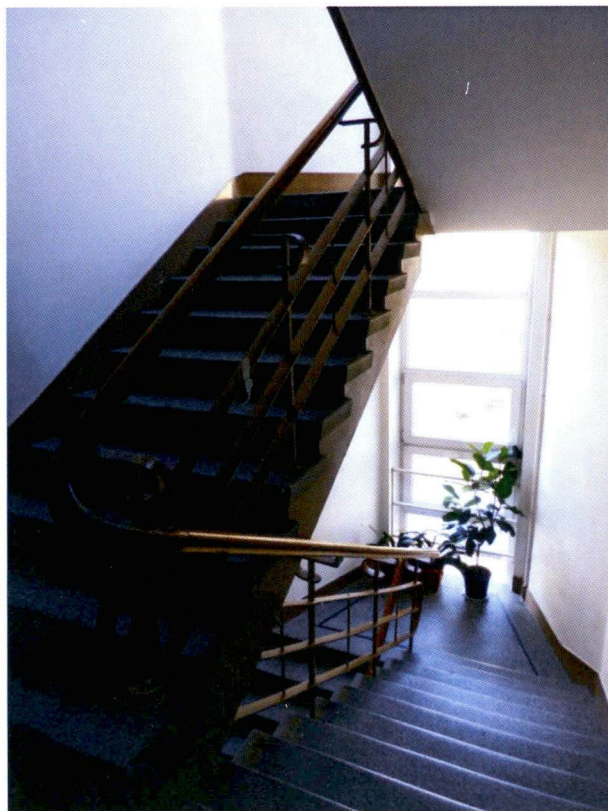
11.



12.



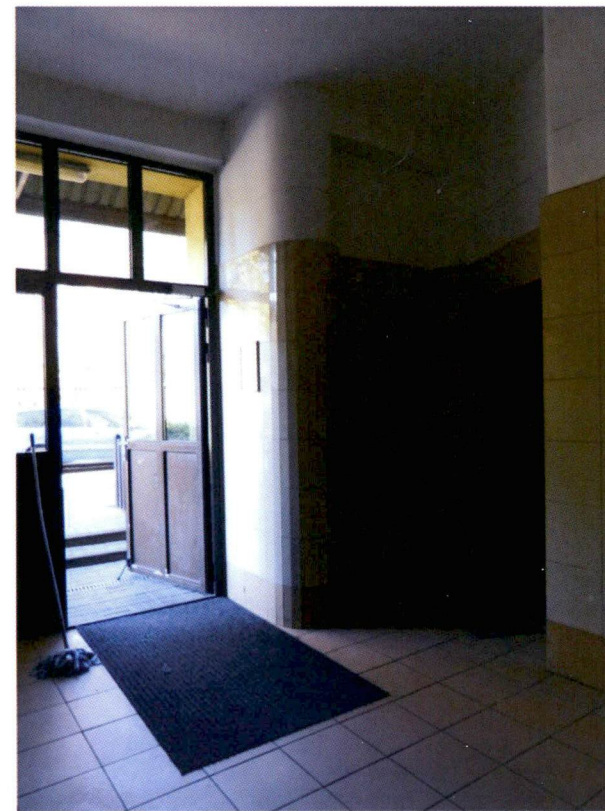
13.



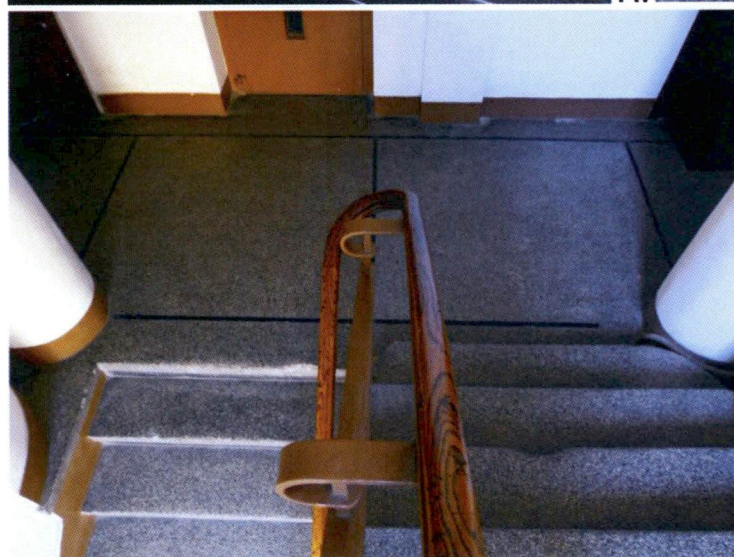
14.



15.

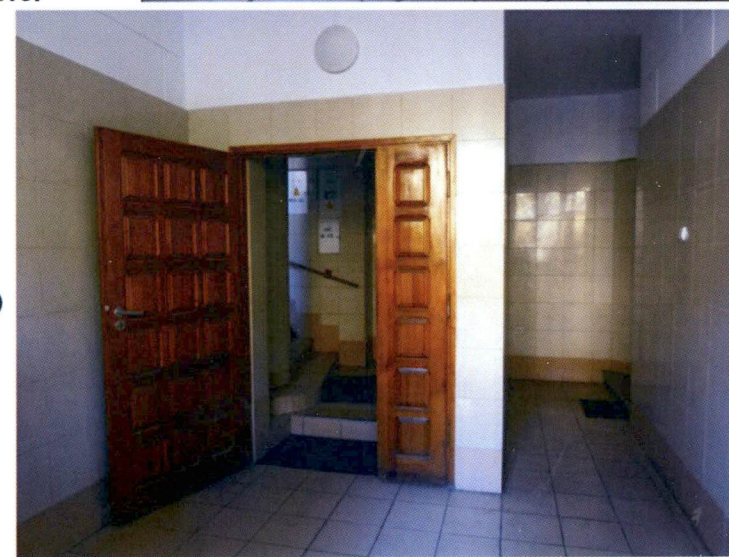


17.



16.

14 - 16. Klatka schodowa
17 - 18. Hol wejściowy (d. Przejazd bramny)



18.

1. Miejscowość

WARSZAWA, Ochota, ul. Grójecka 62A

2. Obiekt

KAMIENICA JÓZEFA FAJERSTEINA

3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)

Dokumentacja fotograficzna: wnętrza.

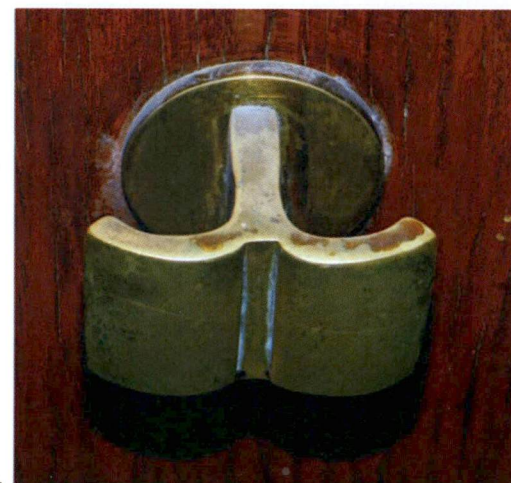


19.



20.

19 - 20. Drzwi wejściowe do mieszkań, 4 p.
21. Klamka drzwi wejściowych do mieszkań



21.



22.



23.



24.

22. Schody do piwnicy
23. Piwnica
24. Uszkodzony strop ackermana w piwnicy