

ZESPÓŁ MIESZKANIOWY TOWARZYSTWA OSIEDLI ROBOTNICZYCH NA WARSZAWSKIM GROCHOWIE

KAROLINA MATYSIAK

STRESZCZENIE

Osiedle Towarzystwa Osiedli Robotniczych na warszawskim Grochowie to jeden z charakterystycznych dla dwudziestolecia międzywojennego przykładów funkcjonalistycznego osiedla budynków z tanimi mieszkaniami dla niezamożnych rodzin robotniczych. Towarzystwo Osiedli Robotniczych powstało w 1934 roku i aż do wybuchu wojny zajmowało się inicjowaniem i budową mieszkań dla najbardziej potrzebujących warstw społeczeństwa. Małe, tanie mieszkania dla robotników mające zapewnić odpowiednie warunki zdrowotne swoim mieszkańcom, wpisywały się w ogólnoswiatowy ruch i stanowiły kontynuację działań zapoczątkowanych już w latach dwudziestych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową.

Osiedle na warszawskim Grochowie mimo swojej wyróżniającej się formy to temat słabo rozpoznany. Stanowi ono typowy przykład tego rodzaju budownictwa, w którym powierzchnia mieszkalna była ograniczona do minimum, a prowadzona działalność społeczno-wychowawcza i sieć urządzeń wspólnych, aktywowała mieszkańców poza zajmowanymi przez nich lokalami. Zachowane materiały pozwalają na odtworzenie kształtu

niezrealizowanego w całości osiedla. Wśród planowanych budynków można wskazać 7 kolejnych obiektów mieszkalnych oraz dom społeczny. Warunki gruntowe, specyfika działki i nowe przepisy wyjaśniają pochodzenie charakterystycznych dla zespołu łączników i wyodrębnionych przy szczycie każdego budynku bloków, w których zlokalizowane zostały takie urządzenia wspólne, jak pralnie, suszarnie i łazienki. Budynki zaprojektowane w latach 1937–1939 charakteryzuje nieco większa powierzchnia mieszkań niż dopuszczana w pierwszych latach działalności TOR-u. Przyczyną jest fakt, że Towarzystwo powstało w okresie najgorszej ekonomicznej sytuacji robotników w Polsce, a doświadczenie wykazało, że mieszkania o powierzchni poniżej 30 m², były zbyt ciasne. Kompleksowi zostało błędnie przypisane autorstwo. Zachowane źródła pozwalają na powiązanie obiektu z innym architektem, a także wskazanie źródła błędu.

Słowa kluczowe: osiedle mieszkaniowe, robotnicy, tanie mieszkania, Grochów, budownictwo społeczne

HOUSING ESTATE OF WORKERS SOCIETY IN WARSAW'S GROCHOW

ABSTRACT

Housing Estate of Workers Society in Warsaw's Grochow is one of the characteristic examples of functional low-cost housing for the poor blue-collar families in the period between the Great War and World War II. The Society was founded in 1934 and until the outbreak of the second war initiated and built housing for the poorest strata of society. Small cheap housing for workers was to provide proper health conditions for its residents and was a part of a global movement and formed the continuation of activities already initiated in the 1920s by the Warsaw Housing Cooperative.

Despite its distinguish form the Grochow Housing Estate is considered as poorly researched subject. It is a typical example of

this kind of construction, in which the living space was limited to a minimum, and educational and social activities as well as commonly used network of devices made residents move outside their occupied space. What has been left in resources and plans let us recreate what was not completed at the time of building. Among the planned buildings we can indicate 7 consecutive residential houses and a social building. Ground conditions, the specifics of the plot and the new rules clarify the origin of the typical connectors and separate blocks located at the top of each of the building where one could find such devices as common laundries, drying rooms and bathrooms. Buildings designed in the years 1937-1939 were slightly larger,

when it comes to utility area, than allowed in the first years of activity of the Housing Society. The cause is the fact that the Society was found during the worst economic situation in Poland, and experience has shown that an apartment with an area of less than 30 m², were too tight. Complex was incorrectly attributed to the authorship. Kept sources allow us to assign an

Usytuowany między ulicami: Podskarbińską, Stanisławowską i Kobielską, złożony z 10 budynków mieszkalnych zespół to jedno z dwóch osiedli zrealizowanych we własnym zakresie przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych w Warszawie. Osiedle to zgodnie z realizowanymi przez TOR zadaniami jest przykładem rozwijającego się w dwudziestolecie międzywojennym budownictwa socjalnego, którego podstawowym celem było zapewnienie odpowiednich warunków bytowych najbiedniejszym warstwom społeczeństwa. Tematyka osiedli społecznych w międzywojennej Polsce, w tym działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych i powstających w jej wyniku budynków, znalazła się w obszarze zainteresowania badaczy już wiele lat temu i jest dziś tematem dobrze rozpoznanym. Jednak, co dziwi, osiedle na Grochowie pozostaje jednym z zespołów, o których wiadomo niewiele. Informacje na jego temat pojawiają się przede wszystkim na stronach internetowych prowadzonych przez miłośników Warszawy lub przewodników. Ani jedna wzmianka dotycząca zespołu nie znajduje się w poświęconym budownictwu społecznemu czasopiśmie „Dom Osiedle Mieszkanie”, które na bieżąco informowało o realizowanych przez TOR obiektach. Z powodu braku zachowanych planów budynków, wszelkie informacje bazują na pamięci obecnych mieszkańców. Powtarzające się krótkie notatki na temat osiedla przypisują jego autorstwo Natalii Hiszpańskiej i Mirosławowi Szabuniewiczowi, datowanie sytuowane jest w zależności od źródła między 1935 a 1938 rokiem¹. Zawierają też towarzyszącą im krótką charakterystykę nie odnoszącą się bezpośrednio do faktów dotyczących założenia na Grochowie, ale odpowiednią dla większości zrealizowanych w dwudziestolecie międzywojennym osiedli o charakterze społecznym². Warszawski zespół mieszkaniowy

object to another architect, as well as indicate sources of the error.

Keywords: Housing Estate, workers, low-cost housing, Grochow, social building

TOR na Grochowie wyróżnia się ciekawą, niespotykaną formą i rozwiązaniami funkcjonalnymi nie występującymi w pozostałych realizacjach warszawskich osiedli. Każdy z budynków posiada wyodrębniony w bryle ryzalit, w którym umieszczone zostały pomieszczenia niepełniące funkcji mieszkalnej. Budynki usytuowane przy skrzyżowaniu ulic Podskarbińskiej i Kobielskiej od strony północnej połączone zostały ceglanyymi dwukondygnacyjnymi łącznikami (il. 1). Niestety, nigdzie nie pojawia się geneza tego rozwiązania wyróżniającego grochowskie osiedle na tle innych realizacji TOR-u.

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce i okoliczności powstania Towarzystwa Osiedli Robotniczych

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w okresie międzywojennym nie odbiegała szczególnie od problemów mieszkaniowych w pozostałych krajach, można powiedzieć, że jej stan był nawet gorszy. Wiązało się to z apogeum, trwającego już od pewnego czasu, kryzysu mieszkaniowego, pogłębionego przez skutki I wojny światowej. Świadomość złego stanu budownictwa pojawiła się już w pierwszej ćwierci XX wieku. Przedmiotem krytyki były złe warunki mieszkaniowe panujące w zamieszkiwanych przez najbiedniejszą warstwę robotniczą suterrenach i oficynach, które wynikały przede wszystkim z architektonicznych rozwiązań, niezapewniających dostatecznej ilości światła i powietrza. Drugi element stanowiło znaczne przeludnienie tych mieszkań. Podobnie działo się w Warszawie, w której sytuacja była znacznie gorsza niż w innych miastach. Około 1915 roku na jeden dom mieszkalny przypadało 95 osób, podczas gdy w miastach takich, jak Paryż, Poznań, Praga, Berlin czy Wiedeń, na po-

¹ Według publikacji M. Leśniakowskiej, a także Gminnej Ewidencji Zabytków osiedle zrealizowano w latach 1935–1937, M. Leśniakowska, *Architektura w Warszawie 1919–1939*, Warszawa 2000; Gminna Ewidencja Zabytków, na licznych stronach internetowych można spotkać datowanie na lata 1937–1938.

² M. Leśniakowska, op. cit.; Gminna Ewidencja Zabytków, załącznik do zarządzenia Nr 2998/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24. 07. 2012 r., poz. 00006766, 00006767, 00006765, 00006868, 00006869, 00006911, 00006912, 00006913, 00006914, 00006325; www.torgrochow.cba.pl (dostęp 9 II 2014); www.twoja-praga.pl (dostęp 9 II 2014).



1. Osiedle TOR Grochów – widok na łączniki.
Fot. K. Matysiak

1. Housing Estate of Workers Society in Warsaw's Grochow
– view of the connectors. Photo by K. Matysiak

dobnej wielkości budynek – co najmniej o połowę mniej³. W 1915 roku wydane zostały *Potrzeby estetyczne Warszawy* autorstwa historyka sztuki Alfreda Lauterbacha. Przedmiotem jego analizy były zabudowywane w XIX wieku obszary Warszawy, nazywane w publikacji „nowymi dzielnicami”. Ich charakter został poddany krytyce w zestawieniu z zabudową wcześniejszą. W 1917 roku powołane przez magistrat Biuro do Spraw Regulacji i Zabudowania Miasta podjęło zadanie zbierania danych potrzebnych do sporządzenia projektów regulacyjnych.⁴ Całość zadań dotyczących mieszkalnictwa, do tej pory należącego do prywatnych inwestorów – właścicieli kamienic czynszowych, została przekazana gminom na mocy dekretu o samorządzie miejskim z 4 II 1919 r., który jako jeden z pierw-

szych poruszał problem zdrowia mieszkańców⁵. Prowadzone w tym okresie statystyki pokazują, że kanalizację posiadało zaledwie 15 proc. mieszkań robotniczych, z kolei kontrola na Woli wykazała, że zaledwie 25 proc. mieszkań robotniczych posiadało klozety⁶. W przypadku kamienic często był to jeden ustęp na cały pion mieszkalny. Natomiast w drewnianych barakach korzystano z wychodków lub dołów kloacznych na zewnątrz. Ówczesne mieszkania robotnicze zlokalizowane były zazwyczaj poza centrum. Śródmiejskie małe lokale były to raczej mieszkania kawalerskie dla klas średnich. Pojawiające się w prasie międzywojennej artykuły świadczą o dużej świadomości negatywnego wpływu takich mieszkań na zdrowie. Jako główne problemy diagnozowano wilgoć spowodowaną brakiem odpowiedniego nasłonecznienia i przewietrzania mieszkań oraz trudności w ogrzewaniu powodujące duże różnice temperatur, a także dym powstający w wyniku ogrzewania niecentralnego. Takie warunki mieszkaniowe powodowały rozwój reumatyzmu, krzywicy u dzieci, robactwa, gruźlicy, a także choroby wzorku powstające szczególnie u wykonujących prace domowe przy nieodpowiednim oświetleniu. Widziano także związek złych warunków mieszkalnych z chorobami nerwowymi⁷.

Dla rozwoju myśli architektonicznej w stolicy w dwudziestoleciu międzywojennym, duże znaczenie miał fakt, że w Warszawie skupiona była większość znaczących architektów. Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej opuściło pierwsze powojenne pokolenie, które rozwiązanie kwestii mieszkaniowej uznawało za sprawę kluczową. Należący do ich grona Syrkusowie czy Brukalscy, dzięki powiązaniom z CIAM, przeszczepiali na grunt polski awangardowe rozwiązania. W 1921 roku została założona Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, która już w 1925 roku zaczęła realizować pierwszą kolonię na Żoliborzu. Mimo że celem powstania Spółdzielni była poprawa warunków życia najbiedniejszych warstw społecznych, w statucie nie było mowy o mieszkaniach robotniczych, członkiem spółdzielni mógł zostać każdy. Mieszkania te, chociaż znacznie tańsze od dostępnych na wolnym

³ A. Lauterbach, *Potrzeby estetyczne Warszawy*, Warszawa 1915, s. 8.

⁴ S. Różański, *Planowanie przestrzenne Warszawy (1916–1939)*, [w:] *Warszawa II Rzeczypospolitej (1918–1939)*, Warszawa 1968, s. 324.

⁵ J. Cegielski, *Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w okresie międzywojennym*, [w:] *Warszawa II...*, s. 119.

⁶ *Z Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej*, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1934, nr 1, s. 20.

⁷ A. Skwarczyńska, *Złe mieszkanie a zdrowie*, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1934, nr 12, s. 12, 13, 14.

rynku, dla wielu rodzin robotniczych były wciąż zbyt drogie, w takiej sytuacji robotnicy stanowili tylko niewielką część mieszkańców pierwszych kolonii WSM, resztę stanowiły rodziny inteligentkie⁸.

W celu dalszego poszukiwania rozwiązań mających zapewnić mieszkania dla robotników powołano Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej o działalności naukowo-badawczej, którego inauguracja miała miejsce 26 kwietnia 1929 roku. 2 marca 1930 roku Towarzystwo zwołało konferencję poświęconą sprawie mieszkaniowej, która miała posłużyć opracowaniu ustawy mieszkaniowo-budowlanej⁹. Jako kwestię mieszkaniową rozumiano sposób, w jaki zamieszkuje warstwa robotnicza ludności. Dwoma podstawowymi problemami były zbyt wysokie czynsze i przeludnienie lokali. Teodor Toeplitz postulował, że czynsz nie powinien wynosić więcej niż 1/6, maksymalnie 1/5 zarobków, tymczasem koszt komornego oparty na kapitale uwzględniającym ulgi wynosił ok. 43 proc. zarobków, bez ulg – jeszcze więcej. PTRM postanowiło interweniować i przedstawić władzom państwowym projekt organizacji budowy osiedli robotniczych. W celu realizacji tych postulatów Rada Ministrów powzięła 1 lutego 1934 decyzję o utworzeniu Towarzystwa Osiedli Robotniczych¹⁰. Uznano, że sfery robotnicze nie mogą korzystać z normalnej akcji kredytowej. Dlatego państwo przekazało 5 mln zł na finansowanie tej akcji tworząc TOR o kapitale zakładowym 500 tys. zł. Do zadań towarzystwa miało należeć inicjowanie budowy, eksploatacja i sprzedaż mieszkań budowanych w postaci domów zbiorowych bądź indywidualnych¹¹. Uchwała powołując organizację określiła wysokość czynszu na 20-25 zł dla rodzin o maksymalnych zarobkach 250 zł¹², co stanowiło nieporównanie mniej niż wcześniej. Ostatecznie TOR powstał 29 marca 1934 roku jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a jego zarządcą został Jan Strzelecki¹³. Spółka miała stosować normalizację i standaryzację w celu zmniejszenia kosztów budowy mieszkań o powierzchni 36 – 42 m².

W latach 1934–1939 ze środków TOR-u zrealizowano wiele budynków mieszkalnych przeznaczonych dla robotników na terenie całej Polski. Budowano zarówno domy wielorodzinne, jak i jednorodzinne w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej, w dużych miastach takich, jak Warszawa, Katowice, Łódź, Poznań, Kraków, a także w mniejszych osadach, jak Mościce, Janowa Dolina czy Zagnańsk. Podstawowym kryterium była budowa domów w formie osiedli, ponieważ pozwalało to na standaryzację i obniżenie kosztów¹⁴. Towarzystwo Osiedli Robotniczych udzielało wsparcia finansowego na budowy obiektów spełniających założenia programowe TOR-u gminom, spółdzielniom i instytucjom. Pełniło niejako rolę pośrednika między Bankiem Gospodarstwa Krajowego a inwestującym. Oceniało zamierzenia budowlane i ich celowość, a także inicjowało budowę i sporządzało roczny plan akcji budowy małych i tanich mieszkań. Dyspozycja środkami BGK przeznaczonymi na realizację obiektów następowała na wniosek TOR-u¹⁵. W taki sposób w wyniku współpracy z Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową zrealizowane zostało m.in. osiedle WSM na Rakowcu¹⁶. Budowano także osiedla własne, których administratorem pozostawał TOR. Przykładem takiej realizacji jest omawiany w artykule zespół mieszkaniowy.

Wybór lokalizacji i zrealizowane w jej obrębie obiekty

Towarzystwo Osiedli Robotniczych określiło wytyczne dla wyboru obszarów, na których miałyby być lokalizowane osiedla. Przede wszystkim istotne były koszty terenu i jego uzbrojenia. Ponieważ mieszkania przeznaczone zostały dla warstw najbiedniejszych, których często nie było stać na korzystanie ze środków komunikacji – ustalono, że w celu zredukowania czasu dojazdu, miejsce zamieszkania nie może być oddalone od zakładu pracy więcej niż 1,5 – 2 km¹⁷. Grochów był drugim po Woli dużym i stale rozwijającym się skupiskiem zakładów prze-

⁸ E. Mazur, *Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, 1921–1939: materialne warunki bytu robotników i inteligencji*, Warszawa 1993.

⁹ H. Syrkusowa, *Ku idei osiedla społecznego*, Warszawa 1976, s. 97.

¹⁰ H. Syrkusowa, op. cit., s. 163.

¹¹ Zob. *Wiadomości z akcji drobnego budownictwa. Budownictwo robotnicze*, „Przegląd Budowlany”, rubr. *Ruch budowlany*, 1934, z. 2, s. 49.

¹² H. Syrkusowa, op. cit., s. 163.

¹³ T. O. R., „Dom Osiedle Mieszkanie” 1934, nr 3-4, s. 40.

¹⁴ J. Strzelecki, *Organizacja i działalność Towarzystwa Osiedli Robotniczych*, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1934, nr 2, s. 13.

¹⁵ Ibidem, s. 10-11.

¹⁶ Ibidem, s. 16.

¹⁷ *Wytyczne obowiązujące przy wyborze terenu pod budowę osiedla T. O. R.*, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1937, nr 4-6, s. 64.

mysłowych. Zrozumiały jest więc wybór tej lokalizacji na, drugie po wybudowanym na Kole, osiedle. Teren położony w pobliżu Państwowych Zakładów Inżynierii był jedynym spośród zaproponowanych, który uznano za odpowiedni. Jednak Rada Nadzorcza zdecydowała, że jego zakup uniemożliwia zbyt wysoka cena¹⁸. Aby rozwiązać ten problem zawarta została umowa z Zarządem Miejskim w Warszawie. Gmina miała dostarczyć teren o powierzchni 2,6 ha z pełnym uzbrojeniem oddalony o 5 minut drogi pieszej od przystanku tramwajowego. W zamian mogła mieć wpływ na dobór lokatorów przedstawiając konkretnych kandydatów odpowiadających wymogom TOR-u¹⁹. Kryteriami przydziału były wysokość zarobków, sytuacja mieszkaniowa, stan rodziny, wartość moralna i społeczna kandydata²⁰. W ramach umowy miasto zyskało prawo własności do 1/12 całkowitej części²¹. Miasto przekazało pod zabudowę dwa bloki terenów, na których obecnie znajdują się budynki. Ich wybór podyktowany był własnością przewidzianych pod osiedle gruntów. Przekazane dwa bloki o łącznej powierzchni 26 779 m² należały do gminy i mogły od razu zostać wydzierżawione TOR-owi²². W związku z planowaną przez TOR inwestycją został sporządzony Plan Przeznaczenia Terenów Miejskich położonych przy ul. Podskarbińskiej (il. 2). Przeznaczenie obu bloków pod obiekty TOR-u nie tylko pozwalało na zlokalizowanie mieszkań w pobliżu miejsc pracy, ale zapewniało też odpowiednie warunki do życia zgodne z rozwijającą się ideą osiedla społecznego. Na przekazanym terenie wybudowano dziesięć czterokondygnacyjnych budynków mieszkalnych. Cztery ustawiono szczytowo wzdłuż ulicy Stanisławowskiej oddzielając je parterowymi pawilonami usługowymi, sześć kolejnych usytuowano w bloku określonym ulicami Podskarbińską i Kobielską i połączono wspartymi na słupach ceglanyymi łącznikami. Na terenach bezpośrednio sąsiadujących z blokiem zabudowy przy ul. Podskarbińskiej zaplanowana została szkoła. Z kolei po drugiej stronie tej

ulicy znajdowały się tereny sportu i rekreacji. Podobne przeznaczenie przypisano działce zlokalizowanej po drugiej stronie ulicy Stanisławowskiej²³. Na terenie tym w 1938 roku zaprojektowano budynek Ośrodka Wychowania Fizycznego²⁴.

Charakterystyka lokali mieszkalnych

Według wytycznych TOR-u realizowane mieszkania nie powinny przekraczać 36 m² powierzchni²⁵. Standardem dla mieszkań robotniczych o takiej wielkości było wyposażenie ich w ustępy i umywalki, jednak funkcję kąpeli i prania wyprowadzano poza mieszkanie do pomieszczeń wspólnych. W zrealizowanych na Grochowie budynkach można wyróżnić 3 typy mieszkań: jednoizbowe o powierzchni 19,5 m², półtoraizbowe o powierzchni 31 m² oraz półtoraizbowe o powierzchni 36,5 – 37 m².²⁶ Przeważały mieszkania półtoraizbowe. W budynkach usytuowanych przy ulicy Stanisławowskiej najczęściej było mieszkań trzeciego typu. Obiekty składały się z powtarzalnych sekcji, w każdej po cztery identyczne mieszkania. Wyjątek stanowiła sekcja końcowa z blokiem sanitarnym²⁷. Mniejsze półtoraizbówki były więc zlokalizowane w budynkach z łącznikami.

Towarzystwo powstało w 1934 roku, kiedy budowano mieszkania o najbardziej ograniczonej powierzchni. Budowa osiedli mieszkaniowych, mających poprawić warunki bytowania rodzin robotniczych w Polsce, rozpoczęła się już w latach dwudziestych, wtedy w ramach działalności Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Stanisław Tołwiński ustalił jako minimalną jednostkę dwa pokoje z kuchnią i WC²⁸. Od 1930 roku sytuacja robotników pogarszała się, wzrosły czynsze przy jednoczesnym spadku pensji. Aby zapewnić im mieszkania odpowiednie dla ich funduszy zaczęto budować coraz mniejsze lokale. W 1934 roku za podstawową jednostkę mieszkalną dla 4-6 osobowej rodziny uznano mieszkanie półtoraizbowe²⁹.

¹⁸ T. O. R. *Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych spółki z ograniczoną odpowiedzialnością za rok 1937*, Warszawa 1938, s. 10.

¹⁹ Ibidem.

²⁰ T. O. R. *Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie za rok 1938*, Warszawa 1939, s. 52.

²¹ Ibidem, s. 50.

²² APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 2, 3.

²³ Ibidem, k. 28.

²⁴ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11942.

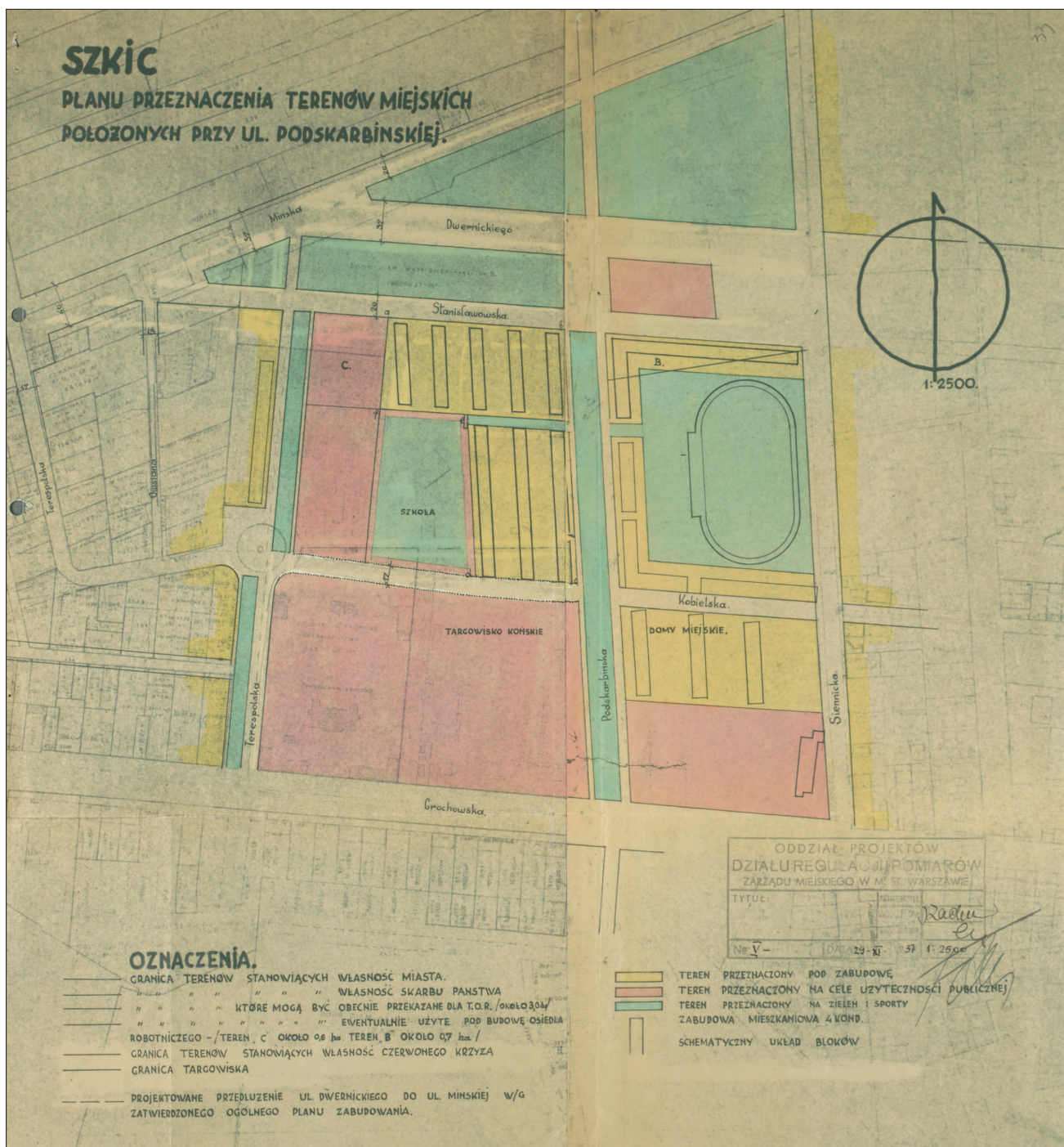
²⁵ J. Strzelecki, op. cit., s. 14.

²⁶ *Sprawozdanie z działalności (...) za rok 1938*, s. 46.

²⁷ Wsnucie tego wniosku możliwe jest dzięki zachowanym planom obiektów II serii, z których część to budynki analogiczne do zbudowanych przy ulicy Stanisławowskiej.

²⁸ Ł. Heyman, *Nowy Żoliborz 1918–1939. Architektura-Urbanistyka*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1976, s. 87.

²⁹ *Życie W.S.M.*, 1934, s. 1-2.



2. Szkic Planu Zagospodarowania Terenów Miejskich położonych przy ulicy Podskarbińskiej. Źródło: APW, AN, sygn. 11938, k. 33
 2. Sketch of Urban Development Plan in Podskarbińska Street, Source APW, AN, ref. 11938, k. 33

Punktem kulminacyjnym poszukiwań minimalnego mieszkania na terenie Warszawy można uznać, finansowane z kredytów TOR-u, osiedle WSM na Rakowcu z mieszkaniami o powierzchni niespełna 33 m², które stało się wzorem dla zrealizowanej później I serii osiedla TOR na Kole³⁰. W budynkach

tych powierzchnia mieszkań została jeszcze bardziej ograniczona i nie przekraczała 30 m².³¹ Jednak metraż ten był zbyt mały. Opierając się na doświadczeniach mieszkańców, w II serii osiedla na Kole ustanowiono większą powierzchnię mieszkalną: do 32,6 m² oraz 35,8 m².³² Mieszkania na Grochowie

³⁰ Osiedle T. O. R. na Kole, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1935, nr 11, s. 33.

³¹ Ibidem.

³² Sprawozdanie z działalności (...) za rok 1937, s. 42.

mają jeszcze większy metraż, przekraczający ustalone w wytycznych 36 m². Jednak założenie to było jednym z najpóźniej budowanych osiedli robotniczych przed wojną. Zażegnano już wówczas kryzys ekonomiczny pierwszej połowy lat 30., co umożliwiło realizację większych i bardziej komfortowych lokali.

Czynniki warunkujące formę budynków

Mimo że obszar miasta, na którym postanowiono wznieść osiedle był właściwie niezabudowany, a większość ulic istniała jedynie na planach, przekazane przez miasto dwa bloki terenów miały ściśle określone granice, które uwarunkowały układ oraz bryły budynków. Podskarbińska, Stanisławowska i Kobielska ograniczały przekazane bloki zabudowy od wschodu, południa i północy. Przebieg Podskarbińskiej i Kobielskiej nie mógł ulec przesunięciu, ponieważ wzdłuż nich już w drugiej połowie lat 20. zostały wzniesione domy komunalne przeznaczone dla bezdomnych, w których mogliby oni wynajmować mieszkania na prawach lokatorów³³ (il. 3). Kompleks hoteli dla bezdomnych złożony był z trzech murowanych gmachów wzniesionych w formach historycznych w narożniku ulic Podskarbińskiej i Kobielskiej według projektu A. Matuszewskiego, a także trzech pomniejszych budynków drewnianych i murowanych usytuowanych po drugiej stronie ulicy Kobielskiej³⁴. Tereny bezpośrednio sąsiadujące od zachodu z działkami przekazanymi TOR-owi należały do Polskiego Czerwonego Krzyża.

Typowa dla „mieszkań społecznie najpotrzebniejszych” minimalna powierzchnia, nie mogła pomieścić łazienek, które lokowano w specjalnie wygospodarowanej ogólnodostępnej przestrzeni. W I serii pierwszego własnego warszawskiego osiedla TOR na Kole został zastosowany układ korytarzowy, dzięki czemu wydzielone na każdej kondygnacji dwa pomieszczenia wspólne były dostępne dla wszystkich mieszkańców³⁵. Zastosowany

w II serii osiedla układ segmentowy wymagał już innego rozwiązania. Z tego powodu łazienki i pralnie zostały umieszczone w piwnicach. Wysokie, odpowiednio wentylowane strychy użytkowe pozwalały mieszkańcom suszyć pranie na poddaszu³⁶. Żadne z tych rozwiązań nie mogło zostać zastosowane na Grochowie. Blokowy układ budynków sugerował rozwiązanie podobne do zastosowanego w II serii budynków na Kole, jednak nie było to możliwe z dwóch powodów. Pierwszym z nich była wzmożona ochrona na wypadek wojny. W styczniu 1937 roku Rada Ministrów wydała rozporządzenie dotyczące konieczności przygotowania obrony przeciwlotniczej i przeciwgazowej. Ochronę osiedli i obiektów budowlanych miał zapewniać Minister Spraw Wewnętrznych³⁷. Mimo że szczegółowe wytyczne i zalecenia w dziedzinie budowy obiektów zgodnie z przepisami ochrony przeciwlotniczej i przeciwgazowej zostały określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów obowiązującym od 29 kwietnia 1938 roku³⁸, działania wynikające z konieczności tego typu ochrony zastosowano już w 1937 roku m.in. w budynkach TOR-u na Grochowie. Poza żelbetową konstrukcją dachu, zastępującą dotychczas stosowaną drewnianą, umieszczone zostały schrony w piwnicach. Z tego powodu ulokowanie tam łazienek i pralni, jak miało to miejsce w przypadku II serii budynków na Kole nie było możliwe³⁹. Niskie położenie terenu w stosunku do kanałów uniemożliwiało większe zagłębienie piwnic⁴⁰, dlatego naturalnym rozwiązaniem byłoby w tym przypadku przeniesienie ich na poddasze, razem z suszarniami. Niestety, ściśle wyznaczone granice działki wykluczyły ten zabieg. Dotychczas realizowane budynki wielorodzinne były to z reguły obiekty trzykondygnacyjne. Jednak miasto zmieniło wytyczne dla zagospodarowania tej części terenu, wymagając zabudowy czterokondygnacyjnej⁴¹. Ograniczone działki nie pozwalały na zwiększenie rozstawu budynków, a podwyższenie ich o kondygnację powodowało, że nie spełniały one jednego z podstawowych założeń – odpowiedniego nasłonecznienia. Projektanci

³³ *Budownictwo mieszkaniowe magistratu m.st. Warszawy 1924–1928*, s. 5, 6.

³⁴ *Ibidem*, s. 7, 10, 20, 21, 24.

³⁵ *Osiedle T. O. R. na Kole*, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1935, nr 11, s. 35.

³⁶ *T. O. R. Sprawozdanie (...) za rok 1937*, Warszawa 1938, s. 46.

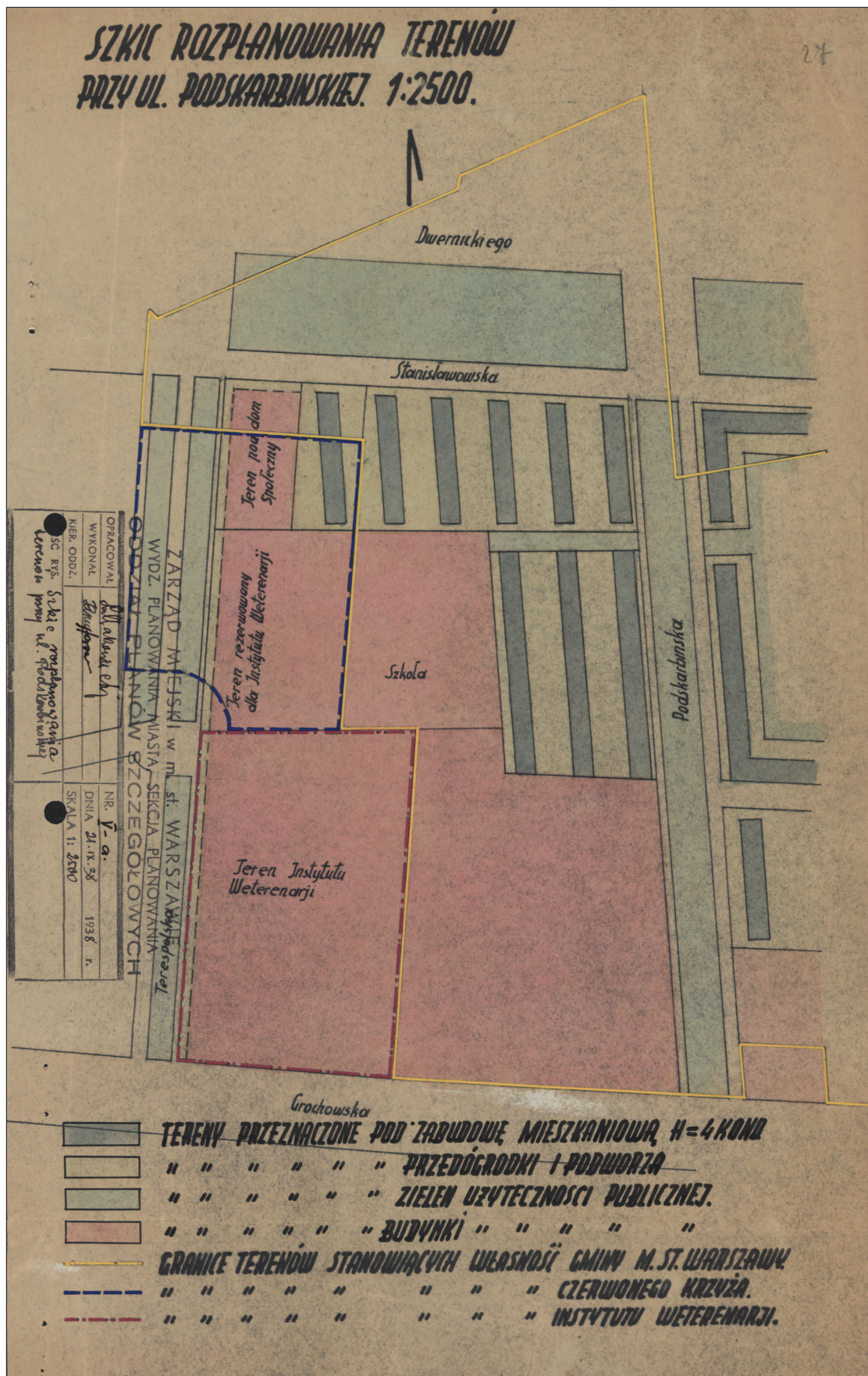
³⁷ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 I 1937, Dz. U. nr 120, poz. 73.

³⁸ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 IV 1938, Dz. U. nr 32, poz. 278.

³⁹ *T. O. R. Sprawozdanie (...) za rok 1937*, Warszawa 1938, s. 46.

⁴⁰ *Ibidem*.

⁴¹ *T. O. R. Sprawozdanie (...) za rok 1937*, Warszawa 1938, s. 46; APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 27, 34, sygn. 11939, k. 19, 25.



3. Szkic Zagospodarowania Terenów przy ul. Podskarbińskiej z wyznaczonym terenem pod dom społeczny oraz granicami własności. Źródło: APW, AN, sygn. 11938, k. 28
3. Sketch of the Land Development in Podskarbińska Street with the area under the Social House and property boundaries. Source: APW, AN, ref. 11938, k. 28

musieli dążyć do osiągnięcia minimalnej wysokości budynków, co mogło odbyć się jedynie kosztem obniżenia poddasza⁴². Z tego powodu każdy budynek posiada przy jednym ze szczytów wyodrębniony pion, w którym zlokalizowane zostały łazienki i pralnie. W przypadku budynków w bloku przy skrzyżowaniu ulic Podskarbińskiej i Kobielskiej strychy musiano obniżyć tak bardzo, że nie mogły pełnić swoich funkcji, dlatego też suszarnie przeniesiono w tej części osiedla do specjalnie zaprojektowanych przybudówek, łączących budynki i dostępnych bezpośrednio z bloków z łazienkami i pralniami. Bloki i łączniki zostały usytuowane od strony północnej, co było wynikiem chęci uniknięcia zacinienia podwórek⁴³ (il. 4, 5). Rozwiązanie pomieszczeń wspólnych na Grochowie nadaje budynkom wyjątkowy charakter. Takie rozplanowanie zwiększające niewątpliwie koszty budowy nie było realizowane w przypadku niewymagających tego obiektów. Zmieniające się przepisy, a także szczególne uwarunkowania lokalizacji, zmusiły architektów do poszukiwania rozwiązania innego od typowych, co zaowocowało osiedlem wyróżniającym się zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalnych, jak i estetycznych.

Funkcje Towarzyszące i Dom Społeczny

Osiedle TOR na Grochowie, zostało zaprojektowane zgodnie z wszelkimi postulatami, jakie powinno spełniać przed wojną osiedle społeczne. Do odpowiednich warunków jakie trzeba było zapewnić mieszkańcom należały nie tylko zdrowe, odpowiednio nasłonecznione mieszkania z niskim czynszem, ale także cała infrastruktura towarzysząca, pozwalająca użytkownikom realizować swoje potrzeby życiowe i kulturalne. Z tego powodu Rada Nadzorcza T. O. R. powzięła uchwałę zezwalającą na przeznaczenie środków pochodzących z kredytów także na budowę obiektów o charakterze użyteczności publicznej⁴⁴.

Ważnym elementem było zapewnienie mieszkańcom sklepów w bliskiej odległości, wpływające na oszczędność czasu, szczególnie jeśli pracująca pani domu nie mogła z powodów ekonomicznych pozwolić sobie na służącą. Jednocześnie lokale te powinny oferować towary odpowiednie dla zasobów finansowych przeciętnego robotnika. Na osiedlu



4. Widok na bloki mieszczące pralnie i łazienki połączone suszarniami w budynkach przy ul. Kobielskiej. Źródło: T.O.R. Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie za rok 1938, Warszawa 1939

4. View of the blocks containing laundry rooms and bathrooms connected with the drying rooms in the buildings in Kobielska Street. Source: T.O.R. report of the activities of the Workers Housing Society Ltd. in Warsaw for the year 1938, Warsaw, 1939



5. Widok na bloki przy ul. Stanisławowskiej od strony pionów mieszczących pralnie i suszarnie. Źródło: T.O.R. Sprawozdanie (...) za rok 1938, Warszawa 1939

5. View of the blocks in Stanisławowska Street showing laundry and drying rooms. Source: T.O.R. report (...) for the year 1938, Warsaw, 1939

grochowskim lokale usługowe zostały zrealizowane w postaci parterowych pawilonów, ulokowanych między szczytami budynków mieszkalnych wzdłuż ulicy Stanisławowskiej. Mieściły się tam: jatka, pasztecziarnia i sklep spożywczy (il. 6, 7).

Towarzystwo Osiedli Robotniczych podobnie jak Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziło działalność społeczno-wychowawczą, która realizowana była przez odciążenie mieszkań dzięki możliwości przebywania w pomieszczeniach ogólnych, jednocześnie wpływających na rozwój kulturalny mieszkańców. W osiedlu na Kole w tym celu

⁴² T. O. R. Sprawozdanie (...) za rok 1937, Warszawa 1938, s. 46.

⁴³ Ibidem.

⁴⁴ Ibidem, s. 37.



6. Parterowe pawilony usługowe między budynkami przy ul. Stanisławowskiej. Źródło: *T.O.R Sprawozdanie (...) za rok 1938*, Warszawa 1939

6. Ground-floor service pavilions between buildings in Stanisławowska Street. Source: T.O.R. report (...) for the year 1938, Warsaw, 1939



7. Wnętrze jednego z pawilonów – pasztecziarnia. Źródło: *T.O.R. Sprawozdanie (...) za rok 1938*, Warszawa 1939

7. The Interior of one of the pavilions-patisserie, Source: T.O.R. report (...) for the year 1938, Warsaw, 1939

w 1937 roku oddano do użytku dom społeczny, w którym znalazły się: przedszkole, sala zebrań, biblioteka, czytelnia, 3 przychodnie lekarskie, Kropla Mleka i lokale przeznaczone na działalność stowarzyszeń lokatorskich⁴⁵. W zrealizowanym zespole brak jest domu społecznego, jednak w niektórych źródłach pojawiają się informacje o mieszczących się w łącznikach świetlicach⁴⁶. Istniejące budynki mieszkalne na Grochowie zostały w okresie powojennym przebudowane. Z powodu trwającej wiele

lat fatalnej sytuacji mieszkaniowej, przestrzenie w łącznikach i blokach sanitarnych zostały zaadaptowane na mieszkania (il. 8). Brak zachowanych planów obiektów oraz znajomości przedstawionej w poprzednim rozdziale genezy ich form, powoduje przypuszczenia, według których, poza pralniami i suszarniami, łączniki miały także pełnić częściowo funkcje domu społecznego. Wyjaśnienie pochodzenia łączników i pionów sanitarnych, a także zachowana w Archiwum Państwowym w Warszawie dokumentacja pozwalają odrzucić tego typu przypuszczenia. Dom Społeczny na Grochowie nigdy nie powstał, jednak od samego początku był on planowany. Przygotowany przez miasto Szkic Rozplanowania Terenów przy ul. Podskarbińskiej przewidywał przeznaczenie na dom społeczny terenu przy skrzyżowaniu ulicy Stanisławowskiej z Terespolską⁴⁷ (il. 3). Jednak tereny te nie były w całości własnością miasta i mogły zostać przekazane TOR-owi dopiero w przyszłości. Z tego powodu już na samym początku w trakcie planowania osiedla na dom społeczny przeznaczona została działka narożna przy skrzyżowaniu ulic: Podskarbińskiej i Stanisławowskiej⁴⁸ (il. 9). Budynek ten został zaprojektowany z dwóch odrębnych brył w części parterowej, które łącząc się na poziomie pierwszego piętra tworzyły, wsparty na kolumnach nawiązujących do łączników z suszarniami, podcień⁴⁹ (il. 10). Mimo że



8. Wtórnie wybite otwory okienne w trakcie adaptacji łączników na mieszkania. Fot. K. Matysiak

8. Secondary window holes stamped in the course of adapting the connectors for housing. Photo by K. Matysiak

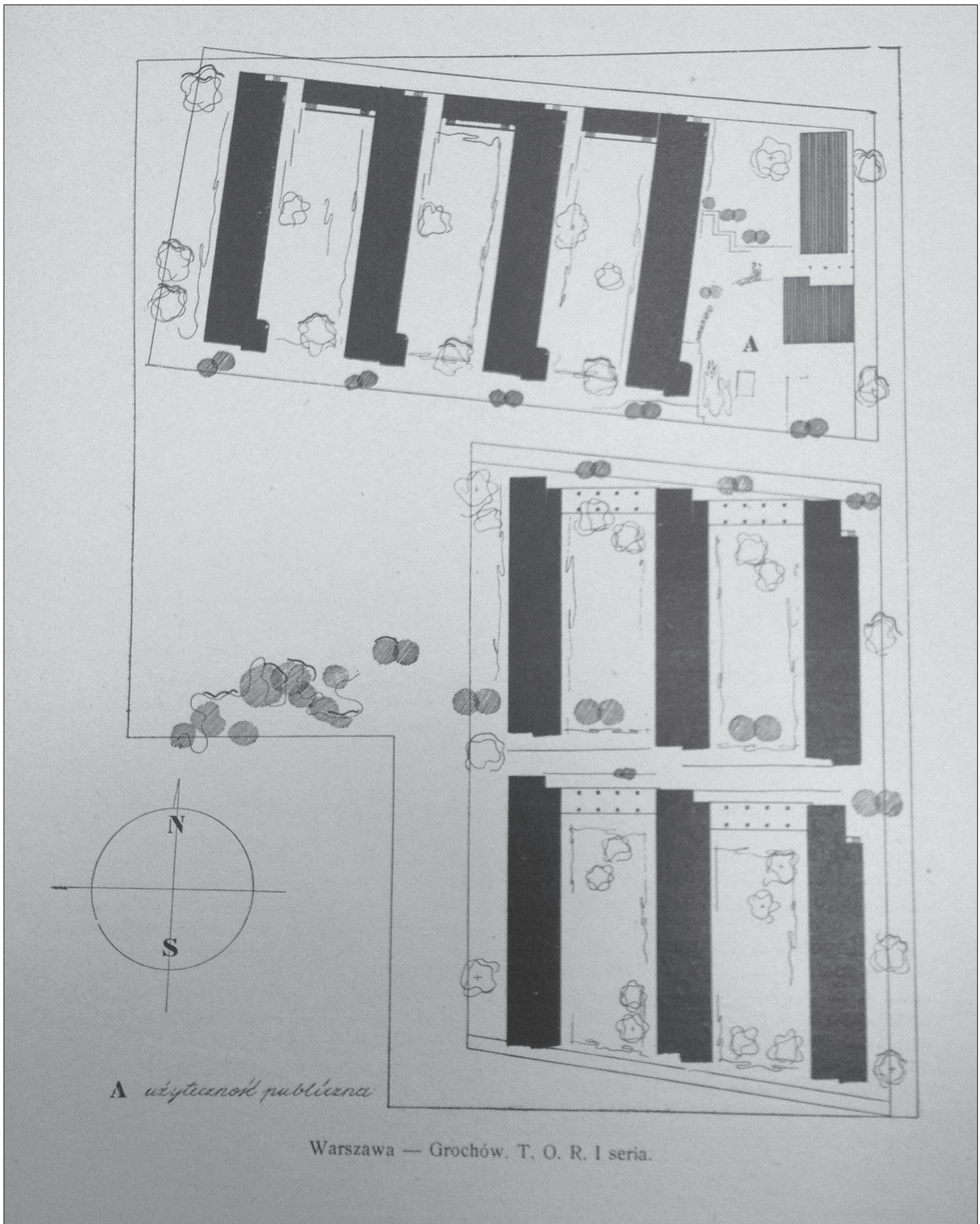
⁴⁵ Ibidem, s. 32.

⁴⁶ *Funkcjonalistyczne osiedle TOR, Grochów*, <http://foto-forum.gazeta.pl/72,2,746,46342674,46599026.html> (dostęp 13.03.2014)

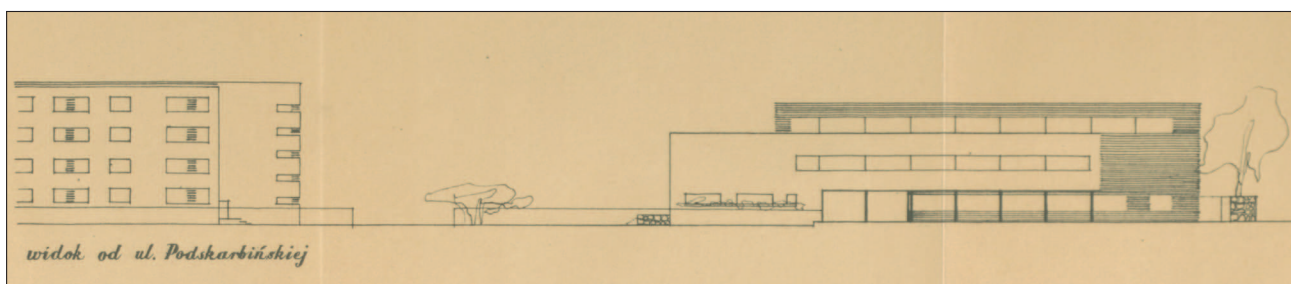
⁴⁷ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 27.

⁴⁸ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 43.

⁴⁹ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 8, 9.



9. Plan I serii osiedla. Źródło: T.O.R. Sprawozdanie (...) za rok 1938, Warszawa 1939
9. Plan of I series of settlements. Source: T.O.R. report (...) for the year 1938, Warsaw, 1939



10. Projekt szkicowy domu społecznego. Źródło: APW, AN, sygn. 11938, k. 8
 10. The draft sketch of social House. Source APW, AN, ref. 11938, k. 8

działka ta w szkicowym planie zagospodarowania terenów przewidziana była pod zabudowę mieszkaniową, umieszczenie tam domu społecznego było możliwe, gdyż ogólny plan zabudowania miasta st. Warszawy przeznaczał ją pod budynki użyteczności publicznej⁵⁰. Na początku września 1938 roku projekt domu społecznego był już gotowy⁵¹. Miał to być kolejny zrealizowany budynek po wybudowaniu 8 bloków mieszkalnych ze sklepami. Niestety, szczegółowe rysunki nie zachowały się, nie można więc określić jak rozmieszczono w nim funkcje. Na ostateczny brak realizacji obiektu miały wpływ okoliczności formalno-prawne niezależne od inwestującego. Mimo przychylniej opinii miasta wystąpiły przeszkody ze strony udzielającego kredytów Banku Gospodarstwa Krajowego. Decyzja Rady Nadzorczej TOR zezwalająca na budowę obiektów użyteczności ogólnej, została podważona. BGK zakwestionował możliwość budowy domów użyteczności ogólnej ze środków przeznaczonych na realizację osiedli. Po rozpatrzeniu sprawy przez Komitet Ekonomiczny Ministrów protest BGK został oddalony. Jednak potrzebny na to czas spowodował, że rozpoczęcie budowy przesunięto na wiosnę 1939 roku⁵². W efekcie obiekt nigdy nie powstał. Najbliższe urządzenia społeczne: biblioteka i przedszkole, a także tereny sportowe z boiskiem znajdowały się zatem po drugiej stronie ulicy Podskarbińskiej, w zbudowanych w latach 1927–1928 budynkach mieszczących lokale dla bezdomnych⁵³.

Niezrealizowany projekt budowy II serii osiedla

Od samego początku planowano osiedle jako większe. Zrealizowany zespół budynków to jedynie pierwsza seria. W szkicowych planach przeznaczenia terenów w 1937 roku, poza zabudowanymi pierwszą serią dwoma blokami, uznano za odpowiednie tereny przy wschodnim narożniku skrzyżowania ulic Podskarbińskiej i Stanisławowskiej. Zrealizowane na terenach należących częściowo do miasta, a częściowo do Skarbu Państwa użytkowanych przez Państwowe Zakłady Inżynierii⁵⁴ budynki stanowiłyby uzupełnienie zabudowy w pobliżu istniejącego boiska sportowego, otoczonego od zachodu i południa przez komunalne domy przeznaczone dla bezdomnych⁵⁵. Drugim obszarem były tereny stanowiące bezpośrednią kontynuację przekazanych pod pierwszą serią przy ulicy Stanisławowskiej, należące w wąskim pasie przyulicznym do miasta, a w dalszej części do Polskiego Czerwonego Krzyża⁵⁶ (il. 2). Od 1937 roku Towarzystwo Osiedli Robotniczych prowadziło z użytkownikami określonych terenów oraz z miastem pertraktacje, mające na celu ich zakup pod dalszą budowę osiedla. Rozbudowa osiedla na terenach należących do Czerwonego Krzyża wymagała zmiany przebiegu części ulicy Terespolskiej. Bez przesunięcia jej biegu na zachód, wąski pas przekazanych pod rozbudowę osiedla terenów pozostałby odcięty od całości arterią komunikacyjną, co byłoby wyjątkowo niekorzystnie i niefunkcjonalne⁵⁷ (il. 11, 12, 13).

⁵⁰ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 6.

⁵¹ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 5.

⁵² T. O. R. *Sprawozdanie (...) za rok 1938*, Warszawa 1939, s. 11.

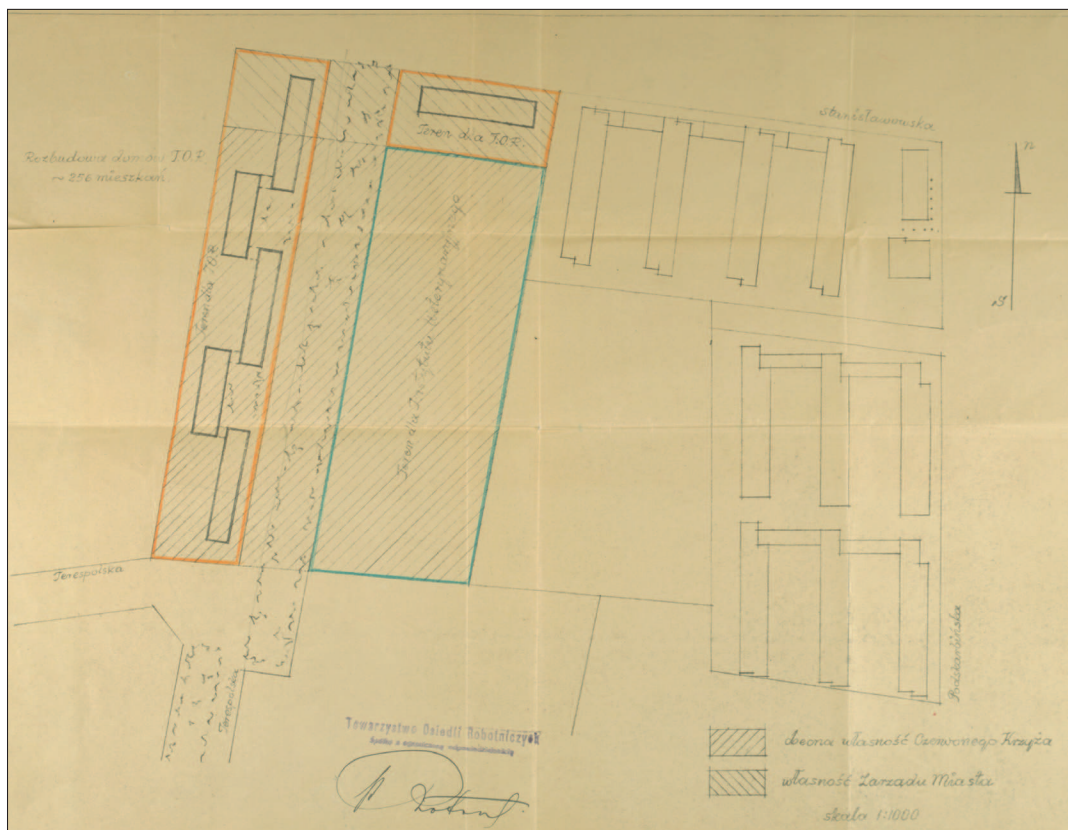
⁵³ *Budownictwo mieszkaniowe magistratu...*, s. 7, 8.

⁵⁴ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11939, k. 17, 22.

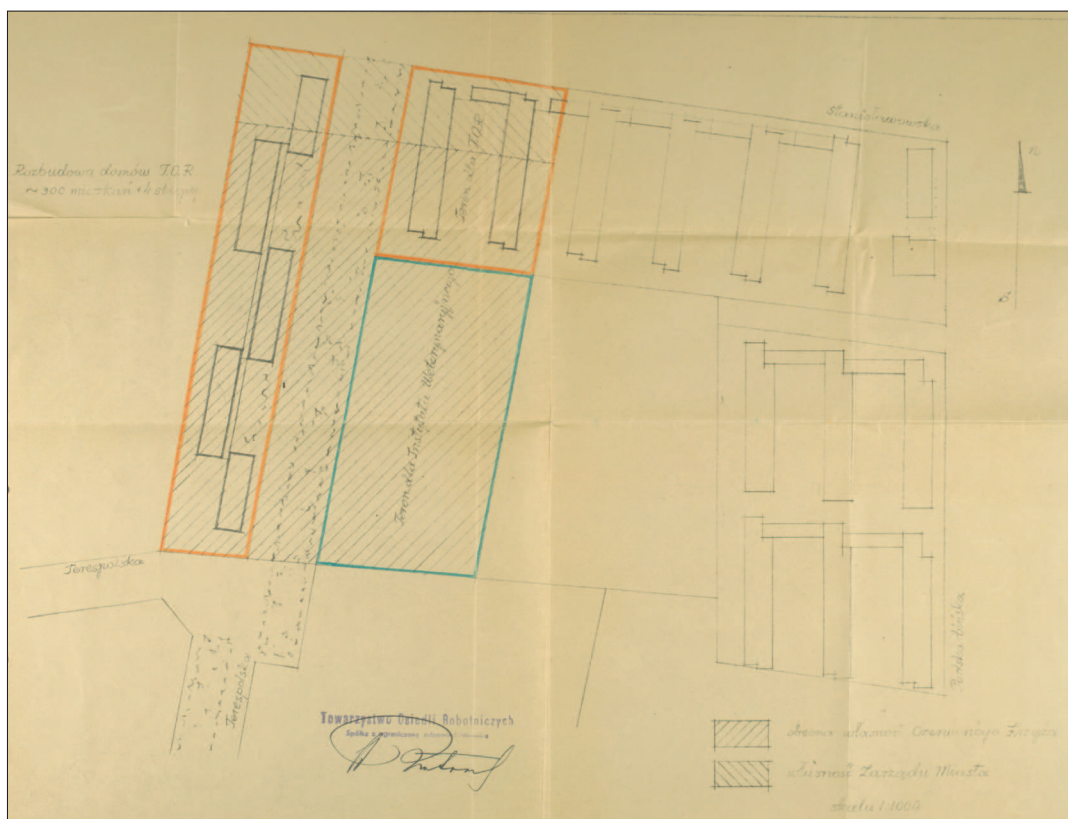
⁵⁵ Tereny oznaczone na rysunkach literą B; APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 28, 33.

⁵⁶ Tereny oznaczone na rysunku literą C; APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 28.

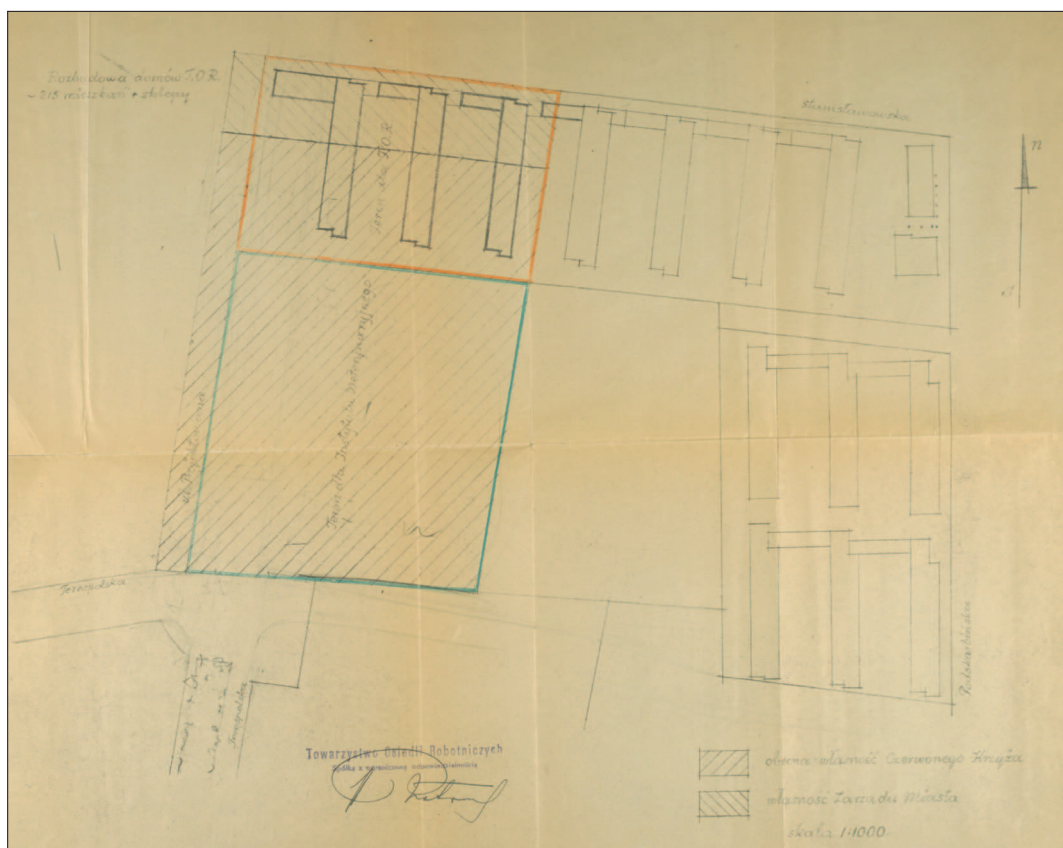
⁵⁷ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11939, k. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12.



11. Możliwe rozplanowanie budynków na terenach należących do miasta. Źródło: APW, AN, sygn. 11939, k. 1
 11. Possible layout of buildings in areas belonging to the city. Source APW, AN, ref. 11939, k. 1



12. Możliwe rozplanowanie budynków na terenach należących do miasta po przyłączeniu części terenów Czerwonego Krzyża.
 Źródło: APW, AN, sygn. 11939, k. 2
 12. The possible layout of buildings in areas belonging to the city after the annexation of parts belonging to the Red Cross.
 Source: APW, AN, ref. 11939, k. 2



13. Możliwe rozplanowanie budynków po przyłączeniu części terenów należących do Czerwonego Krzyża oraz przesunięciu ulicy Terespolskiej. Źródło: APW, AN, sygn. 11939, k. 4

13. Possible layout of buildings after the annexation of part of the land belonging to the Red Cross, and moving the Terespolska Street. Source: APW, AN, ref. 11939, k. 4

W 1939 roku powstały plany budowy II serii osiedla⁵⁸. Nowe budynki miały powstać na terenach należących do miasta rozszerzonych o te, które planowano zakupić od Czerwonego Krzyża. Można zatem stwierdzić, że starania przyniosły oczekiwane rezultaty (il. 14). Siedem bloków zlokalizowano na obszarze ograniczonym ul. Terespolską i Stanisławowską, bezpośrednio przyległym do zrealizowanej I serii osiedla. Dzięki nieznacznemu przesunięciu ulicy Terespolskiej w kierunku wschodnim, udało się zmieścić cztery budynki ustawione szczytowo wzdłuż ulicy Stanisławowskiej, stanowiące kontynuację budynków I serii. Trzy z nich są analogiczne do zrealizowanych już w I serii obiektów wzdłuż ulicy Stanisławowskiej⁵⁹ (il. 15). Za nimi zlokalizowano trzy krótsze, które prawdopodobnie w nawiązaniu do budynków II serii planowano początkowo połączyć wyniesionymi ponad parter łącznikami

(il. 14, 18). Łączniki są widoczne na zachowanym planie sytuacyjnym osiedla z maja 1939 roku, nie towarzyszyły mu jednak ich plany architektoniczne⁶⁰. Z zachowanych późniejszych, pochodzących z lipca 1939 wynika, że nie planowano wówczas już żadnych łączników (il. 16), zaprojektowano za to poddasze użytkowe, na którym zlokalizowano łazienki i pralnie⁶¹, zastąpione łącznikami i pionami sanitarnymi we wcześniejszych obiektach (il. 17). Można zatem sądzić, że z koncepcji połączenia budynków zrezygnowano na etapie szczegółowego projektowania poszczególnych obiektów. Ostatni z budynków usytuowany wzdłuż ulicy Terespolskiej odpowiada długością dwóm rzędom budynków II serii, a na jego parterze umieszczony został przejazd bramny odpowiadający szerokością odległości między rzędami⁶². Projekt drugiej serii nie przewidywał budowy na początkowo wskazywanych terenach po drugiej

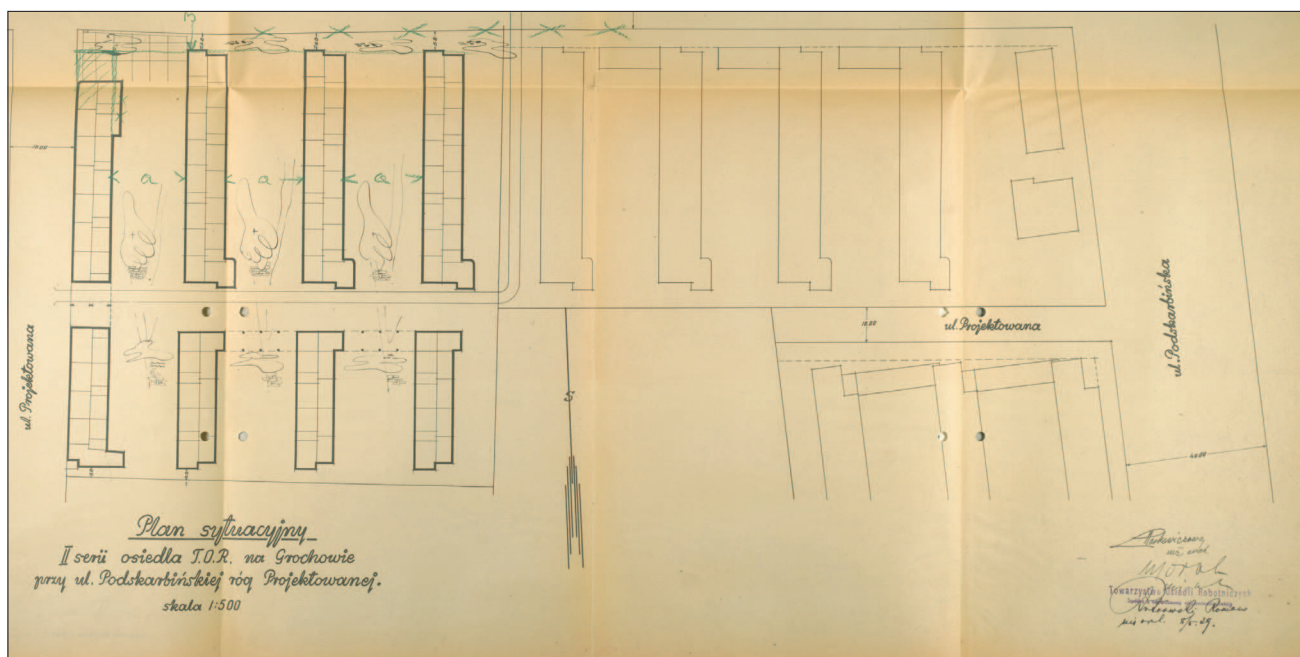
⁵⁸ Projekty poszczególnych budynków II serii znajdują się w Archiwum Państwowym w Warszawie; Akta Nieruchomości, sygn. 11938.

⁵⁹ Zob. APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 11, 13, 14, 15.

⁶⁰ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 24.

⁶¹ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 18, 19, 20.

⁶² APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 24.



14. Plan osiedla TOR Grochów II i fragment I serii. Źródło: APW, AN, sygn. 11938, k. 44

14. Plan of Housing Estate of Workers Society in Warsaw's Grochow II and part of series I. Source: APW, AN, ref. 11938, k. 44



15. Elewacja wschodnia budynku II serii przy ul. Stanisławowskiej. Źródło: APW, AN, sygn. 11938, k. 13

15. Eastern Façade of the building of series II in Stanislawowska Street. Source: APW, AN, ref. 11938, k. 13

stronie ulicy Podskarbińskiej, użytkowanych przez Państwowe Zakłady Inżynierii. Tereny te zresztą oddzielone arterią komunikacyjną nie były atrakcyjne, ponieważ nie tworzyłyby spójnej całości z osiedlem. Nowo projektowane budynki były to obiekty czterokondygnacyjne nawiązujące ceglany detal do budynków powstałych w I serii lub stanowiące ich powtórzenia⁶³. Lokale mieszkalne zgodnie z tendencją wzrostową w ostatnich latach przed wybuchem wojny, otrzymać miały powierzchnie jeszcze więk-

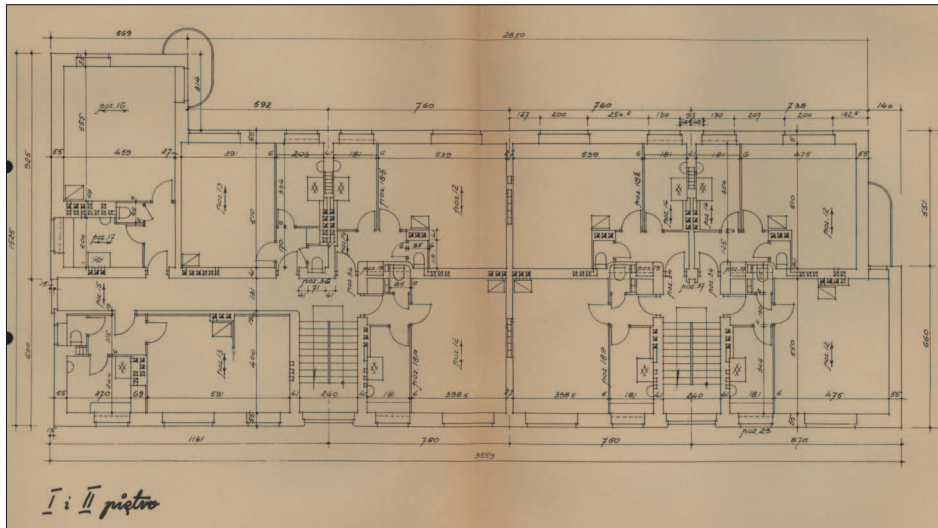
sze niż w I serii. Część mieszkań miała mieć metraż powyżej 40 m². W budynku projektowanym wzdłuż obecnej ulicy Terespolskiej, w II serii na Grochowie, pojawiły się nawet lokale dwupokojowe ze słuźbówką i łazienką⁶⁴.

Projekty budynków zostały przesłane, w celu zatwierdzenia do Działu Regulacji i Pomiarów Zarządu Miejskiego pod koniec lipca 1939 roku⁶⁵, wybuch II wojny światowej uniemożliwił ich realizację.

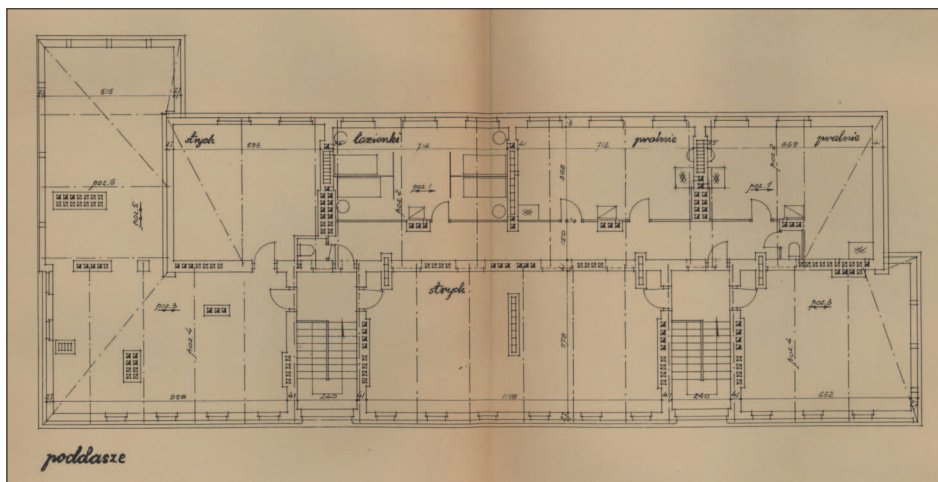
⁶³ Zob. Elewacje projektowanych budynków, APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 13, 14, 15, 18, 19, 20, 24.

⁶⁴ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 24.

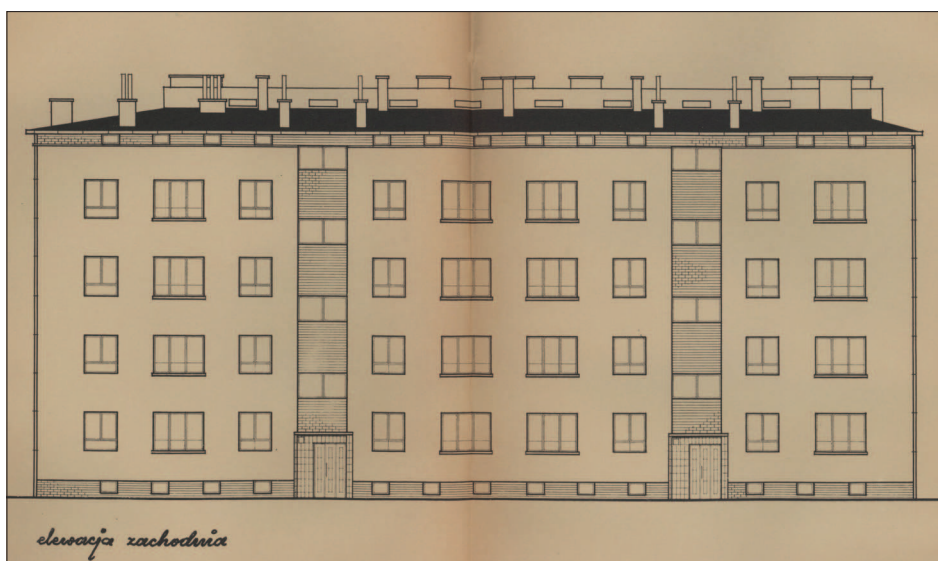
⁶⁵ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 11, 12, 16.



16. Rzut kondygnacji powtarzalnej budynku dwusegmentowego II serii. Źródło: APW, AN, sygn. 11938, k. 18
 16. A repetitive floor plan of series II double-unit building. Source: APW, AN, ref. 11938, k. 18



17. Rzut poddasza budynku dwusegmentowego II serii. Źródło: APW, AN, sygn. 11938, k. 18
 17. The plan of the loft of series II double-unit building. Source: APW, AN, ref. 11938, k. 18



18. Elewacja zachodnia budynku dwusegmentowego II serii. Źródło: APW, AN, sygn. 11938, k. 18
 18. Western Façade of series II double-unit building. Source: APW, AN, ref. 11938, k. 18

Kwestie autorstwa i datowania

Za autorów osiedla TOR na Grochowie uznawani są Natalia Hiszpańska i Mirosław Szabuniewicz⁶⁶. Jednak atrybucję ową należy uznać za częściowo błędną lub co najmniej niepełną. Natalia Hiszpańska była córką architekta Franciszka Eychhorna. W 1924 roku rozpoczęła studia na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej, jednak jej nazwisko nie znajduje się w wykazie dyplomantów, być może jest to wynikiem przeoczenia, można także przypuszczać, że dyplomu nigdy nie zdobyła⁶⁷. Niestety Dział Ewidencji Studentów Politechniki Warszawskiej nie posiada dokumentacji Natalii Hiszpańskiej, która mogłaby pomóc rozwiązać ową kwestię. Nie są powszechnie znane żadne inne jej realizacje, a po wyjściu za mąż w 1932 roku poświęciła się działalności w harcerstwie. Zmarła w obozie koncentracyjnym Auschwitz-Birkenau. Mirosław Szabuniewicz ukończył Wydział Architektury w 1928 roku⁶⁸. Informacje o jego udziale przy budowie osiedla TOR na Grochowie można znaleźć w notatce sporządzonej z okazji 50-lecia jego pracy. Jednak nie jest tam określony jako projektant, a osoba kierująca budową osiedla na Grochowie⁶⁹. Weryfikacja informacji u źródła była rzeczą utrudnioną, ponieważ zaraz po wojnie wyjechał on za granicę i pozostał tam aż do śmierci. W latach 30. wydawane pozwolenia na budowę publikowane były przez pewien okres w „Przeglądzie Budowlanym”. Wśród nich można znaleźć zatwierdzoną budowę dziesięciu bloków trzypiętrowych realizowanych przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych⁷⁰. 1937 rok wskazuje na osiedle na Grochowie. Mirosław Szabuniewicz podobnie jak w artykule A. Olszewskiego występuje w tej notatce jako osoba sprawująca nadzór nad budową. Natomiast jako projektant nie widnieje Natalia Hiszpańska, a Lucyna Nowak-Markowiczowa. Podpis tej samej architektki znajdujemy na

projektach sześciu z siedmiu planowanych w II serii budynków, z których trzy, co warto przypomnieć w tym miejscu, stanowią powtórzenie zrealizowanych budynków przy ul. Stanisławowskiej. Lucyna Nowak-Markowiczowa (wcześniej Nowak-Białostocka), posiadała już pewne doświadczenie w projektowaniu mieszkań robotniczych. W 1935 roku wraz z Anatolią Hryniewicką-Piotrowską zaprojektowała kompleks mieszkań robotniczych między ulicami Grochowską i Kamionkowską. Dwa lata wcześniej architektki, wspólnie z Romanem Piotrowskim, zaprojektowały wzorcowe typy dla drobnego budownictwa mieszkaniowego BGK⁷¹. Bliska współpraca z żoną Romana Piotrowskiego obejmującego główne stanowisko techniczne w Towarzystwie Osiedli Robotniczych, dała jej w późniejszym czasie możliwość pracy nad osiedlem na Grochowie. Pojawia się zatem pytanie: czemu za autorkę uznano Natalię Hiszpańską. Informacja taka została zaczerpnięta zapewne z niepublikowanego leksykonu autorstwa A. Nitscha⁷². W tej samej pozycji osiedle to widnieje przy nazwisku Mirosława Szabuniewicza. Warto zaznaczyć, że przyjęta w leksykonie konwencja opracowywania haseł nie przewiduje zaznaczenia roli danego architekta w realizacji. W rezultacie wymieniane są kolejne obiekty, przy których pracował, bez względu na pełnioną funkcję. Informacja na temat autorstwa Natalii Hiszpańskiej pojawia się w sporządzonej w 1979 roku *Liście strat polskich architektów w wojnie światowej*. Jej działalność została określona jako „współudział w opracowywaniu projektu osiedla w Warszawie przy ul. Podskarbińskiej”⁷³. Brak precyzji A. Nitscha w podawaniu pozyskanych z innych źródeł informacji spowodował, że zespół przypisało Mirosławowi Szabuniewiczowi we współpracy z Natalią Hiszpańską, pomijając projektantkę Lucynę Nowak-Markowiczową. W świetle przedstawionych informacji należy jednak uznać

⁶⁶ M. Leśniakowska, *Architektura w Warszawie 1919–1939*, Warszawa 2000; Gminna Ewidencja Zabytków załącznik do zarządzenia Nr 2998/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24.07.2012 r., poz. 00006766, 00006767, 00006765, 00006868, 00006869, 00006911, 00006912, 00006913, 00006914, 00006325; www.torgrochow.cba.pl (dostęp: 9 II 2014); www.twoja-praga.pl (dostęp: 9 II 2014).

⁶⁷ W wydanej z okazji 50-lecia Wydziału Architektury publikacji, zawierającej wykaz wszystkich dyplomantów z poszczególnych lat nie odnajdujemy Natalii (Eychhorn) Hiszpańskiej, zob. *Warszawska Szkoła Architektury 1915–1965: 50-lecie Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej*, alfabetyczny wykaz absolwentów, poz. 2329 oraz 1664, Warszawa 1967.

⁶⁸ Zob. *Warszawska Szkoła Architektury 1915–1965: 50-lecie Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej*, alfabetyczny wykaz absolwentów, poz. 2329 oraz 1664, Warszawa 1967.

⁶⁹ A. K. Olszewski, *50-lat pracy architektonicznej Mirosława Szabuniewicza*, „Architektura” 1979, nr 381–382.

⁷⁰ *Wykaz zatwierdzonych budowli*, poz. 650, [w:] „Przegląd Budowlany” 1937, z. 9, s. 541.

⁷¹ A. L. Nitsch, *Leksykon architektów i budowniczych Polaków oraz cudzoziemców w Polsce działających*, maszynopis SARP.

⁷² Ibidem.

⁷³ *Lista strat polskich architektów w wojnie światowej*, maszynopis przechowywany w ZG SARP.

Szabuniewiczza za osobę pełniącą nadzór nad budową. Natalia Hiszpańska, która wcześniej jedynie współdziałała przy nielicznych projektach autorstwa swojego ojca⁷⁴, mogła pełnić rolę kreślarki lub też osoby współpracującej z główną projektantką Lucyną Nowak-Markowiczową. Na projektach szkicowych domu społecznego widnieje jedynie podpis architekta Romana Piotrowskiego⁷⁵, pełniącego jedną z ważniejszych ról w TOR-ze. Projekty końcowe wszystkich budynków także były przez niego zatwierdzane i podpisywane. Jego rolę można zatem przyrównać do generalnego projektanta⁷⁶.

Ostatnią kwestią wymagającą uporządkowania jest datowanie zespołu. Popularne źródła z reguły podają, że osiedle zostało wybudowane w 1938 roku⁷⁷. Można także spotkać się z datowaniem na lata 1935–1937⁷⁸. Jednak informacja o zatwierdzeniu budowy osiedla zamieszczona w „Przeglądzie Budowlanym” z 1937 roku wyklucza taką możliwość. Według Nitscha realizacja miała miejsce w 1937 i 1938 roku. Poprawność tych lat można potwierdzić dzięki zachowanym sprawozdaniom działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych z okresu powstawania zespołu. Początek budowy nastąpił we wrześniu 1937⁷⁹, a budynki oddano do użytku w grudniu 1938 roku⁸⁰.

Zakończenie

Zespół mieszkaniowy Towarzystwa Osiedli Robotniczych na Grochowie to jeden z ważniejszych przykładów rozwijającego się przed wojną budownictwa socjalnego, mającego na celu poprawę warunków bytowych najuboższych warstw społeczeństwa przy jednoczesnej realizacji celów społeczno-wychowawczych. Mimo że osiedle w powstałej formie nie posiada wszystkich niezbędnych do tego elementów, analiza niezrealizowanych projektów pokazuje, że był to pełnowartościowy projekt spójnego założenia. Trudne warunki terenowe, a także ograniczenia narzucone przez miasto nie pozwoliły na zastosowanie standardowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, zmuszając tym

samym architektów do poszukiwań. W rezultacie budynki otrzymały atrakcyjną, wyróżniającą je na tle innych bryłę, której walory estetyczne podkreślono przez skonstrastowanie szarego tynku z wykoszeniem ceglanym. Jednocześnie rozwiązanie lokali mieszkalnych wskazuje, przerwany wybuchem wojny, kierunek w jakim zmierzało budownictwo osiedli robotniczych pod koniec lat 30. XX wieku.

Brak zainteresowania osiedlem i szczątkowa wiedza na jego temat nie sprzyjają z pewnością utrzymaniu go w odpowiednim stanie. Zarządzany przez wspólnoty mieszkaniowe zespół znajduje się obecnie w złym stanie. Nie przeprowadzono żadnego większego remontu. Mieszkańcy poszczególnych lokali wymieniają nie mogące już dalej pełnić funkcji okna na własną rękę, niestety bez zachowania pierwotnych podziałów. Brak jakichkolwiek ingerencji doprowadził budynki do fatalnego stanu technicznego, jednak dzięki temu możemy oglądać je dziś w praktycznie niezmienionej formie. Wyjątek stanowią poszczególne wymienione okna, a także wtórne wybite otwory okienne w trakcie adaptacji łączników na mieszkania. Osiedle nie figuruje w rejestrze zabytków, poszczególne budynki znalazły się jedynie w Gminnej Ewidencji Zabytków, co pozwoliło na uniknięcie termomodernizacji⁸¹. Niestety wspólnoty mieszkaniowe nie posiadają odpowiednich środków finansowych ani wiedzy do zastosowania odpowiednich metod remontowych, co może wkrótce doprowadzić do zatarcia charakterystycznych cech osiedla.

Bibliografia

Akta Miasta Warszawy – Akta Nieruchomości, Archiwum Państwowe w Warszawie.

Budownictwo mieszkaniowe magistratu m.st. Warszawy 1924–1928, [brak miejsca wydania].

J. Cegielski, *Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w okresie międzywojennym*, [w:] *Warszawa II Rzeczypospolitej (1918–1939)*, Warszawa 1968.

Ł. Heyman, *Nowy Żoliborz. Architektura-Urbanistyka*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1976.

A. Lauterbach, *Potrzeby estetyczne Warszawy*, Warszawa 1915.

⁷⁴ A. L. Nitsch, op. cit.

⁷⁵ APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 8.

⁷⁶ Rolę ową rozumiem w tym przypadku w taki sposób, że osoba ją pełniąca ustalała główne założenia projektu, charakter budynków, a następnie zatwierdzała powstałe obiekty, sama nie wykonywała dokładnego projektu żadnego z nich.

⁷⁷ Zob. www.twoja-praga.pl (dostęp 12.03.2014); <http://www.torgrochow.cba.pl> (dostęp: 12.03.2014).

⁷⁸ M. Leśniakowska, op. cit.; Gminna Ewidencja Zabytków załącznik do zarządzenia Nr 2998/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24.07.2012 r.

⁷⁹ *Sprawozdanie z działalności (...) za rok 1937*, s. 10.

⁸⁰ *Sprawozdanie z działalności (...) za rok 1938*, s. 48.

⁸¹ www.torgrochow.cba.pl (dostęp 17 III 2014).

M. Leśniakowska, *Architektura w Warszawie 1919–1939*, Warszawa 2000.

E. Mazur, *Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, 1921–1939: materialne warunki bytu robotników i inteligencji*, Warszawa 1993.

A. L. Nitsch, *Leksykon architektów i budowniczych Polaków oraz cudzoziemców w Polsce działających*, (masyzynopsis w zbiorach ZG SARP).

A. K. Olszewski, *50-lat pracy architektonicznej Mirosława Szabuniewicza*, „Architektura” 1979, nr 381-382.

Osiedle T. O. R. na Kole, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1935, nr 11.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 I 1937, Dz. U. nr 120, poz. 73.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 IV 1938, Dz. U. nr 32, poz. 278.

S. Różański, *Planowanie przestrzenne Warszawy (1916–1939)*, [w:] *Warszawa II Rzeczypospolitej (1918–1939)*, Warszawa 1968.

A. Skwarczyńska, *Złe mieszkanie a zdrowie*, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1934, nr 12.

J. Strzelecki, *Organizacja i działalność Towarzystwa Osiedli Robotniczych*, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1934, nr 2.

H. Syrkus, *Ku idei osiedla społecznego*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1976.

T. O. R., „Dom Osiedle Mieszkanie” 1934, nr 3-4.

T. O. R. *Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych spółki z ograniczoną odpowiedzialnością za rok 1937*, Warszawa 1938.

T. O. R. *Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych spółki z ograniczoną odpowiedzialnością za rok 1938*, Warszawa 1939.

Warszawska Szkoła Architektury 1915–1965: 50-lecie Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1967.

Wytyczne obowiązujące przy wyborze terenu pod budowę osiedla T. O. R., „Dom Osiedle Mieszkanie” 1937, nr 4-6.

Zbiory Archiwalne Zarządu Głównego SARP.

Z Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1934, nr 1, s. 20.

Karolina Matysiak, inż. arch., mgr historii sztuki
Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej