

KARTA INFORMACYJNA NIERUCHOMOŚCI
Willa Quistorpa, al. Wojska Polskiego 92 - 94 Szczecin
(materiał informacyjny na potrzeby konsultacji społecznych)

1. Cel dokumentu

Celem niniejszej karty jest zapewnienie wszystkim uczestnikom konsultacji społecznych dostępu do podstawowych, rzetelnych informacji na temat nieruchomości położonej przy al. Wojska Polskiego 92–94 w Szczecinie, dawnej Willi Quistorpa.

2. Podstawowe informacje identyfikacyjne

- 1) nazwa (zwyczajowa) nieruchomości: *Willa Quistorpa*
- 2) adres: al. Wojska Polskiego 92-94, Szczecin
- 3) właściciel: Województwo Zachodniopomorskie
- 4) forma władania: własność
- 5) numer/y działek ewidencyjnych:
 - działka nr 15/3 z obrębu ewidencyjnego 1023 o pow. 2 863 m² (na której znajduje się: Willa Quistorpa – w części: parter + I piętro - wynajmowana przez Lancet Poradnie Specjalistyczne Sp. z o.o., budynek dawnej stajni oraz budynek willowy),
 - działka nr 15/4 z obrębu ewidencyjnego 1023 będąca własnością Województwa Zachodniopomorskiego o pow. 2 609 m² (na której znajduje się: budynek kontenerowy wynajmowany na potrzeby lecznicy dla zwierząt oraz budynek magazynowo-garażowy).

3. Opis historyczny i wartość dziedzictwa

Willa wzniesiona w latach 1871–1872 przez spółkę Westend Stettin Bauverein auf Aktien była jedną z pierwszych budowli powstałych na terenie dzielnicy Westend. Willi nadano formę pałacyku, inspirowanego stylem toskańskiego neorenesansu. Rozplanowany na asymetrycznym rzucie dwukondygnacyjny budynek posadowiony jest na wysokim podpiwniczeniu. Do elewacji północnej dostawiona jest asymetrycznie trzykondygnacyjna wieża. Charakterystyczną cechą budowli są bogate zdobienia o charakterze sztukatorsko-rzeźbiarskim. Na wieży umieszczono tonda z wizerunkiem niemowlęcia z bocianem oraz kobiety z dziećmi – symbolami rodziny i macierzyństwa. W niszach na elewacji znajdują się posągi kobiet trzymających liść palmy i kosz z kwiatami, będące alegorią sławy i bogactwa. Nad wejściem do dawnej piwnicy umieszczono tympanon, ozdobiony motywem putt z girlandami. Obok willi postawiono dwuskrzydłowy, parterowy budynek pełniący funkcję stajni i wozowni (przed I wojną światową zaadaptowane na garaże), w którym ulokowano ponadto pomieszczenia socjalne, drewnię, pralnię i toalety. Na południowej ścianie szczytowej znajdował się drewniany gołębnik oraz metalowa woliera dla bażantów. Całość otaczał oryginalnie ogród, z którego do dziś zachowały się wiekowe kasztanowce, lipy i buki odmiany purpurowej. Przy wejściu na posesję od strony ulicy stała portiernia oraz ogrodzenie o ceglanych filarach, łączonych ozdobną kratą. Pierwszym właścicielem willi był przedsiębiorca Johannes Quistorp, po jego śmierci odziedziczył ją jego syn Martin. Później

należała ona do siostrzeńca Martina, Heinricha Jahna. Po II wojnie światowej, w 1950 r. w budynku ulokowano Wojewódzką Stację Pogotowia Ratunkowego. Przystosowane do potrzeb służby zdrowia wewnątrz willi zatraciło swój pierwotny charakter. [Źródło: *Wikipedia, wolna encyklopedia*]

Obecnie Willa Quistorpa uchodzi za jeden z symboli Westendu jako element dawnej dzielnicy willowej, stworzonej przez Johanna Quistorpa. Dzielnica ta (dzisiejsze Łękno) była pierwszą w Szczecinie nowoczesną koncepcją urbanistyczną typu „miasto-ogród”, która ukształtowała prestiżowy charakter zachodniej części miasta. Willa przypomina także o postaci Johanna Quistorpa – największego szczecińskiego przedsiębiorcy i filantropa, który finansował m.in. budowę szkół, sierocińców i szpitali (np. kompleksu Bethanien) oraz podarował miastu tereny pod dzisiejszy Park Kasprowicza. Willa Quistorpa nie jest już postrzegana jedynie jako "poniemiecki zabytek", lecz jako wspólne dziedzictwo kulturowe pogranicza. Postacie Johanna i Martina Quistorpów stały się ważnymi ikonami szczecińskości, łączącymi przedwojenną przedsiębiorczość, filantropię z polską tożsamością miasta.

4. Status zabytkowy i ograniczenia konserwatorskie

- 1) wpis do rejestru zabytków: **TAK**
- 2) numer wpisu: A-83 oraz A-84 z 25 października 2001 r.
- 3) organ właściwy: Wojewódzki Konserwator Zabytków.
- 4) skutki ochrony konserwatorskiej: brak możliwości dowolnych przebudów, konieczność uzgadniania zmian, ograniczenia ingerencji w funkcjonalność.

5. Składowe elementy nieruchomości

Tabela

Obiekt	Funkcja historyczna	Powierzchnia użytkowa (ok.)	Stan
1. Budynek główny	willa	~570 m ²	użytkowany częściowo
2. Budynek dawnej stajni	gospodarcza	~383 m ²	nieużytkowany
3. Drugi budynek willowy	mieszkalna	~264 m ²	nieużytkowany

Opis

1. Budynek główny o pow. użytk. ok. 568,95 m² to zaadaptowany do celów ambulatoryjnych oraz administracyjnych pałacyk z XIX w. Bryła budynku jest dwukondygnacyjna, na wysokim podpiwniczeniu wraz z użytkowym poddaszem, z trzykondygnacyjną wieżą. Elewacja budynku jest bogata w wiele detali i elementów architektonicznych. W przyziemiu znajdują się różne pomieszczenia pomocnicze, na parterze usytuowano pomieszczenia głównie, obecnie dla potrzeb przychodni „Lancet”, na piętrze oraz poddaszu znajdowały się pomieszczenia socjalne WSPR. Całość w standardzie wykończenia schyłku ubiegłego wieku. Zastosowano stolarkę okienną PCV – aktualnie co najmniej kilkunastoletnią, stolarkę drzwiową płytynową lub drewnianą w różnym stanie technicznym. W przyziemiu znajduje się kotłownia, do której prowadzi odrębne wejście, zamontowano tam dwa kotły gazowe z lat 90. XX w. (o mocy ok. 100 kW każdy), które ogrzewają wszystkie znajdujące się na działce obiekty). W piwnicy schody prowadzą do podziemnego bunkra/schronu, znajdującego się poza budynkiem, obecnie wyłączzonego z użytkowania ze względu na jego stan techniczny. Obiekt murowany, stropy ceramiczne nad przyziemiem, powyżej na konstrukcji drewnianej. Dach drewniany płaski, kryty blachą ocynkowaną. Ogrzewanie - grzejniki panelowe, instalacje standardowe. Elewacja budynku wymaga wielu napraw. Ogólnie stan wykończenia budynku średni. Budynek jest w ciągłym użytkowaniu, ogólnie w średnim stanie technicznym.
2. Budynek techniczny o powierzchni ok. 383,00 m². Składa się z podstawowego budynku nr 73 (dawna stajnia, powozownia) oraz niewielkich (2,50 m² i 5,00 m²) przybudówek o numerach 71 i 74. Budynek jest murowany, wolnostojący, dwuskrzydłowy, niepodpiwniczony. Jedno skrzydło dwukondygnacyjne z dachem dwuspadowym, drugie z jednospadowym. Obecnie z istniejącej powierzchni wyodrębniono pięć (cztery na parterze oraz jedno niezależnym wejściem w kondygnacji drugiej) niezależnych części z własnymi węzłami sanitarnymi. Ściany budynku są z cegły, stropy drewniane, na podłogach panele, terakota i lastrico, okna PCV, drzwi płytowe i drewniane, elewacja ocieplona z tynkiem strukturalnym. Instalacje standardowe, zasilanie c.o. z kotłowni lokalnej. Standard wykończenia budynku średni, natomiast stan techniczny budynku również można ocenić jako dobry. W budynku w 2006 r przeprowadzono remont elewacji.
3. Budynek socjalno – hotelowy o powierzchni użytkowej ok. 263,91 m² to dawna willa z XIX w. Zbudowana w technologii tradycyjnej, podpiwniczona, parter, piętro i poddasze w części użytkowe. Budynek posiada ozdobne detale architektoniczne. Pełnił funkcje socjalno-bytowe dla kierowców karetek i lekarzy, posiada pomieszczenia wypoczynkowe, łazienki, wc, szatnie. Wejście na parter przez werandę, poszczególne kondygnacje dostępne drewnianą klatką schodową dodatkowo od wjazdu od ul. Królowej Korony Polskiej niezależne wejście do piwnicy. Na poddaszu była szatnia, w piwnicy magazyny odzieży i inne pomieszczenia pomocnicze. Dach budynku płaski, kryty papą. Strop nad piwnicą ceramiczny, wyżej stropy drewniane. Elewacja z tynku zwykłego, do naprawy. Na podłogach częściowo wykładzina PCV, stara terakota, wykładzina dywanowa. Stolarka okienna PCV, drzwiowa płytowa lub drewniana. Elewacja budynku wymaga wielu napraw. Instalacje standardowe, zasilanie c.o. z kotłowni lokalnej (usytuowanej w budynku

głównym). Standard wykończenia pomieszczeń – niski, stan techniczny budynku zadowalający.

Dodatkowo na działce znajdują się dwa identyczne obiekty żelbetowe o numerach 75 i 76 stanowiące dawne jednoosobowe bunkry o powierzchni zabudowy po 3,0 m². Jeden z nich nie ma części ruchomej kopuły.

Województwo Zachodniopomorskie nie posiada rzutów powyższych nieruchomości.

6. Aktualny stan użytkowania

Znaczna część budynku (parter i I piętro) dawnej Willi Quistorpa została wynajęta spółce: Lancet Poradnie Specjalistyczne Sp. zo.o. na podstawie umowy najmu nr 36/WliIN/2024 z dnia 20 grudnia 2024 r.

7. Stan techniczny

Ogólna ocena stanu technicznego:

wymagający remontu

UWAGA: Powyższe informacje mają charakter orientacyjny i nie stanowią dokumentacji technicznej.

8. Uwarunkowania planistyczne i formalne

Dla nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (uchwała Nr XXXIX/1061/22) teren, na którym położone są nieruchomości oznaczony jest symbolem S.P.04., tj. funkcja dominująca: usługi. Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności.

9. Koszty i skala wyzwań finansowych (orientacyjnie)

Aktualnie miesięczne koszty utrzymania nieruchomości wynoszą ok. 25 000 zł miesięcznie. W skład tych kosztów wchodzi: ochrona, bieżące zużycie energii elektrycznej, gazu, wody i ścieków. W większości są to koszty refakturowane na obecnych najemców na podstawie odczytów liczników i wodomierzy.

10. Wizja lokalna

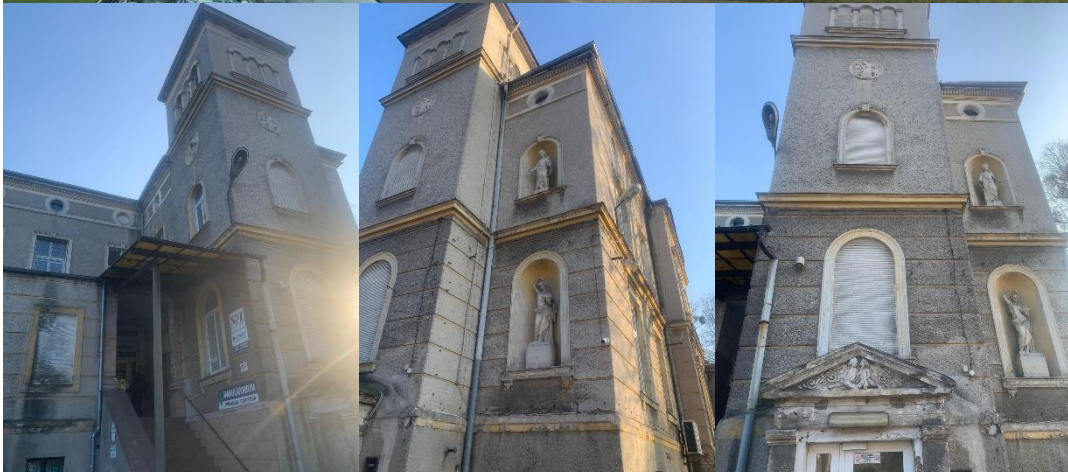
Istnieje możliwość obejrzenia Willi od wewnątrz i przeprowadzenia wizji lokalnej, w przypadku faktycznego zainteresowania zagospodarowaniem budynku. Należy jednak pamiętać, że w obiekcie funkcjonuje ZOZ Chirurgiczny Lancet podlegający reżimowi medycznemu i nie ma możliwości wejścia do każdego pomieszczenia. W tej sprawie prosimy o kontakt z pracownikami Wydziału Inwestycji i Nieruchomości UMWZ:

1. Andrzej Wagner, tel. 91 454 26 03, mail: awagner@wzp.pl
2. Adam Świst, tel. 91 454 26 01, mail: aswist@wzp.pl
3. Anna Piekarek, tel. 91 452 88 66, mail: apiekarek@wzp.pl

11. Załączniki

1. Zdjęcia Willi Quistorpa,
2. Mapa terenu.

Zdjęcia Willi Quistorpa



Mapa terenu

