

## **Zespół mieszkaniowy Towarzystwa Osiedli Robotniczych na warszawskim Grochowie**

**Karolina Matysiak**

*Wydział Architektury, Politechnika Warszawska, e-mail: a210822@arch.pw.edu.pl*

**Streszczenie:** Osiedle Towarzystwa Osiedli Robotniczych na warszawskim Grochowie to jeden z charakterystycznych dla dwudziestolecia międzywojennego przykładów funkcjonalistycznego osiedla budynków z tanimi mieszkaniami dla ubogich rodzin robotniczych. Małe, tanie mieszkania dla robotników, mające zapewnić odpowiednie warunki zdrowotne swoim mieszkańcom, wpisywały się w ogólnościatowy ruch i stanowiły kontynuację działań zapoczątkowanych już w latach dwudziestych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową. Osiedle na Warszawskim Grochowie mimo wyróżniającej się formy to temat słabo rozpoznany. W tekście na podstawie przeprowadzonych badań archiwalnych odtworzony zostanie całkowity kształt osiedla wraz z obiektami tworzącymi infrastrukturę społeczną, w którym zrealizowane obiekty stanowić miały jedynie połowę wszystkich budynków. Pozwoli to na jednoznaczne określenie funkcji poszczególnych przestrzeni w części zrealizowanej. Analiza, wprowadzanych wraz z budową zespołu, nowych przepisów w sprawie ochrony przeciwlotniczej, skomplikowanego statusu własnościowego działek sąsiadujących, a także trudnych warunków terenowych w porównaniu z innymi realizacjami tego typu osiedli, pozwoli wskazać dokładne pochodzenie wyjątkowych dla zespołu form architektonicznych w postaci łączników i pionów. Porównanie projektów niezrealizowanych obiektów z obiektami zbudowanymi wraz z przeprowadzonymi badaniami archiwalnymi stanie się podstawą do zakwestionowania autorstwa pojawiających się we wszystkich źródłach architektów, umożliwiając także wskazanie przyczyn, które spowodowały im tego autorstwa przypisanie.

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

### **1. Wprowadzenie**

Usytuowany między ulicami: Podskarbińską, Stanisławowską i Kobielską, złożony z 10 budynków mieszkalnych zespół to jedno z dwóch osiedli wzniesionych we własnym zakresie przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych w Warszawie. Osiedle to zgodnie z realizowanymi przez TOR zadaniami jest przykładem rozwijającego się dwudziestolecia 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 polu zainteresowania badaczy już wiele lat temu i jest dziś tematem dobrze rozpoznany. 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, bądź przewodników. Ani jednej wzmianki dotyczącej zespołu nie znajdujemy w poświęconym problemowi poprawy sytuacji

mieszaniowej 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 zawierają informację o autorstwie Natalii Hiszpańskiej i Mirosława Szabuniewiczza, datowanie sytuowane w zależności od źródła między 1935 a 1938 rokiem<sup>1</sup>, oraz towarzyszącą im krótką charakterystykę nie odnoszącą się bezpośrednio do faktów dotyczących założenia na Grochowie, ale odpowiednią dla większości zrealizowanych w dwudziestoleciu międzywojennym osiedli o charakterze społecznym<sup>2</sup>. Warszawski zespół mieszkaniowy 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 nie pełniące funkcji mieszkalnej. Budynki, usytuowane przy skrzyżowaniu ulic Podskarbińskiej i Kobielskiej, od strony północnej połączone zostały ceglanyymi dwukondygnacyjnymi łącznikami. Niestety nigdzie nie pojawia się geneza tego charakterystycznego dla grochowskiego osiedla rozwiązania.

### 1.1. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce i okoliczności powstania Towarzystwa Osiedli Robotniczych

Sytuacja mieszkaniowa w okresie międzywojennym w Polsce nie odbiegała szczególnie od tego jak wyglądały problemy mieszkaniowe w pozostałych krajach, można powiedzieć, że wyglądała ona nawet gorzej. Wiązało się to ze szczytem, trwającego już od pewnego czasu, pogłębionego przez skutki I wojny światowej, kryzysu mieszkaniowego. Świadomość złego stanu rzeczy pojawiła się już pierwszej ćwierci XX-wieku. Przedmiotem krytyki były nieodpowiednie 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 podobnej wielkości budynek, co najmniej o połowę mniej<sup>3</sup>. W 1915 roku wydano *Potrzeby estetyczne Warszawy* autorstwa historyka sztuki - Alfreda Lauterbacha. Przedmiotem jego analizy stały się pochodzące z XIX wieku obszary Warszawy, nazywane w publikacji „nowymi dzielnicami”. Ich charakter poddawany jest krytyce w zestawieniu z zabudową wcześniejszą. W 1917 roku zostało przez magistrat powołane Biuro do Spraw Regulacji i Zabudowania Miasta, zajmujące się zbieraniem danych potrzebnych do sporządzenia projektów regulacyjnych<sup>4</sup>. Całość zadań w dziedzinie mieszkalnictwa, do tej pory leżącego w rękach prywatnych inwestorów –

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

<sup>2</sup> 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](http://www.torgrochow.cba.pl) (dostęp 9 II 2014), [www.twoja-praga.pl](http://www.twoja-praga.pl) (dostęp 9 II 2014).

<sup>3</sup> A. Lauterbach, *Potrzeby estetyczne Warszawy*, Warszawa 1915, s.8 [2].

<sup>4</sup> S. Różański, *Planowanie przestrzenne Warszawy (1916-1939) w: Warszawa II Rzeczypospolitej (1918-1939)*, Warszawa 1968, s. 324 [3].

właściciele kamienic czynszowych, została przekazana gminom na mocy dekretu o samorządzie miejskim z 4 II 1919 r., który jako jeden z pierwszych poruszał problem zdrowia mieszkańców<sup>5</sup>. Prowadzone w tym okresie statystyki pokazują że kanalizację posiadało zaledwie 15 % mieszkań robotniczych, z kolei kontrola na Woli wykazała że zaledwie 25% posiadało klozety<sup>6</sup>. W przypadku kamienic często był to jeden ustęp na cały pion mieszkalny. W drewnianych barakach korzystano z wychodków lub dołów kloacnych 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 nerwowymi<sup>7</sup>.

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 mimo że znacznie tańsze od dostępnych na wolnym rynku, dla wielu rodzin robotniczych były wciąż zbyt drogie, w takiej sytuacji mieszkańcami pierwszych kolonii WSM tylko w niewielkiej części byli robotnicy, reszta były to rodziny inteligentkie<sup>8</sup>.

W celu dalszego poszukiwania rozwiązań mających zapewnić mieszkania dla robotników 26 kwietnia 1929 roku miała miejsce inauguracja Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej o działalności naukowo-badawczej. 2 marca 1930 roku Towarzystwo zwołało konferencję poświęconą sprawie mieszkaniowej, która miała posłużyć do opracowania ustawy mieszkaniowo-budowlanej<sup>9</sup>. Jako kwestie mieszkaniową rozumiano sposób w jaki zamieszkuje warstwa robotnicza. 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 % zarobków, bez ulg jeszcze więcej. PTRM postanowiło interweniować i przedstawić projekt organizacji budowy osiedli robotniczych władzom państwowym. W celu realizacji tych postulatów Rada Ministrów powzięła 1 lutego 1934 decyzję o utworzeniu Towarzystwa Osiedli Robotniczych<sup>10</sup>.

<sup>5</sup> J. Cegielski, *Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w okresie międzywojennym w: Warszawa II...*, s. 119 [4].

<sup>6</sup> *Z Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej*, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1934, nr 1, s. 20 [5].

<sup>7</sup> A. Skwarczyńska, *Złe mieszkanie a zdrowie*, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1934, nr 12, s. 12,13,14 [6].

<sup>8</sup> E. Mazur, *Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, 1921-1939: materialne warunki bytu robotników i inteligencji*, Warszawa 1993, s. 41- 42, 44. [7]

<sup>9</sup> H. Syrkusowa, *Ku idei osiedla społecznego*, Warszawa 1976, s. 97 [8].

<sup>10</sup> H. Syrkusowa, *op. cit.*, s. 163 [8].

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 należeć miało inicjowanie budowy, a także eksploatacja i sprzedaż mieszkań budowanych w postaci domów zbiorowych bądź indywidualnych<sup>11</sup>. Uchwała powołując organizację określiła wysokość czynszu na 20-25 zł dla rodzin o maksymalnych zarobkach 250 zł<sup>12</sup>, co stanowiło nieporównanie mniej niż wcześniej. Ostatecznie TOR powstał 29 marca 1934 roku jak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a jego zarządcą został Jan Strzelecki<sup>13</sup>. Spółka miała stosować normalizację i standaryzację w celu zmniejszenia kosztów budowy mieszkań o pow. 36-42 m<sup>2</sup>.

W latach 1934-1939 ze środków TOR zrealizowano szereg budynków mieszkalnych przeznaczonych dla robotników na terenie całej Polski. Budowano zarówno domy wielorodzinne jak i jednorodzinne w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej. Obiekty wznoszono w dużych miastach tj. Warszawa, Katowice, Łódź, Poznań, Kraków, jak i mniejszych osadach jak Mościce, Janowa Dolina czy Zagnańsk. Podstawowym kryterium była budowa domów w formie osiedli, ponieważ pozwalało to na standaryzację i potaniecie kosztów<sup>14</sup>. Towarzystwo Osiedli Robotniczych udzielało wsparcia finansowego na budowy obiektów spełniających jego założenia programowe gminom, spółdzielniom i instytucjom. Pełniło niejako rolę pośrednika między Bankiem Gospodarstwa Krajowego a inwestującym. Oceniało zmiernia budowlane i ich celowość, a także inicjowało budowę i sporządzało roczny plan akcji budowy małych i tanich mieszkań. Dyspozycja środkami BGK przeznaczanymi na realizację obiektów następowała na wniosek TOR-u<sup>15</sup>. W taki sposób w wyniku współpracy z Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową zrealizowane zostało m. in. osiedle WSM na Rakowcu<sup>16</sup>. Budowano także osiedla własne, których administratorem pozostawał TOR. Przykładem takiej realizacji jest omawiany w artykule zespół mieszkaniowy.

## 2. Projekt I serii

### 2.1. Wybór lokalizacji i zrealizowane w jej obrębie obiekty

Towarzystwo Osiedli Robotniczych określiło wytyczne dla wyboru terenów, na których miałyby być lokalizowane osiedla. Przede wszystkim istotne były koszty terenu i jego uzbrojenia. Ponieważ mieszkania przeznaczone były dla warstw najbiedniejszych, których przedstawiciele często nie było stać na korzystanie ze środków komunikacji, aby zredukować czas dojścia ustalono, że miejsce zamieszkania nie może być oddalone od zakładu pracy więcej niż 1,5 -2 km<sup>17</sup>. Grochów był drugim po Woli dużym i stale rozwijającym się skupiskiem zakładów przemysłowych. Nie dziwi więc wybór tej lokalizacji na kolejne po wybudowanym na Kole osiedle. Teren położony w pobliżu Państwowych Zakładów Inżynierii był jedynym spośród zaproponowanych, który uznano za odpowiedni. Jednak

<sup>11</sup> Zob. *Wiadomości z akcji drobnego budownictwa. Budownictwo robotnicze.*, „Przegląd budowlany” rubr. *Ruch budowlany*, 1934, z. 2, s. 49 [9].

<sup>12</sup> H. Syrkusowa, *op. cit.* s. 163 [8].

<sup>13</sup> *T.O.R.*, „Dom. Osiedle. Mieszkanie” 1934, nr 3-4, s. 40 [10].

<sup>14</sup> J. Strzelecki, *Organizacja i działalność Towarzystwa Osiedli Robotniczych*, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1934, nr 2, s. 13. [11]

<sup>15</sup> *Ibidem*, s. 10-11.

<sup>16</sup> *Ibidem*, s. 16

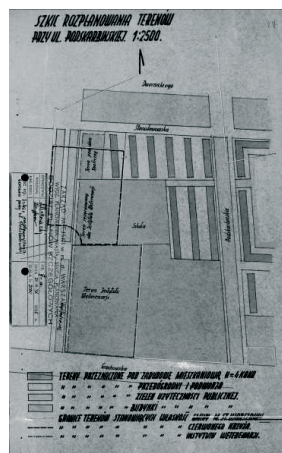
<sup>17</sup> *Wytyczne obowiązujące przy wyborze terenu pod budowę osiedla T. O. R.*, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1937, n 4-6, s. 64 [12].

Rada Nadzorcza zdecydowała, że jego zakup uniemożliwia zbyt wysoko cena<sup>18</sup>. 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 5 minut drogi pieszej od przystanku tramwajowego. W zamian mogła mieć wpływ na dobór lokatorów przedstawiając konkretnych kandydatów, odpowiadających wymogom TOR<sup>19</sup>. Kryteriami przydziału były: wysokość zarobków, sytuacja mieszkaniowa, stan rodziny, wartość moralna i społeczna kandydata<sup>20</sup>. W ramach umowy miasto zyskało prawo własności do 1/12 całkowitej części<sup>21</sup>. Przekazało więc pod zabudowę dwa bloki terenów, na których obecnie znajdują się budynki. Ich wybór podyktowany był własnością przewidzianych pod osiedle gruntów. Przekazane 2 bloki o łącznej powierzchni 26 779 m<sup>2</sup> należały do gminy i mogły od razu zostać wydzierżawione TOR-owi<sup>22</sup>. W związku z planowaną inwestycją został sporządzony Plan Przeznaczenia Terenów Miejskich położonych przy ul. Podskarbińskiej.



Rys. 1. Szkic Planu Zagospodarowania Terenów Miejskich położonych przy ulicy Podskarbińskiej, *Żr. APW, AN, sygn. 11938, k. 33*

Fig. 1. Sketch of Urban Development Plan in Podskarbińska Street



Rys. 2. Szkic Zagospodarowania Terenów przy ul. Podskarbińskiej z wyznaczonym terenem pod dom społeczny oraz granicami własności. *Żr. APW, AN, sygn. 11938, k. 27*

Fig. 2. Sketch of the Land Development in Podskarbińska Street with the area under the Social House and property boundaries

Przeznaczenie obu bloków pod obiekty TOR-u nie tylko pozwalało na zlokalizowanie mieszkań w pobliżu miejsc pracy ale także na zapewnienie odpowiednich warunków do życia, zgodnie 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

<sup>18</sup> T. O. R. Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych spółki z ograniczoną odpowiedzialnością za rok 1937, Warszawa 1938, s. 10 [13].

<sup>19</sup> *Ibidem*.

<sup>20</sup> T. O. R. Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie za rok 1938, Warszawa 1939, s. 52 [14].

<sup>21</sup> *Ibidem*, s. 50.

<sup>22</sup> APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 2, 3 [15].



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 Stanisławowskiej<sup>23</sup>. Na terenie tym w 1938 roku zaprojektowano budynek Ośrodka Wychowania Fizycznego<sup>24</sup>.

## 2.2. Charakterystyka lokali mieszkalnych

Według wytycznych TOR realizowane lokale mieszkalne nie powinny przekraczać powierzchni 36 m<sup>2</sup><sup>25</sup>. Standardem dla mieszkań robotniczych o takiej powierzchni było wyposażenie ich w ustępy i umywalki, jednak funkcję kąpeli i prania wyprowadzano poza nie, do pomieszczeń wspólnych. W zrealizowanych na Grochowie budynkach można wyróżnić 3 typy mieszkań: jednoizbowe o pow. 19,5 m<sup>2</sup>, półtoraizbowe o pow. 31 m<sup>2</sup>, oraz półtoraizbowe o powierzchni 36,5 – 37 m<sup>2</sup><sup>26</sup>. 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 sanitarnym<sup>27</sup>. 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 jako minimalną jednostkę uznał dwa pokoje z kuchnią i WC<sup>28</sup>. 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 półtoraizbowe<sup>29</sup>. Za kulminacyjny punkt poszukiwań minimalnego mieszkania na terenie Warszawy można uznać, finansowane z kredytów TOR, osiedle WSM na Rakowcu z mieszkaniami o powierzchni niespełna 33 m<sup>2</sup>. Stało się ono wzorem dla zrealizowanej później I serii osiedla TOR na Kole<sup>30</sup>. W budynkach tych powierzchnia mieszkań została jeszcze bardziej ograniczona i nie przekraczała 30 m<sup>2</sup><sup>31</sup>. Jednak metraż ten był zbyt mały. W oparciu o doświadczenia mieszkańców w II serii osiedla na Kole powierzchnia mieszkalna została zwiększona do 32,6 m<sup>2</sup> oraz 35,8 m<sup>2</sup><sup>32</sup>. Mieszkania na Grochowie mają jeszcze większy metraż, przekraczający ustalone w wytycznych 36 m<sup>2</sup>. Jednak założenie to było jednym z najpóźniej budowanych osiedli robotniczych przed wojną. Założono już wówczas kryzys ekonomiczny pierwszej połowy lat 30-tych, co umożliwiło na realizację większych i bardziej komfortowych lokali.

<sup>23</sup> *Ibidem*, k. 28.

<sup>24</sup> APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11942 [16].

<sup>25</sup> J. Strzelecki, *op. cit.*, s. 14 [11].

<sup>26</sup> Sprawozdanie z działalności ... za rok 1938, s. 46 [14].

<sup>27</sup> Wysłuchanie tego wniosku możliwe jest dzięki zachowanym planom obiektów II serii, z których część to budynki analogiczne dla zbudowanych przy ulicy Stanisławowskiej.

<sup>28</sup> Ł. Heyman, *Nowy Żoliborz 1918-1939. Architektura-Urbanistyka*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1976, s. 87 [17].

<sup>29</sup> *Życie W.S.M.*, 1934, s. 1-2.

<sup>30</sup> *Osiedle T. O. R. na Kole*, „Dom Osiedle Mieszkanie” 1935, nr 11 s. 33 [18].

<sup>31</sup> *Ibidem*.

<sup>32</sup> Sprawozdanie z działalności ... za rok 1937, s. 42 [13].

### 2.3. Czynniki warunkujące formę budynków

Mimo, że obszar miasta na którym postanowiono wznieść osiedle był stosunkowo 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-tych zostały wzniesione domy komunalne przeznaczone dla bezdomnych, w których mogliby oni wynajmować mieszkania na prawach lokatorów<sup>33</sup>. Kompleks hoteli dla bezdomnych złożony był z trzech murowanych gmachów hoteli wzniesionych w formach historycznych na narożniku ulic Podskarbińskiej i Kobielskiej według projektu A. Matuszewskiego, a także trzech pomniejszych budynków drewnianych i murowanych usytuowanych po drugiej stronie ulicy Kobielskiej<sup>34</sup>. 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 temu wydzielone na każdej kondygnacji dwa pomieszczenia wspólnie były dostępne dla wszystkich mieszkańców<sup>35</sup>. 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 poddaszu<sup>36</sup>. Żadne z tych rozwiązań nie mogło zostać zastosowane na Grochowie. Blokowy układ budynków sugerował rozwiązanie podobne jak w drugiej serii budynków na Kole, jednak nie było to możliwe z dwóch powodów. Pierwszym z nich była wzmoczona 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 Wewnętrznych<sup>37</sup>. 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 roku<sup>38</sup>, działania wynikające z konieczności tego typu ochrony zastosowano już w 1937 roku min. w budynkach TOR-u na Grochowie. Poza żelbetową konstrukcją dachu, zastępującą dotychczas stosowaną drewnianą, w piwnicach umieszczone zostały schrony. Z tego powodu ulokowanie tam łazienek i pralni, jak miało to miejsce w przypadku II serii budynków na Kole nie było możliwe<sup>39</sup>. Niskie położenie terenu w stosunku do kanałów uniemożliwiało większe zagłębienie piwnic<sup>40</sup>, 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 czterokondygnacyjnej.

<sup>33</sup> *Budownictwo mieszkaniowe magistratu m. st. Warszawy 1924-1928*, s. 5 i 6 [19].

<sup>34</sup> *Ibidem*, s. 7, 10, 20, 21, 24.

<sup>35</sup> *Osiedle T. O. R. na Kole*, „Dom, Osiedle, Mieszkanie” 1935, nr 11, s. 35 [18].

<sup>36</sup> *T. O. R. Sprawozdanie (...) za rok 1937*, Warszawa 1938, s. 46 [13].

<sup>37</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 I 1937, Dz. U. nr 120. poz. 73 [19].

<sup>38</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 IV 1938, Dz. U. nr 32, poz. 278 [20].

<sup>39</sup> *T. O. R. Sprawozdanie (...) za rok 1937*, Warszawa 1938, s. 46 [14].

<sup>40</sup> *Ibidem*.

cyjnej<sup>41</sup>. Ograniczone działki nie pozwalały na zwiększenie rozstawu budynków, a podwyższenie ich o jedną kondygnację powodowało, że nie spełniały jednego z podstawowych założeń - odpowiedniego nasłonecznienia. Projektanci musieli dążyć do osiągnięcia minimalnej wysokości budynków, co mogło odbyć się jedynie kosztem obniżenia poddasza<sup>42</sup>. 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 także 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 zacienienia podwórek<sup>43</sup>. Rozwiązanie pomieszczeń wspólnych na Grochowie nadaje budynkom wyjątkowy charakter. Takie rozplanowanie zwiększające niewątpliwie koszty budowy nie było realizowane w przypadku nie wymagających 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.



Rys.3. Widok na bloki przy ul. Stanisławowskiej od strony pionów mieszczących pralnie i suszarnie. [15]

Fig. 3. View of the blocks in Stanisławowska Street showing laundry and drying rooms



Rys.4. Widok na bloki mieszczące pralnie i łazienki połączone suszarniami w budynkach przy ul. Kobielskiej. [15]

Fig. 4. View of the blocks containing laundry rooms and bathrooms connected with the drying rooms in the buildings in Kobielska Street

## 2.4. 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 należało zapewnić mieszkańcom należały nie tylko zdrowe, odpowiednio nasłonecznione mieszkania z niskim czynszem, ale także cała infrastruktura towarzysząca, pozwalająca mieszkańcom 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 publicznej<sup>44</sup>.

<sup>41</sup> T. O. R. *Sprawozdanie (...) za rok 1937*, Warszawa 1938, s. 46 [14], APW, Akta nieruchomości, sygn. 11938, k. 27 i 34 [15], sygn. 11939, k.19 i 25 [21].

<sup>42</sup> T. O. R. *Sprawozdanie (...) za rok 1937*, Warszawa 1938, s. 46 [13].

<sup>43</sup> *Ibidem*.

<sup>44</sup> *Ibidem*, s. 37.



Ważnym elementem było zapewnienie mieszkańcom w bliskiej odległości sklepów, aby mogli oni oszczędzić czas, szczególnie jeśli pracująca pani domu nie mogła z powodów finansowych pozwolić sobie na pomoc domową. Jednocześnie lokale te powinny oferować towary odpowiednie dla zasobów finansowych przeciętnego robotnika. Na osiedlu grochowskim usługi zostały zrealizowane w parterowych pawilonach, ulokowanych między szczytami budynków mieszkalnych wzdłuż ulicy Stanisławowskiej. Mieściły się tam: jatką, pasztecziarnia i sklep spożywczy.



Rys. 5. Wnętrze jednego z pawilonów – jatką [15].  
Fig. 5. The Interior of one of the pavilions – a shambles



Rys. 6. Wnętrze jednego z pawilonów – pasztecziarnia [15]  
Fig. 6. The Interior of one of the pavilions – Patisserie



Rys. 7. Wnętrze jednego z pawilonów – sklep spożywczy [15]  
Fig. 7. The Interior of one of the pavilions-grocery store



Rys. 8. Parterowe pawilony usługowe między budynkami przy ul. Stanisławowskiej [15]  
Fig. 8. Ground-floor service pavilions between buildings in Stanislawowska Street

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 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 lokatorskich<sup>45</sup>. W zrealizowanym zespole brak domu społecznego., jednak w niektórych źródłach pojawiają się informacje o mieszczących

<sup>45</sup> *Ibidem*, s. 32.

się łącznikach świetlicach<sup>46</sup>. 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.



Rys. 9. Wtórnie wybite otwory okienne w trakcie adaptacji łączników na mieszkania, fot. K. Matysiak  
Fig. 9. Secondary window holes stamped in the course of adapting the connectors for housing

Brak zachowanych planów obiektów, oraz znajomości przedstawionej w poprzednim rozdziale genezy ich form, powoduje przypuszczenia, według których poza pralniami i suszarniami łączniki miały pełnić także 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 Terespolską<sup>47</sup>. 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 Stanisławowskiej<sup>48</sup>. Budynek ten został zaprojektowany z dwóch odrębnych brył w części parterowej, łączących się na poziomie pierwszego pietra, tworząc wsparty na kolumnach nawiązujących do łączników z suszarniami podcień<sup>49</sup>. Mimo, że działka ta w szkicowym planie zagospodarowania terenów przewidziana była pod zabudowę mieszkaniową, umieszczenie tam domu społecznego było możliwe ponieważ ogólny plan zabudowania miasta st. Warszawy przeznaczał ją pod budynki użyteczności publicznej<sup>50</sup>. Na początku września 1938 roku projekt domu społecznego był już gotowy<sup>51</sup>. Miał być to kolejny zrealizowany po wybudowaniu 8 bloków mieszkalnych ze sklepami obiekt. 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

<sup>46</sup> *Funkcjonalistyczne osiedle TOR, Grochów*, <http://fotoforum.gazeta.pl/72.2.746.46342674.46599026.html> (Dostęp 13.03.2014) [22].

<sup>47</sup> APW, Akta nieruchomości, sygn. 11938, k. 27 [15].

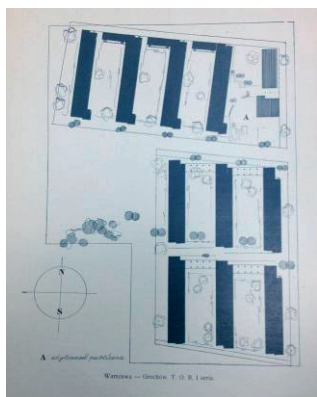
<sup>48</sup> APW, Akta nieruchomości, sygn. 11938, k. 43 [15].

<sup>49</sup> APW, Akta nieruchomości, sygn. 11938, k. 8 i 9 [15].

<sup>50</sup> APW, Akta nieruchomości, sygn., 11938, k. 6 [15].

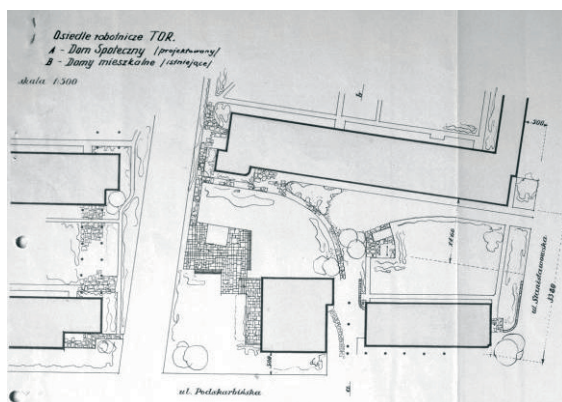
<sup>51</sup> APW, Akta nieruchomości, sygn. 11938, k. 5 [15].

przychylniej opinii miasta wystąpiły przeszkody ze strony udzielającego Kredyty Banku Gospodarstwa Krajowego. Decyzja Rady Nadzorczej TOR zezwalająca na budowę obiektów użyteczności ogólnej, został podważona. BGK zakwestionowało możliwość budowy tego typu budynków 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 roku<sup>52</sup>. 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 bezdomnych<sup>53</sup>.



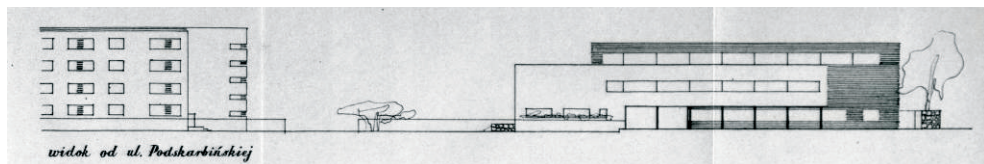
Rys. 10. Plan I serii osiedla [15]

Fig. 10. Plan of I series of settlements



Rys. 11. Projekt szkicowy domu społecznego

Fig. 11. The draft sketch of social house



Rys. 12. Projekt szkicowy domu społecznego

Fig. 12. The draft sketch of social house

### 3. 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. Tereny te należały częściowo do miasta, a częściowo do Skarbu Państwa. Użytkownikiem były z kolei Państwowe Zakłady Inżynierii<sup>54</sup>. Budynki stanowiłyby uzupełnienie zabudowy w pobliżu istniejącego boiska sportowego, otoczonego od zachodu i południa przez komunalne domy

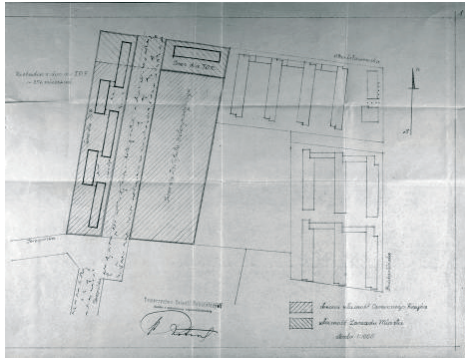
<sup>52</sup> T. O. R. *Sprawozdanie (...) za rok 1938*, Warszawa 1939, s. 11 [14].

<sup>53</sup> *Budownictwo mieszkaniowe magistratu...*, s. 7 i 8 [23].

<sup>54</sup> APW, Akta nieruchomości, sygn. 11939, k. 17 i 22 [21].

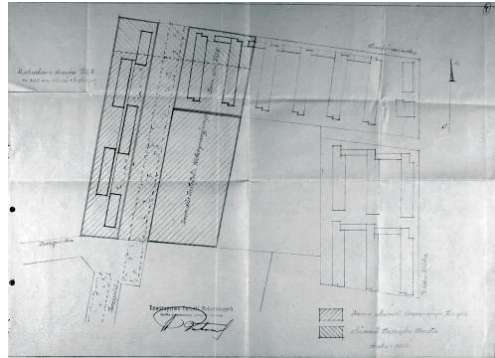


przeznaczone dla bezdomnych<sup>55</sup>. Drugim obszarem były tereny stanowiące bezpośrednią kontynuację przekazanych pod pierwszą serię przy ulicy Stanisławowskiej, należące w wąskim pasie przyulicznym do miasta, a w dalszej części do Polskiego Czerwonego Krzyża<sup>56</sup>. Od 1937 roku Towarzystwo 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. Byłoby to wyjątkowo niekorzystnie i niefunkcjonalne<sup>57</sup>.



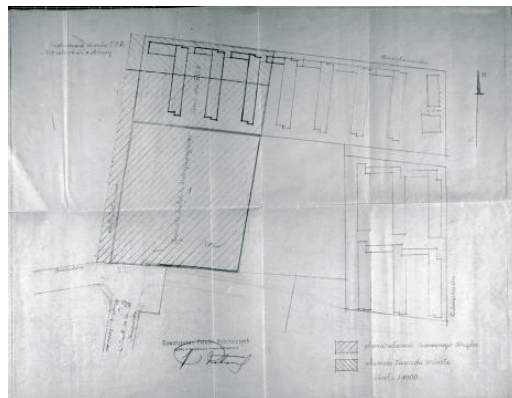
Rys. 13. Możliwe rozplanowanie budynków, na terenach należących do miasta. Źr. APW, AN, sygn. 11939, k. 1

Fig. 13. Possible layout of buildings, in areas belonging to the city



Rys. 14. Możliwe rozplanowanie budynków, na terenach należących do miasta po przyłączeniu części terenów Czerwonego Krzyża

Fig. 14. The possible layout of buildings, in areas belonging to the city after the annexation of parts belonging to the Red Cross



Rys. 15. Możliwe rozplanowanie budynków po przyłączeniu części terenów należących do Czerwonego Krzyża oraz przesunięciu ulicy Terespolskiej

Fig. 15. Possible layout of buildings after the annexation of part of the land belonging to the Red Cross, and moving the Terespolska Street

<sup>55</sup> Tereny oznaczone na rysunkach literą B, APW, Akta nieruchomości, sygn. 11938, k. 28 i 33 [15].

<sup>56</sup> Tereny oznaczone na rysunku literą C, APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 28 [15].

<sup>57</sup> APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11939, k. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12 [21].

W 1939 roku powstały plany budowy II serii osiedla<sup>58</sup>. 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. 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 Stanisławowskiej<sup>59</sup>. Za nimi zlokalizowano trzy krótsze, które prawdopodobnie w nawiązaniu do budynków II serii planowano początkowo połączyć wyniesionymi ponad parter łącznikami. Są one widoczne na zachowanym planie sytuacyjnym osiedla z maja 1939 roku, nie towarzyszyły mu jednak ich plany architektoniczne<sup>60</sup>. Z zachowanych późniejszych, pochodzących z lipca 1939 wynika, że nie planowano wówczas już żadnych łączy, zaprojektowano za to poddasze użytkowe na którym zlokalizowano łazienki i pralnie<sup>61</sup>, zastąpione łącznikami i pionami sanitarnymi we wcześniejszych obiektach. Można zatem sądzić, że z koncepcji połączenia budynków zrezygnowano na etapie ich szczegółowego projektowania. 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 rzędami<sup>62</sup>. Projekt drugiej serii nie przewidywał budowy na początkowo wskazywanych terenach po drugiej stronie ulicy Podskarbińskiej, użytkowanych przez Państwowe Zakłady Inżynierii. Tereny te zresztą oddzielone arterią komunikacyjną nie były atrakcyjne, ponieważ nie tworzyłyby spójnej całości z osiedlem. Nowoprojektowane budynki były to obiekty czterokondygnacyjne nawiązujące ceglanym detałem do budynków powstałych w pierwszej serii, bądź stanowiące ich powtórzenia<sup>63</sup>. Lokale mieszkalne zgodnie z tendencją wzrostową w ostatnich latach przed wybuchem wojny, otrzymać miały powierzchnie jeszcze większe niż w I serii. Część mieszkań miała mieć metraż powyżej 40 m<sup>2</sup>. W projektowanym wzdłuż obecnej ulicy Terespolskiej budynku pojawiły się nawet lokale dwupokojowe ze słuźbówką i łazienką<sup>64</sup>. Projekty budynków zostały przesłane w celu zatwierdzenia do Działu Regulacji i Pomiarów Zarządu Miejskiego pod koniec lipca 1939 roku<sup>65</sup>, wybuch II wojny światowej uniemożliwił ich realizację.

<sup>58</sup> Projekty poszczególnych budynków II serii znajdują się w Archiwum Państwowym w Warszawie, Akta Nieruchomości, sygn. 11938 [15].

<sup>59</sup> Zob. APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 11, 13, 14, 15 [15].

<sup>60</sup> APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 24 [15].

<sup>61</sup> APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 18, 19, 20 [15].

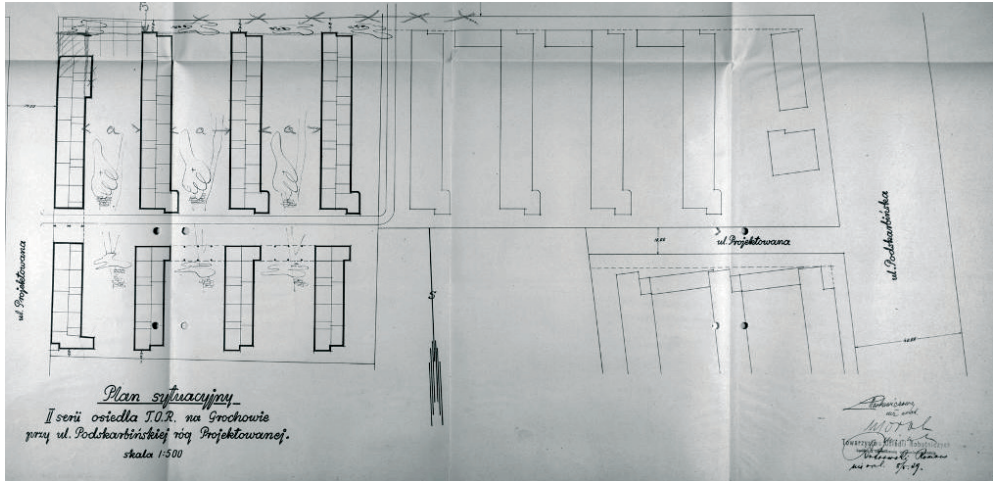
<sup>62</sup> APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 24 [15].

<sup>63</sup> Zob. Elewacje projektowanych budynków, APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 13, 14, 15, 18, 19, 20, 24 [15].

<sup>64</sup> APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 24 [15].

<sup>65</sup> APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k. 11, 12, 16 [15].





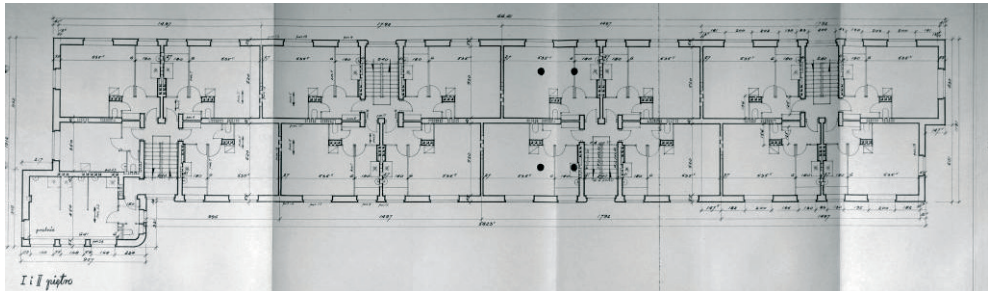
Rys. 16. Plan osiedla TOR Grochów II i fragment I serii, Żr. APW, AN, sygn. 11938, k. 44

Fig. 16. Plan of Housing Estate of Workers Society in Warsaw's Grochów II and part of series I



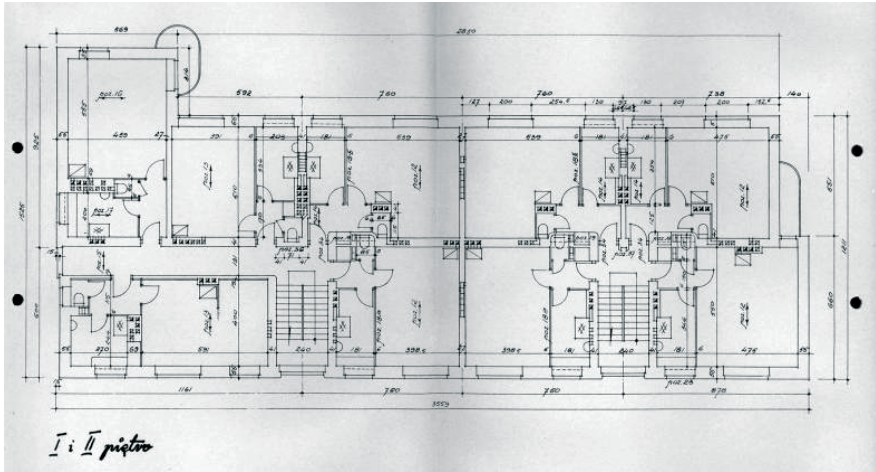
Rys. 17. Elewacja wschodnia budynku II serii przy ul Stanisławowskiej, Żr. APW, AN, sygn. 11938, k. 13

Fig. 17. Eastern Façade of the building of series II in Stanisławowska Street

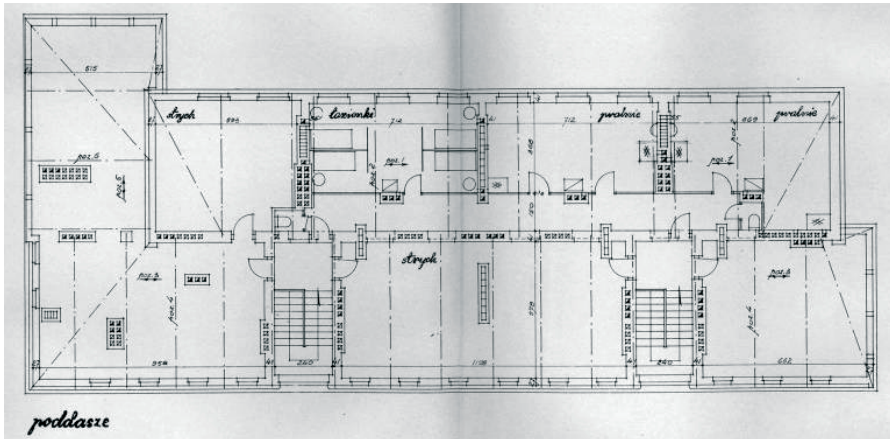


Rys. 18. Rzut kondygnacji powtarzalnej budynku II serii przy ul Stanisławowskiej, Żr. APW, AN, sygn. 11938, k. 13

Fig. 18. The plan of repetitive floor of series II building in Stanisławowska Street



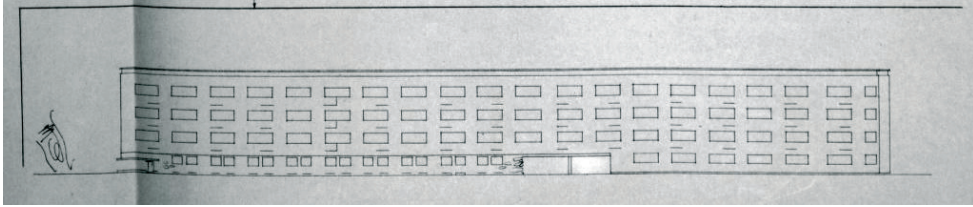
Rys. 19. Rzut kondygnacji powtarzalnej budynku dwusegmentowego II serii Żr. APW, AN, sygn. 11938, k. 18  
 Fig. 19. A repetitive floor plan of series II double-unit building



Rys. 20. Rzut poddasza budynku dwu segmentowego II serii Żr. APW, AN, sygn. 11938, k. 18  
 Fig. 20. The plan of the loft of series II double-unit building



Rys. 21. Elewacja zachodnia budynku dwu segmentowego II serii Żr. APW, AN, sygn. 11938, k. 18  
 Fig. 21. Western Façade of series II double-unit building



Rys. 22. Schemat elewacji budynku przy ul. Terespolskiej, Żr. APW, AN, sygn. 11938, k. 44

Fig. 22. The façade of the building in Terespolska Street

#### 4. Kwestie autorstwa i datowanie

Za autorów osiedla TOR na Grochowie uznawani są Natalia Hiszpańska i Mirosław Szabuniewicz<sup>66</sup>. 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 nazwiska nie znajdziemy w wykazie dyplomantów, być może jest to wynikiem przeoczenia, można także przypuszczać, że dyplomu nigdy nie zdobyła<sup>67</sup>. 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 roku<sup>68</sup>. 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 TOR na Grochowie<sup>69</sup>. Weryfikacja informacji u „źródła” była rzeczą utrudnioną, ponieważ zaraz po wojnie wyjechał on za granicę i pozostał tam aż do śmierci. W latach 30-tych 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 Robotniczych<sup>70</sup>. 1937 rok wskazuje na osiedle na Grochowie. Mirosław Szabuniewicz podobnie jak w artykule Olszewskiego występuje w tej notatce jako osoba sprawującej 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),

<sup>66</sup> M. Leśniakowska, *Architektura w Warszawie 1919-1939*, Warszawa 2000 [1], 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](http://www.torgrochow.cba.pl) (dostęp 9 II 2014), [www.twoja-praga.pl](http://www.twoja-praga.pl) (dostęp 9 II 2014).

<sup>67</sup> 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 [24].

<sup>68</sup> Zob. *Warszawska Szkoła Architektury 1915-1965: 50 –lecie Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej*, alfabetyczny wykaz absolwentów poz. 2329 oraz, Warszawa 1967 [24].

<sup>69</sup> A. K. Olszewski, *50 –lat pracy architektonicznej Mirosława Szabuniewicza*, „Architektura”, 1979, nr 381-382 [25].

<sup>70</sup> *Wykaz zatwierdzonych budowli*, poz. 650, w: *Przegląd Budowlany*, 1937, s. 541.



posiadała już pewne doświadczenie w projektowaniu mieszkań robotniczych. W 1935 roku wraz z Anatolią Hryniewicką-Piotrowską zaprojektowała kompleks mieszkań robotniczych między ulicami Grochowską, a Kamionkowską. Dwa lata wcześniej architektki wspólnie z Romanem Piotrowskim zaprojektowały wzorowe typy dla drobnego budownictwa mieszkaniowego BGK<sup>71</sup>. 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 Nitscha<sup>72</sup>. 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 udziału Natalii Hiszpańskiej pojawia się w sporządzonej w 1979 roku *Liście strat polskich architektów w wojnie światowej*. Jej działalność została określona jako „współdziałał w opracowywaniu projektu osiedla w Warszawie przy ul. Podskarbińskiej”<sup>73</sup>. Brak precyzji Nitscha w podawaniu pozyskanych z innych źródeł informacji spowodował, że zespół przypisano Mirosławowi Szabuniewiczowi we współpracy z Natalią Hiszpańską, pomijając projektantkę Lucynę Nowak-Markowiczową. W świetle przedstawionych informacji należy jednak uznać Szabuniewicza za osobę pełniącą nadzór nad budową. Natalia Hiszpańska, która wcześniej jedynie współdziałała przy nielicznych projektach autorstwa swojego ojca<sup>74</sup>, mogła pełnić rolę współpracownika lub asystenta głównej projektantki Lucyny Nowak-Markowiczowej. Na projektach szkicowych domu społecznego widnieje jedynie podpis architekta Romana Piotrowskiego<sup>75</sup>, 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 projektanta<sup>76</sup>.

Ostatnią kwestią wymagającą uporządkowania jest datowanie zespołu. Popularne źródła z reguły podają, że osiedle zostało wybudowane w 1938 roku<sup>77</sup>. Można także spotkać się z datowaniem na lata 1935-1937<sup>78</sup>. 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 1937<sup>79</sup>, a budynki oddano do użytku w grudniu 1938 roku<sup>80</sup>.

<sup>71</sup> A. L. Nitsch, *Leksykon Architektów i budowniczych Polaków oraz cudzoziemców w Polsce działających (maszynopis SARP)* [26].

<sup>72</sup> *Ibidem*.

<sup>73</sup> *Lista strat polskich architektów w wojnie światowej*, maszynopis przechowywany w ZG SARP [27].

<sup>74</sup> A. L. Nitsch, *op. cit.* [26]

<sup>75</sup> APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938, k 8 [15].

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

<sup>77</sup> Zob. [www.twoja-praga.pl](http://www.twoja-praga.pl) (dostęp 12.03.2014), [www.torgrochow.cba.pl](http://www.torgrochow.cba.pl) (dostęp 12.03.2014).

<sup>78</sup> M. Leśniakowska, *op. cit.* [1], Gminna Ewidencja Zabytków załącznik do zarządzenia Nr 2998/2012 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24. 07. 2012 r.

<sup>79</sup> Sprawozdanie z działalności ... za rok 1937, s. 10.

<sup>80</sup> Sprawozdanie z działalności ... za rok 1938, s. 48.

## 5. Zakończenie

Zespół mieszkaniowy Towarzystwa Osiedli Mieszkaniowych na Grochowie to jeden z ważniejszych przykładów rozwijającego się przed wojną budownictwa socjalnego, mającego na celu poprawę warunków bytowych najbardziej potrzebujących warstw społeczeństwa przy jednoczesnej realizacji celów społeczno-wychowawczych. Mimo, że osiedle w zrealizowanej formie nie posiada wszelkich 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 skontrastowanie szarego tynku z wykończeniem ceglanym. Jednocześnie rozwiązanie lokali mieszkalnych wskazuje przerwany wybuchem wojny kierunek w jakim zmierzało budownictwo osiedli robotniczych pod koniec lat 30-tych 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 jest obecnie w zaniebany. 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 jakiegokolwiek 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, w trakcie adaptacji łączników na mieszkania otwory okienne. Niestety wspólnoty mieszkaniowe nie posiadają odpowiednich środków finansowych ani wiedzy do zastosowania odpowiednich metod remontowych, co może wkrótce doprowadzić do zatarcia charakterystycznych cech osiedla.

## Literatura

- 1 Leśniakowska M. *Architektura w Warszawie 1919-1939*. Arkada Pracownia Historii Sztuki, Warszawa 2000.
- 2 Lauterbach A. *Potrzeby estetyczne Warszawy*. Warszawa 1915.
- 3 Różański S. *Planowanie przestrzenne Warszawy (1916-1939)*. w: *Warszawa II Rzeczypospolitej (1918-1939)*. T 1, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1968 (321-346).
- 4 Cegielski J. *Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w okresie międzywojennym*. w: *Warszawa II Rzeczypospolitej (1918-1939)*. T 1., Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1968 (117-140).
- 5 *Z Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej*. „Dom Osiedle Mieszkanie” 1934, nr 1(19-22).
- 6 Skwarczyńska A. *Złe mieszkanie a zdrowie*. Dom Osiedle Mieszkanie 12 (1934) 12-15.
- 7 Mazur E. *Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, 1921-1939: materialne warunki bytu robotników i inteligencji*. Instytut Archeologii i Etnologii PAN, Warszawa 1993.
- 8 Syrkus H. *Ku idei osiedla społecznego*. Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1976.
- 9 *Wiadomości z akcji drobnego budownictwa. Budownictwo robotnicze*. Przegląd budowlany 1934, z.2.
- 10 T.O.R. Dom. Osiedle. Mieszkanie 3-4 (1934) 40-45.
- 11 Strzelecki J. *Organizacja i działalność Towarzystwa Osiedli Robotniczych*. Dom Osiedle Mieszkanie 2 (1934) 2-22.
- 12 *Wytyczne obowiązujące przy wyborze terenu pod budowę osiedla T. O. R.*. Dom Osiedle Mieszkanie 4-6 (1937) 64-65.
- 13 T. O. R. *Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych spółki z ograniczoną odpowiedzialnością za rok 1937*. Warszawa 1938.



- 14 T. O. R. *Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych spółki z ograniczoną odpowiedzialnością za rok 1938*. Warszawa 1939.
- 15 APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11938.
- 16 APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11942.
- 17 Heyman Ł. *Nowy Żoliborz 1918-1939. Architektura-Urbanistyka*. Zakład Narodowy im. Osslińskich, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1976.
- 18 *Osiedle T. O. R. na Kole*. Dom Osiedle Mieszkanie 11 (1935) 33-35.
- 19 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 I 1937, Dz. U. nr 120. poz. 73.
- 20 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 IV 1938, Dz. U. nr 32, poz. 278.
- 21 APW, Akta Nieruchomości, sygn. 11939;
- 22 *Funkcjonalistyczne osiedle TOR, Grochów*,  
<http://fotoforum.gazeta.pl/72,2,746,46342674,46599026.html>
- 23 *Budownictwo mieszkaniowe magistratu m. st. Warszawy 1924-1928*.
- 24 *Warszawska Szkoła Architektury 1915-1965: 50 –lecie Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej*. Państwowe Wydawnictwo Naukowe Warszawa 1967.
- 25 Olszewski A.K. *50 –lat pracy architektonicznej Mirosława Szabuniewicza*. Architektura 381-382 (1979).
- 26 Nitsch A.L. *Leksykon Architektów i budowniczych Polaków oraz cudzoziemców w Polsce działających (maszynopis SARP)*.
- 27 *Lista strat polskich architektów w wojnie światowe*. Maszynopis przechowywany w ZG SARP.

## Housing Estate of Workers Society in Warsaw's Grochow

Karolina Matysiak

*Faculty Of Architecture, Warsaw University of Technology, e-mail: a210822@arch.pw.edu.pl (*

**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. 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. The main goal of this text is: on the basis of archival studies to recreate the entire shape of the housing estate along with social infrastructure objects, where only half of the buildings were carried through. We want to indicate the exact origins of exceptional architectural forms of the unit such as connectors and verticals analyzing not only anti-aircraft protection rules which were applied during the unit's building but also a complex proprietary status of the adjacent allotments and difficult ground conditions in comparison with other implementations of this type of housing. Comparison of unrealised projects objects with the objects implemented together with Forsa old becomes the basis for the challenge by appearing in all sources of architects, allowing also an indication of the reasons which led them to this by assigning.

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

