

# Architektura mieszkaniowa Warszawy w okresie międzywojnia na przykładzie realizacji Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowych, Funduszu Kwaterunku Wojskowego i Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, powstałych w rejonie Pola Mokotowskiego

Anna Agata Wagner, dr inż. arch.  
Wydział Architektury  
Politechnika Warszawska

Anna Agata Wagner, Ph.D. Eng. Arch.  
Faculty of Architecture  
Warsaw University of Technology

## Streszczenie

Zabudowa mieszkaniowa powstała w okresie międzywojennym w rejonie Pola Mokotowskiego jest reprezentatywna dla ogółu budownictwa mieszkaniowego tego okresu w Polsce. Wpływ na jej kształtowanie miały kwestie społeczne, polityczne, gospodarcze, technologiczne, a także czas ich powstania współgrający z aktualnymi nurtami stylistycznymi. W domach Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowych (gdzie mieszkania stanowiły własność członków spółdzielni), realizowanych przede wszystkim w latach 20. XX w. dla dobrze sytuowanej warstwy urzędników państwowych, czy przedstawicieli wolnych zawodów o utrwalonych wzorcach mieszkania ze służbą, przeważają układy zabudowy obrzeżno-blokowej z dużymi lokalami mieszkalnymi. Na przestrzeni lat widać dążność do racjonalizacji i funkcjonalnego strefowania układów przestrzennych, wprowadzanie nowych rozwiązań technologiczno-materiałowych i zmiany formalnego języka architektonicznego, który przechodzi od form tradycyjnych ku nowoczesnym. Fundusz Kwaterunku Wojskowego podszedł do zadania masowego budownictwa mieszkalnego dla kadr oficerskich bardzo racjonalnie – miało być tanie, trwałe, łatwe w konserwacji oraz higieniczne. Różnice społeczne w zależności od rangi były wyraźnie zauważalne w metrażu, standardzie wyposażenia i wykończenia realizowanych dla FKW domów mieszkalnych. W większości była to wysokiej klasy architektura, którą charakteryzował przede wszystkim racjonalizm w projektowaniu, a w formach zewnętrznych, trwały materiał licówki na elewacjach – szara cegła cementowa, nie tylko odporna na warunki zewnętrzne, ale i dająca ciekawe efekty plastyczne. Osiedle Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na Rakowcu (z założenia przeznaczony na lokatorskie mieszkania robotnicze) jest przykładem wdrażania modernistycznych założeń ma-

sowego mieszkalnictwa, propagowanych przez Międzynarodowe Kongresy Architektury Nowoczesnej (CIAM), których czynnymi członkami byli autorzy projektu – Helena i Szymon Syrkusowie. Powstała kolonię domów dla robotników określić można jako funkcję czynników socjalnych, technicznych i przestrzenno-plastycznych. Przy czym kwestie społeczne były równorzędne z istotnymi, zwłaszcza dla Szymona Syrkusa, czynnikami techniczno-technologicznymi, mającymi prowadzić do celu jakim było hasło: budować lepiej, taniej, prędej.

**Słowa kluczowe:** Budownictwo mieszkaniowe w dwudziestoleciu międzywojennym | Spółdzielnie Budowlano-Mieszkaniowe | Fundusz Kwaterunku Wojskowego | Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa Rakowiec | Pole Mokotowskie

Sytuację mieszkaniową Warszawy na początku XX wieku określano jako tragiczną, zarówno pod względem ilości lokali, jak i poziomu infrastruktury<sup>1</sup>. Ponad jedną trzecią liczby wszystkich mieszkań stanowiły lokale jednoizbowe, stąd też, oprócz głodu mieszkaniowego, główną bolączką było ich przeludnienie i wysokie czynsze. Miasto ściśnięte „gorsetem” pasa fortecznego i zaniedbane przez zaborcę nie miało możliwości rozwoju przestrzennego. Po odzyskaniu niepodległości, wraz z odbudową funkcji stołecznych Warszawy i rozwojem miasta, a co za tym idzie zwiększonym napływem ludności, brak mieszkań nasilił się.

Pierwszym krokiem poprawiającym warunki przestrzenne stolicy jeszcze w realiach wojennych, w 1916 roku, była inkorporacja przedmieść. Włączono wówczas w granice miasta tereny podmiejskie, a wśród nich Pole Mokotowskie, graniczące od południa ze śródmieściem i należące do władz wojskowych. Był to jedyne wśród przyłączonych rejonów tak rozległy obszar, nie rozparcelowany i należący do jednej instytucji – Skarbu Państwa. Od początku lat 20. XX wieku rozpoczęto zagospodarowywanie północnego i południowego obrzeża Pola Mokotowskiego, które według opracowań urbanistycznych z 1916 roku (Szkic wstępny planu regulacyjnego m.st. Warszawy<sup>2</sup>) miało zostać przekształcone w „dzielnicę nauki, biernego życia małych domków mieszkalnych i wielkich przestrzeni zadrzewionych”<sup>3</sup>.

Przy rozwiązywaniu problemu poprawy warunków lokalowych ludności Warszawy, oprócz spraw dotyczących planów regulacyjnych inkorporowanych przedmieść, podnoszono kwestie dostępności kapitałów i terenów niezbędnych do budowy nowych mieszkań. Działania inwestycyjne miasta miało wspierać państwo.

<sup>1</sup> T. Teopltitz, *Kłęska mieszkaniowa i próba jej usunięcia*, Warszawa 1920.

<sup>2</sup> Szkic wstępny planu regulacyjnego Koła Architektów pod kier. Tadeusza Tołwińskiego z 1916 r. zawierał 4 podstawowe plansze w skali 1:10000, w tym: Zarys ogólny, Zarys linii komunikacyjnych, Studium historycznego rozwoju oraz Ogrody i parki istniejące i projektowane, por. T. Kotaszewicz, *Koncepcje przestrzennego rozwoju Warszawy w pracach Tadeusza Tołwińskiego 1916–1946*, Warszawa 1994.

<sup>3</sup> Cyt. za T. Zarębska, *Podbudowy metodyczne planów Warszawy z lat 1915–1925*, „Prace Naukowe Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej”, t. III, Warszawa 2003, s. 115–156, zwł. s. 133.

Pomoc ta miała mieć charakter bezpośredni i pośredni, a planowane działania normowane były ustawami: o utworzeniu Państwowego Funduszu Mieszkaniowego (z 1919 roku)<sup>4</sup>, o pomocy terenowej dla spółdzielni mieszkaniowych (z 1921)<sup>5</sup> i o rozbudowie miast<sup>6</sup>. Na mocy ustaw o rozbudowie miast z 1922 i 1925 roku niezabudowane i niezagospodarowane tereny należące do Skarbu Państwa miały być sukcesywnie przekazywane lub sprzedawane miastu na cele mieszkaniowe<sup>7</sup>. Jednak dopiero kolejna ustawa z 1927 roku dawała miastu takie formalno-prawne możliwości.

Wszystkie te kwestie, łącznie z ułatwieniami kredytowymi<sup>8</sup>, korzystnie wpływały na społeczne inicjatywy rozwijania budownictwa mieszkaniowego. W okresie międzywojennym wytworzyły się głównie dwa typy spółdzielczego ruchu mieszkaniowego:

- spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe (SBM), gdzie własność gruntu była wspólna, a mieszkania stanowiły własność członków spółdzielni, która sprawowała opiekę i zarząd nad budynkami i terenami wspólnoty, oraz
- spółdzielnie mieszkaniowe, budujące domy pozostające własnością spółdzielni, z możliwością korzystania z mieszkań przez członków spółdzielni na prawach lokatorów.

Zdecydowana większość zakładanych spółdzielni należała do pierwszego typu. Spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe miały najczęściej charakter zawodo-wo-korporacyjny. Zrzeszały lepiej sytuowanych urzędników państwowych i przedstawicieli wolnych zawodów, słowem przedwojenną inteligencję. Jedyną znaczącą spółdzielnią mieszkaniową typu lokatorskiego była Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa (WSM), o z góry założonym profilu robotniczym.

W rejonie Pola Mokotowskiego powstało kilkadziesiąt SBM-ów, najczęściej domów w zabudowie obrzeżno-blokowej, zlokalizowanych w północnym i południowym pasie inkorporowanych terenów Pola i jedno osiedle WSM, w miejscu dawnego folwarku Rakowiec.

Pierwotny wojskowy charakter Pola Mokotowskiego utrzymał się jeszcze w porojskich koszarach przejętych przez Wojsko Polskie. Na terenach pokoszarowych powstawały nie tylko gmachy użyteczności publicznej, ale i bloki mieszkalne, będące własnością wojska i finansowane z budżetu państwa w ramach Funduszu Kwaterunku Wojskowego (FKW). Fundusz powstał w 1927 roku na mocy Ustawy z 15 lipca 1925 roku O zakwaterowaniu wojska w czasie pokoju i stał się instytucją organizującą i nadzorującą przede wszystkim mieszkaniowe budownictwo wojskowe. Domy wznoszone w ramach FKW zawierały służbowe mieszkania dla oficerów i żonatych podoficerów Wojska Polskiego (il. 1).

<sup>4</sup> Ustawa z 1.08.1919 r., Dz. U. nr 72, poz. 424.

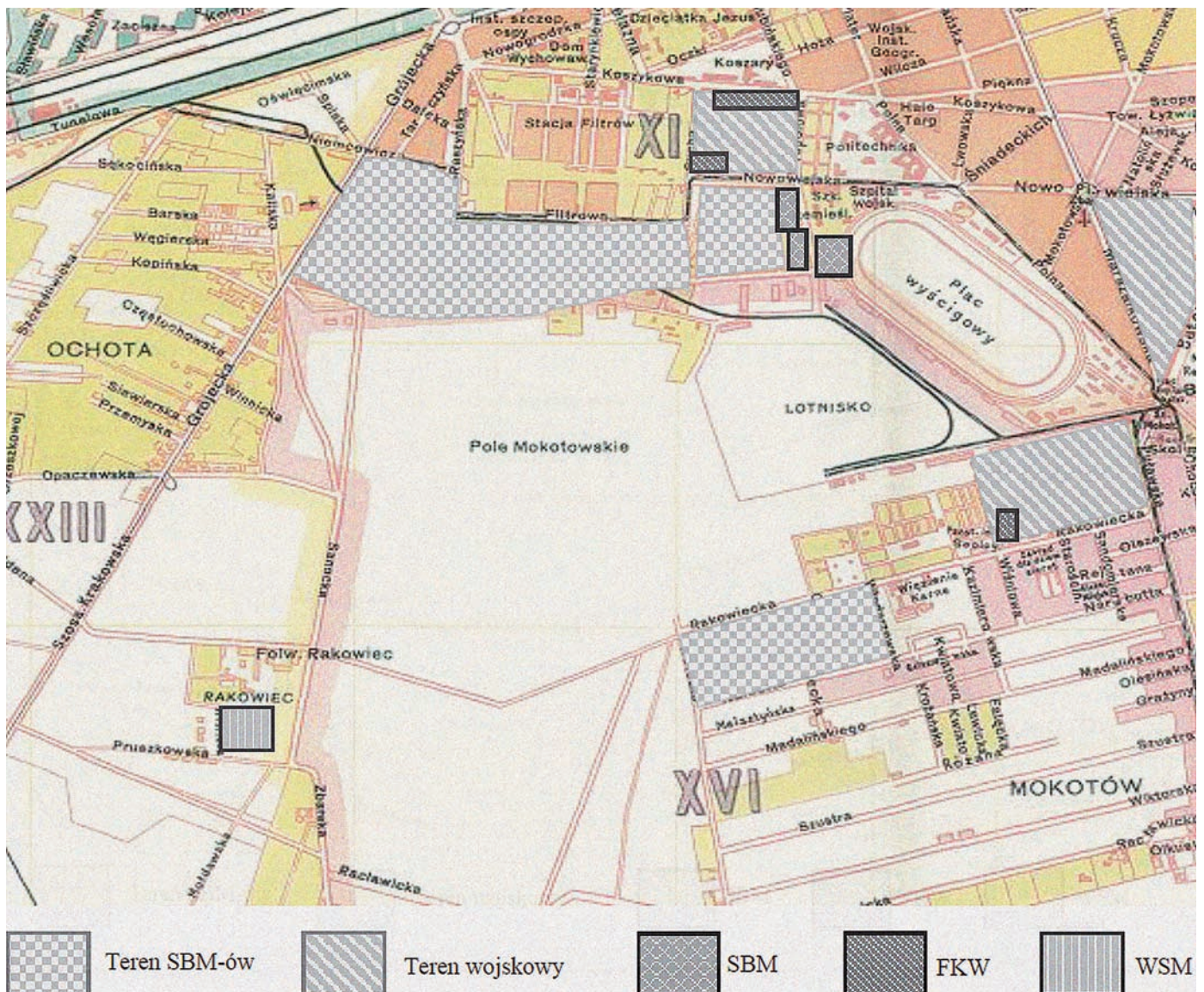
<sup>5</sup> Ustawa z 21.07.1921 r., Dz. U. nr 69, poz. 448.

<sup>6</sup> Ustawa z 26.09.1922 r., Dz. U. nr 89, poz. 811 i z 29.04. 1925 r., Dz. U. nr 51 z późniejszymi zmianami.

<sup>7</sup> Zajmował się tym Dział Terenowy Komitetu Rozbudowy m.st. Warszawy, powołanego w 1920 roku przez Magistrat. W jego gestii leżały sprawy „przejmowania gruntów państwowych od Rządu na rzecz miasta pod budowę nowych kolonii mieszkalnych, urządzenia parków, bulwarów i pod budowę użyteczności publicznej”, w: Z. Słomiński, *Działalność Komitetu Rozbudowy m.st. Warszawy*, „Architektura i Budownictwo”, 1926, nr 9, s. 29–35, zwł. s. 33.

<sup>8</sup> Warunkiem koniecznym uzyskania preferencyjnych kredytów z Banku Gospodarstwa Krajowego, dysponenta środków Państwowego Funduszu Mieszkaniowego, było zgromadzenie kapitału początkowego w wysokości 10% wartości inwestycji.

1.



Grunty północnego pasa Pola Mokotowskiego w sąsiedztwie Filtrów, włączone w 1916 roku w granice Warszawy, poprzez swą dostępność do infrastruktury miejskiej i bliskość śródmieścia były najbardziej atrakcyjne i zostały najszybciej rozparcelowane i zabudowane. Wzdłuż północnego odcinka ul. Topolowej (dzisiejsza Al. Niepodległości) wzniesiono reprezentatywne dla czasu powstania bloki zarówno spółdzielni budowlano-mieszkaniowych, jak i Funduszu Kwaterunku Wojskowego<sup>9</sup>.

1. Rejon Pola Mokotowskiego. Fragment planu Warszawy z 1924 r. z zaznaczonymi omawianymi zespołami architektury mieszkaniowej

1. Pole Mokotowskie area. A fragment of the Warsaw plan from 1924 with the discussed complexes of residential architecture indicated

<sup>9</sup> Były to: „Kolonja Staszica” zajmująca kwartał pomiędzy ulicami: Sędziowską (wytyczoną na zapleczu Topolowej), Wawelską, Suchą i Nowowiejską oraz spółdzielnie przy Topolowej: „Ognisko” po jej wschodniej stronie, oraz w głębi przy nowo wytyczonej ul. Lekarskiej – „Temida”, a po stronie zachodniej „U Siebie”, „U Siebie II”, Spółdzielnia Urzędników Ministerstwa Sprawiedliwości i Spółdzielnia Urzędników Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, oraz dom oficerski na rogu ul. Koszykowej i Topolowej, por. P. Wąsowski, *Architektura wielorodzinnych domów spółdzielni budowlano-mieszkaniowych w Warszawie w okresie międzywojennym (1918–1939)*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, 2008, nr 1, s. 28–44, zvl. s. 37; J. Zieliński, *Atlas dawnej architektury ulic i placów Warszawy*, t. 12, Warszawa 2010, s. 207–222.

2. A – Blok przy ul. Topolowej (Al. Niepodległości 217–225), na który złożyły się segmenty trzech Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowych: „U Siebie” (segment środkowy, 1924–1925), „U Siebie II” (południowy narożnik, 1927–1929) i spółdzielni Urzędników Ministerstwa Sprawiedliwości (narożnik północny, 1927–1929). Źródło: Archiwum Państwowe w Warszawie, Referat Gabarytów, ul. Topolowa, 1937, sygn. 6059, 6060, 6057, 6058, 6055; B – Plany I piętra Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowych „U Siebie II” i „U Siebie” wg inwentaryzacji z 2001 r. Źródło: P. Wąsowski, *Architektura wielorodzinnych domów spółdzielni budowlano-mieszkaniowych w Warszawie w okresie międzywojennym (1918–1939)*, praca doktorska wykonana pod kier. prof. J. Roguskiej, Zakład Historii Architektury Powszechnej, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007.

Segment środkowy „U Siebie” zachował pierwotny układ. Kolorem niebieskim zaznaczono strefę kuchenną, z oddzielnym wejściem i służbówką. Grubsza czerwona kreska oznacza główne wejście, cieńsza wejście kuchenne

2. A – Block at Topolowa Street (Al. Niepodległości 217–225), which comprised the segments of three SBMs: „U Siebie” (middle segment, 1924–1925), „U Siebie II” (southern corner, 1927–1929) and the Cooperative of Officials of the Ministry of Justice (North Corner, 1927–1929). Source: State Archives in Warsaw, Bulk Department, ul. Topolowa, 1937, reference number 6059, 6060, 6057, 6058, 6055; B – Plans for the first floor of the „U Siebie II” and „U Siebie” Building and Housing Cooperatives according to the inventory from 2001. Source: P. Wąsowski, *Architektura wielorodzinnych domów spółdzielni budowlano-mieszkaniowych w Warszawie w okresie międzywojennym (1918–1939)*, doctoral dissertation conducted under the supervision of prof. J. Roguska, Department of the History of General Architecture, Faculty of Architecture, Warsaw University of Technology, Warsaw 2007.

The middle segment „U Siebie” has retained its original layout. The kitchen area with a separate entrance and servant room is marked in blue. The thicker red line is the main entrance, the thinner is the kitchen entrance

Podmiejski charakter o luźnej, przeważnie jednorodzinnej zabudowie w zieleni miała zrealizowana najwcześniej w tym rejonie Kolonia Staszica (wznoszona od 1922 roku) wpisująca się w modną na początku XX wieku ideę miasta-ogrodu. Dominował tu tradycjonalizm, zarówno form architektonicznych, jak i rozwiązań materiałowo technicznych.

Odmienny charakter miały domy wznoszone po obu stronach ul. Topolowej. Nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane w ramach powstających spółdzielni na działkach przyznawanych z puli państwowej miało narzucony system zabudowy obrzeżnej, z zakazem stawiania oficyn wewnątrz kwartałów zabudowy, co dawało możliwość ich zagospodarowania jako zieleńców<sup>10</sup>. Zabudowę wzdłuż Topolowej tworzyły długie i wysokie do pięciu kondygnacji bloki w zabudowie obrzeżnej, zakończone krótkimi skrzydłami narożnymi, co nadawało architekturze bardziej śródmiejski charakter. Pomimo, iż budowane były przez kilka odrębnych spółdzielni, przez różnych architektów, równoczesność ich powstania (między 1925 a 1929) zaważyła na bliskości estetycznych rozwiązań. Najbardziej tradycyjny charakter otrzymały elewacje bloku po zachodniej stronie ul. Topolowej, pomiędzy ulicami Wawelską i Filtrową. Składały się na nie segmenty spółdzielni: „U Siebie” (trzy środkowe, 1924–1925), „U Siebie II” (południowy narożnik, 1927–1929) i spółdzielni Urzędników Ministerstwa Sprawiedliwości (narożnik północny, 1927–1929). Architekt całego zespołu – Jan Choynowski, użył uproszczonych form i motywów z repertuaru architektury historycznej: na klasycznej kompozycji płaszczyzn elewacyjnych pojawiły się arkady loggii rozdzielonych pilastrami w wielkim porządku, dekoracyjne belki nadproży okiennych, trójkątne naczółki płytkich ryzalitów, wydobywających symetrię układu, etc. Wielość zastosowanych form architektonicznych nadała całości malowniczy charakter, który podkreślała puszczone na ściany zieleń pnączy (il. 2).

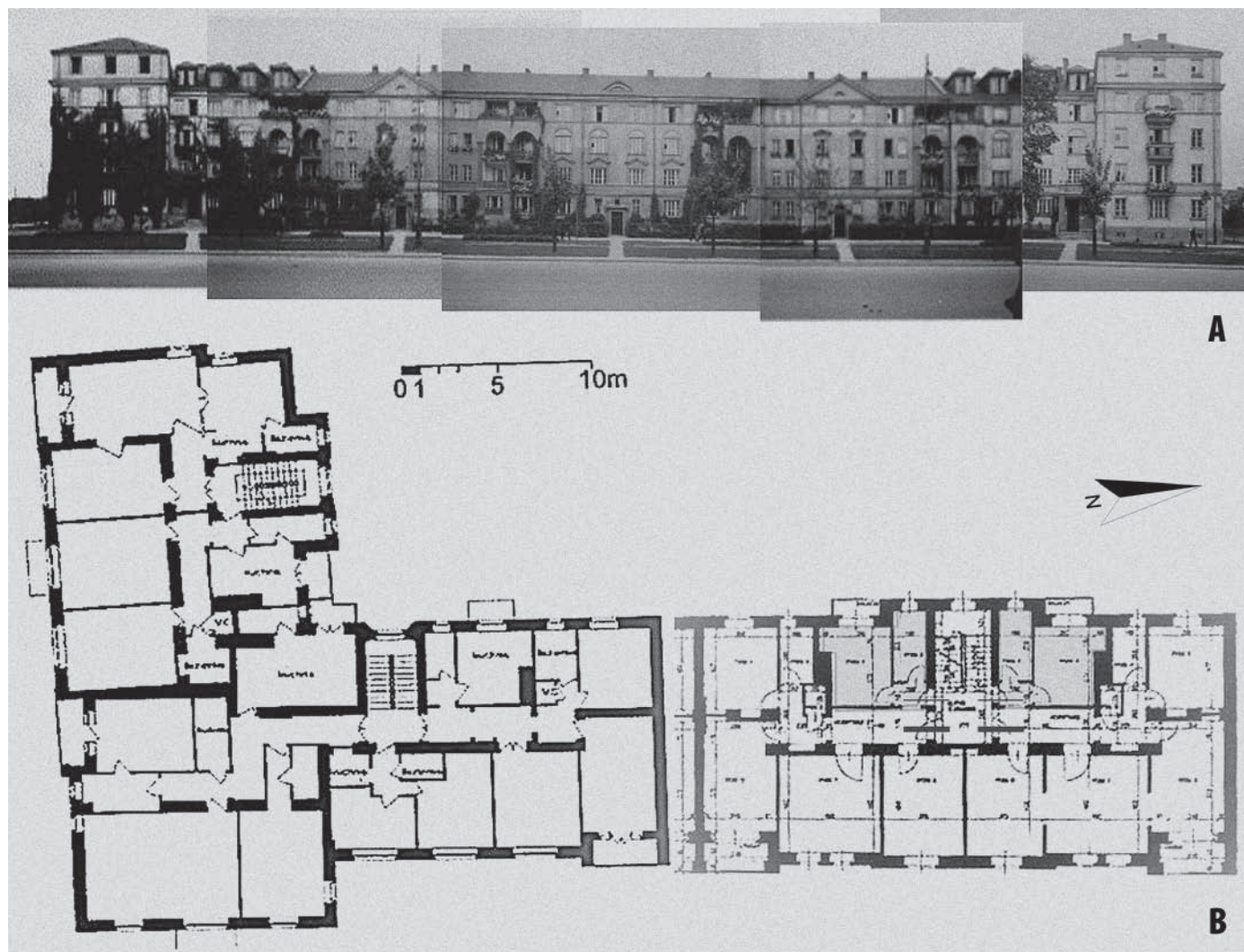
Układ funkcjonalno-przestrzenny bloku był równie zachowawczy, co oprawa architektoniczna (dwutrakt z wydzielonym półtraktem komunikacyjnym) i pośrednio świadczył o statusie społecznym „spółdzielców”. Byli to przede wszystkim sędziowie i prokuratorzy oraz wyżsi urzędnicy ministerialni, dlatego też w bloku *gros* lokali stanowiły mieszkania pięcio- i więcej izbowe, o utrwalonym wzorcu funkcjonalnym, z wydzielonymi wejściami głównymi i kuchennymi oraz służbówkami. Pierwotny układ mieszkań został w większości zatarty powojennymi wtórnymi podziałami.

Bardziej spokojną i zdyscyplinowaną formę architektoniczną utrzymaną w stylistyce modernistycznego historyzmu lat 20. XX w. nadano zespołowi spółdzielni „Ognisko”, zrealizowanemu naprzeciwko (po wschodniej stronie ul. Topolowej) według koncepcji Romana Felińskiego<sup>11</sup>. Zespół składał się z dwóch symetrycznych, wielorodzinnych domów narożnych, trzy- i czterokondygnacyjnych,

<sup>10</sup> Ten sposób zabudowy stwarzał lepsze warunki higieniczne – nasłonecznienia i przewietrzania mieszkań, zaś wnętrza kwartałów można było przekształcać w zieleńce, por. P. Wąsowski, *Architektura wielorodzinnych domów...*, op. cit.

<sup>11</sup> Pierwotna koncepcja R. Felińskiego została uproszczona i nieco zmodernizowana przez współpracowników architekta: Józefa Krupę, Stanisława Kraskowskiego i Stefana Siennickiego, por. D. Kłosek-Kozłowska, *Elementy tzw. stylu racjonalnego domów spółdzielni „Ognisko” w Warszawie na tle planowania urbanistycznego międzywojennej Warszawy*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, 2002, nr 3, s. 251–264, zwł. s. 256–258.

2.

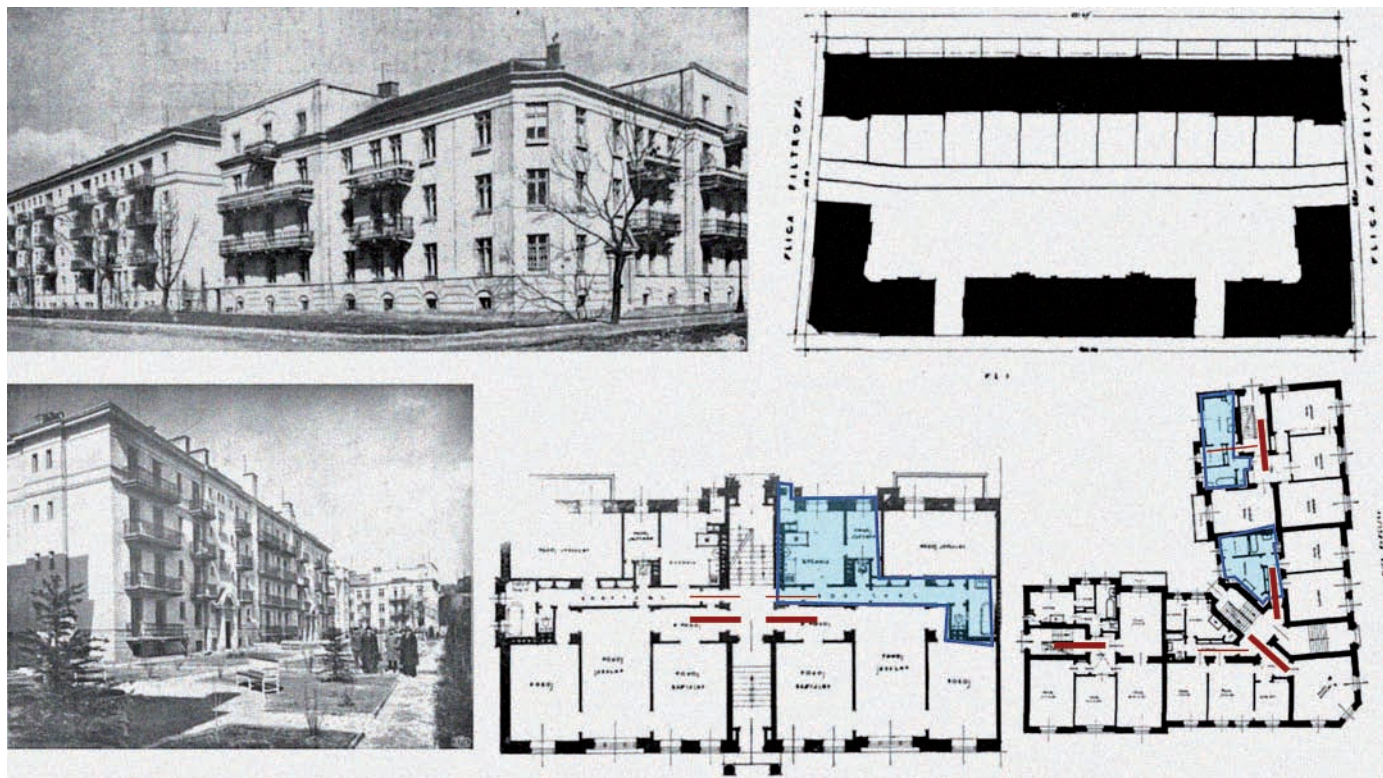


czterokondygnacyjnego, dwusegmentowego domu środkowego oraz szeregowych domów jednorodzinnych usytuowanych wzdłuż ul. Lekarskiej. Całość tworzyła zabudowę blokowo-obrzeźną z wewnętrznym dziedzińcem, na który składał się wspólny zielony ogród, do wyłącznego użytku mieszkańców, oraz ogrody zabudowy jednorodzinnej. Większą dyscyplinę projektową tego zespołu zauważyć można także w sposobie rozwiązań funkcjonalnych. Jest to widoczne w swoistej modułowości jednostek mieszkalnych, opartej na planie kwadratu<sup>12</sup> (il. 3).

Roman Feliński zaprojektował także dom domykający północną część kolonii Staszica od strony ul. Topolowej. Był to powstały w latach 1927–1929 blok Spółdzielni Mieszkaniowej Urzędników Ministerstwa Spraw Wewnętrznych<sup>13</sup>. Pięciokondygnacyjny, prawie stumetrowej długości budynek otrzymał symetryczną kompozycję elewacji. Horyzontalność układu podkreślały kolorowe pasy

<sup>12</sup> Ibidem.

<sup>13</sup> J. Lewicki, *Roman Feliński architekt i urbanista. Pionier nowoczesnej architektury*, Warszawa 2007, s. 80–81.



3. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Ognisko”. Źródło: „Architektura i Budownictwo”, 1929, nr 10. Kolorem niebieskim zaznaczono strefę kuchenne-sanitarną, z oddzielnym wejściem i służbówką. Grubsza czerwona kreska oznacza główne wejście, cieńsza wejście kuchenne

3. SBM „Ognisko”. Source: „Architektura i Budownictwo”, 1929, no. 10. The kitchen and sanitary area with a separate entrance and service room is marked in blue. The thicker red line is the main entrance, the thinner is the kitchen entrance

tyunku (międzyokienne i okienne), wzmocnione na ściętych narożnikach plastycznymi boniami umieszczonymi przy oknach. Niewidoczny zza niewielkiego gzymsu dach o niskim spadku podkreślał modernistyczny charakter gmachu. Blok ten można już uznać za przykład warszawskiego umiarkowanego modernizmu końca lat 20. ubiegłego wieku, kolejny etap na drodze ku pełnemu modernizmowi w architekturze Warszawy lat 30. (il. 4).

Modernizm początku lat 30. reprezentuje wzniesiony w latach 1931–1932 zespół budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej Prawników Ministerstwa Sprawiedliwości „Temida”, który powstał po wschodniej stronie ul. Lekarskiej. Odstęp czasu rozdzielający powstanie domów spółdzielni „Temida” z pozostałymi, wzniesionymi przy ul. Topolowej to tylko dwa, trzy lata, a różnice form zabudowy ogromne. Nowy sposób projektowania widoczny jest nie tylko w kształtowaniu prostopadłościennych brył, wzbogaconych jedynie charakterystycznymi balkonami o siatkowych balustradach, przy całkowitym odrzuceniu detalu historycznego, ale także w funkcjonalistycznie zaplanowanych wnętrzach. Kuchnie, toalety i obecne w architekturze międzywojnia służbówki są zazwyczaj zgrupowane przy strefie wejściowej, najczęściej w trakcie wschodnim lub północnym. Jadalnie i bawialnie umieszczane są w bliskości kuchni, zaś sypialnie z dostępem do łazienki w głębi mieszkania (il. 5). Funkcjonalne strefowanie pomieszczeń pojawiało się i we wcześniejszych realizacjach, np. w mieszkaniach spółdzielni „Ognisko”, gdzie dodatkowo wprowadzano mieszany system konstrukcyjny (zamiast ściany konstrukcyjnej, dzielącej układ na dwa trakty pojawiają się słupy), co dawało większą swobodę i elastyczność w funkcjonalnym rozplanowywaniu mieszkań.

4.



4. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Urzędników Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, widok od ul. Topolowej, lata 30. Źródło: Archiwum Państwowe w Warszawie, Referat Gabarytów, sygn. 6056  
 4. Cooperative of the Officials of the Ministry of Internal Affairs, view from Topolowa Street, 1930s. Source: State Archives in Warsaw, Bulk Department, ref. no. 6056

Ten sam sposób projektowania i myślenia o budownictwie mieszkaniowym, z użyciem powtarzalnych segmentów w konstrukcji mieszanej, został zastosowany przy realizacji domów mieszkalnych dla oficerów w kwartale pomiędzy ulicami Topolową, Koszykową, Suchą (Krzywickiego) i 6-go Sierpnia (Nowowiejską). Właścicielem terenu dawnych Koszar Jeruzolimskich było Wojsko Polskie. W porosyjskich pawilonach stojących wzdłuż ul. Suchej, funkcjonowała od początku lat 20. XX wieku Wyższa Szkoła Wojenna. Pozostały teren był przedmiotem konkursów architektonicznych, rozpisanych przez Fundusz Kwaterunku Wojskowego. W ich wyniku powstał monumentalny blok mieszkalny na rogu ulic Topolowej i Koszykowej (1931–1933) wg projektu Romualda Gutta i Józefa Jankowskiego i dom u zbiegu ulic Nowowiejskiej i Suchej (1932–1935) autorstwa Jana Redy (il. 6).

Były to jedne z największych przedsięwzięć budowlanych FKW. Oba mieściły ponad 90 dwutraktowych, trzy- lub czteropokojowych mieszkań ze służbówkami, w wysokich do siedmiu kondygnacji blokach, o podobnie rozwiązanych bryłach, z uskokową kompozycją narożników i ceramiczną okładziną elewacji. Elewacje domu R. Gutta i J. Jankowskiego obłożono szarą cegłą cementową, urozmaiconą brązową cegłą licówką w strefie cokołu i głównej bramy wjazdowej od ul. Koszykowej, a także w oprawach wejść na klatki schodowe. Blok autorstwa J. Redy otrzymał oblicowanie z szarych, kwadratowych płytek klinkierowych.

Zdecydowanie skromniejsze opracowania otrzymywały domy podoficerskie. Blok podoficerski, zaprojektowany przez ten sam tandem projektantów Gutt-Jankowski co monumentalny dom oficerski przy ul. Koszykowej, wzniesiono na południowym obrzeżu Pola Mokotowskiego, przy zachodniej granicy porosyjskich koszar pułku Keksholmskiej Lejb-Gwardii. Dom składał się z małych, dwu-, trzypokojowych mieszkań ogrzewanych piecami węglowymi, z niewielkimi kuchniami oraz niewielkimi toaletami wyposażonymi w umywalkę i *wucet*. Brak łazienki w mieszkaniu rekompensowały wspólne łaźnie i pralnie ulokowane w suterenie i na strychu. Niższy standard to także większa liczba mieszkań dostępnych z podestu klatki schodowej. W domu podoficerskim liczba ta wahała się od trzech do czterech.



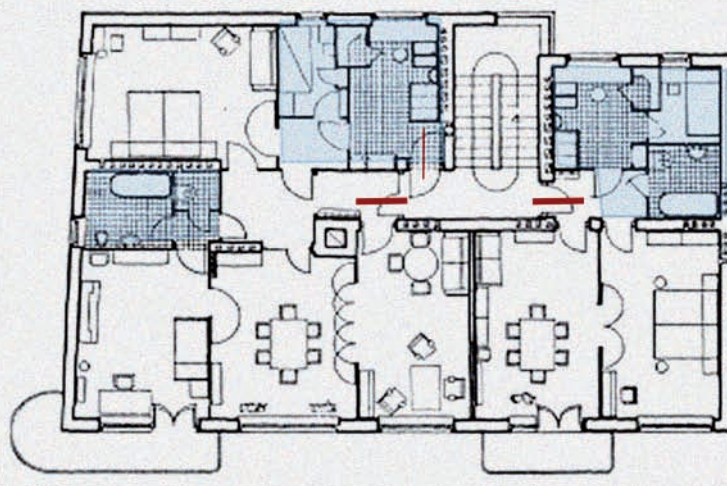
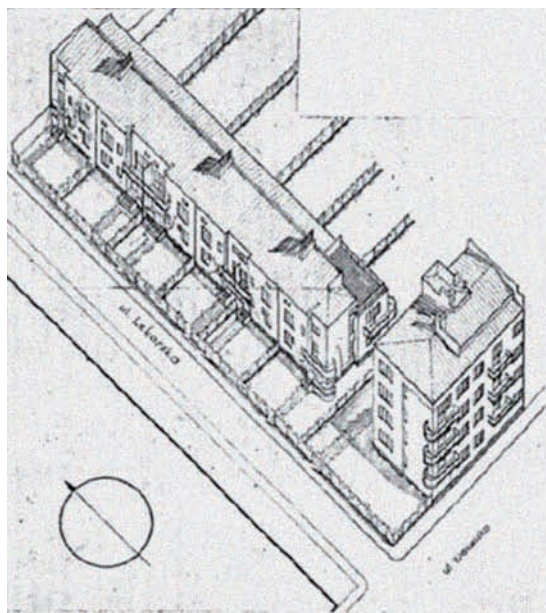
5. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Temida”.  
 Źródło: „Architektura i Budownictwo”, 1933,  
 nr 9. Na rzucie domu wielorodzinnego kolorem  
 niebieskim zaznaczono strefę sanitarną i kuchenną  
 wraz ze służbówką. Grubsza czerwona kreska  
 oznacza główne wejście, cieńsza wejście kuchenne  
 5. SBN „Temida”. Source: „Architektura  
 i Budownictwo”, 1933, no. 9. On the plan of the  
 multi-family house, the sanitary and kitchen area  
 with the servants' room are marked in blue. The  
 thicker red line is the main entrance, the thinner is  
 the kitchen entrance

Zewnętrzne opracowanie budynku też było skromniejsze – prosta, pudełkowa bryła o tynkowanych elewacjach, wzbogacona została jedynie niewielkimi balkonami, w które wyposażone było każde mieszkanie (il. 7).

Całkowicie odmienna jest architektura osiedla WSM na Rakowcu powstałego w latach trzydziestych (1932–1935 I etap, 1937–1938 II etap). Projektanci osiedla Helena i Szymon Syrkusowie byli reprezentantami młodego pokolenia polskiego międzywojennego modernizmu, tworzyli i czynnie brali udział w awangardowych grupach artystycznych Blok i Praesens. Wzorując się na europejskiej awangardzie byli zwolennikami „maszynistycznej” architektury<sup>14</sup>. Dążyli do stworzenia typowego, nowoczesnego i taniego budownictwa mieszkaniowego. „Maszynizm” wielorodzinnych bloków mieszkalnych postrzegali nie tylko w stosowaniu nowoczesnych technologii, konstrukcji i materiałów, ale i w funkcjonalnych aspektach rozwiązań przestrzennych. Racjonalność opracowania

<sup>14</sup> Le Corbusier głosił w ramach swych modernistycznych idei, iż dom jest „maszyną do mieszkania”.

5.



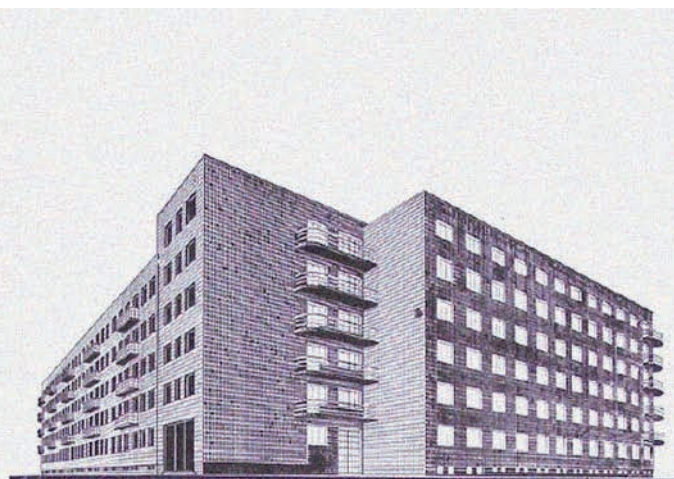
komunikacji wewnętrznej polegała na wprowadzeniu nowatorskiego układu korytarzowego (dwiupółtraktowego), w którym jedna klatka schodowa obsługiwała na każdej kondygnacji 16 mieszkań dostępnych ze wspólnego korytarza, który dla lepszego doświetlenia i przewietrzania mieszkań był uskokowo przesunięty co 20 metrów. Ponadto architekci chcieli stworzyć mieszkania typowe, zredukowane do minimalnej przestrzeni indywidualnej, którą rekompensować miały wspólnotowe przestrzenie zbiorowego użytku – pralnie, świetlice, zieleńce, czy urządzenia sportowe<sup>15</sup>.

Kolonia mieszkaniowa na Rakowcu powstała na niezabudowanych, pofolwarcznych terenach, dla robotników zatrudnionych w pobliskich zakładach, głównie

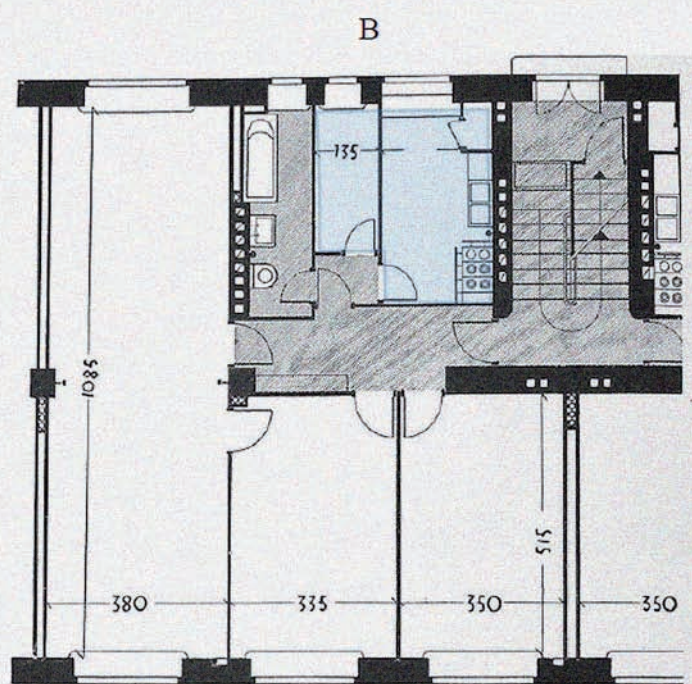
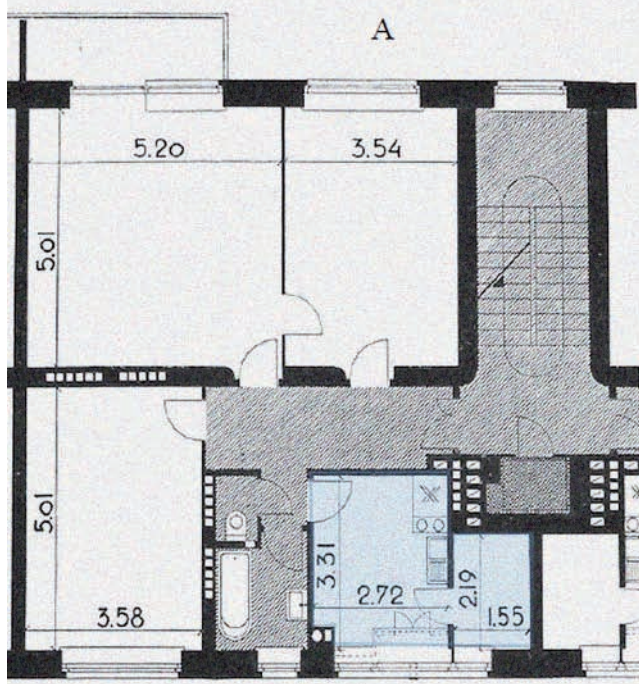
<sup>15</sup> Zespół Praesens, *Osiedle Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na Rakowcu*, „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1931, nr 5, s. 2–12.

6. Domy oficerskie Funduszu Kwaterunku Wojskowego, A – dom przy ul. Koszykowej, arch. Romuald Gutt i Józef Jankowski, 1931–1933, B – dom u zbiegu ulic Nowowiejskiej i Suchej, arch. Jan Reda, 1932–1935. Źródło: *Domy mieszkalne Funduszu Kwaterunku Wojskowego. Sprawozdanie 1930–1933*, Warszawa 1934. Kolorem niebieskim zaznaczono strefę kuchenną ze służbówką 6. Officers' houses of the Military Housing Fund, A – house at Koszykowa Street, arch. Romuald Gutt and Józef Jankowski, 1931–1933, B – house at the intersection of Nowowiejska and Sucha Streets, arch. Jan Reda, 1932–1935. Source: *Domy mieszkalne Funduszu Kwaterunku Wojskowego. Sprawozdanie 1930–1933*, Warsaw 1934. The kitchen area with the servants' room is marked in blue

6.



Widok od zbiegu ulic Suchej i Nowowiejskiej



7.

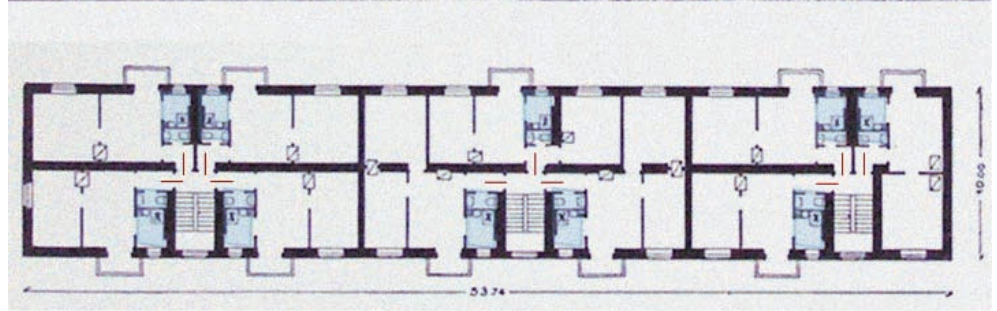
7. Dom podoficerski przy ul. Wiśniowej, architektki R. Gutt i J. Jankowski, 1931–1933. Źródło: *Domy mieszkalne Funduszu Kwaterunku Wojskowego. Sprawozdanie 1930–1933*, Warszawa 1934. Kolorem niebieskim oznaczono strefę kuchenną i sanitarną. Czerwonymi kreskami zaznaczono wejścia do mieszkań

7. The non-commissioned officer's house at Wiśniowa Street, architects R. Gutt and J. Jankowski, 1931–1933. Source: *Domy mieszkalne Funduszu Kwaterunku Wojskowego. Sprawozdanie 1930–1933*, Warsaw 1934. The kitchen and sanitary areas are marked in blue. The entrances to the apartments are marked with red lines

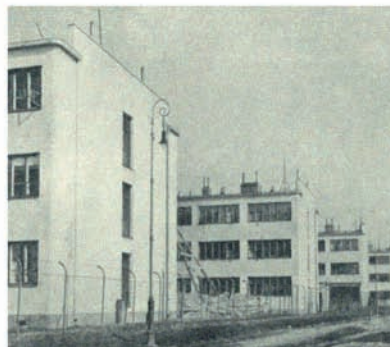
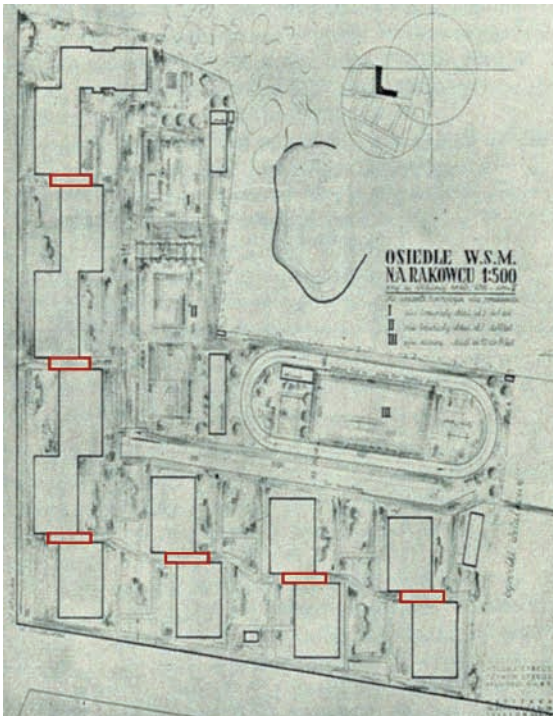


8. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa Rakowiec. Źródło: „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1936, nr 10–11. Czerwone prostokąty oznaczają umiejscowienie wejść i klatek schodowych w układzie korytarzowym bloków mieszkalnych

8. Warsaw Housing Cooperative Rakowiec. Source: „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1936, no. 10–11. Red rectangles mark the location of entrances and staircases in the corridor layout of apartment blocks



8.



zlokalizowanych na Okęciu i Ochocie. Ambitne plany architektów w zderzeniu z realiami finansowymi przyszłych lokatorów osiedla i wymogami kredytowymi finansującego przedsięwzięcie Towarzystwa Osiedli Robotniczych<sup>16</sup>, musiały ulec zmianie. Nowoczesną stalową konstrukcją nośną o cienkich żelbetowych stropach, współpracujący przy projekcie konstruktor inż. Stanisław Hempel, zastąpił tradycyjnym ceglany murem, na którym wsparł „wyciągnięte” do maksimum (jakim była rozpiętość 6 metrów) drewniane dźwigary. A prefabrykowane ściany osłonowe z betonu komórkowego (celolitu), ustąpiły tynkowanemu murowi z cegły. Zrezygnowano również z projektowanych przy klatkach schodowych ogólnodostępnych loggii, mających służyć mieszkańcom bloków do kąpeli słonecznych (od południa) i wietrzenia pościeli (od północy). Wyposażenie mieszkań także uległo redukcji, tak aby czynsz dopasować do robotniczej kieszeni. Na wniosek przyszłych mieszkańców zrezygnowano z centralnego ogrzewania, kuchenek gazowych i przeprojektowano węzły sanitarne, zastępując łazienkę z wanną/prysznicem niewielkim pomieszczeniem w.c. (choć i to lokatorzy uważali za zbędny luksus, sugerując instalowanie jednej wspólnej ubikacji na każdym piętrze).

Mimo tych uproszczeń kolonia WSM Rakowiec była w pełni awangardowym przedsięwzięciem. Projekt nawiązywał do problematyki poruszanej w 1929 roku we Frankfurcie na kongresie CIAM, dotyczącej kwestii mieszkań na poziomie minimum socjalnego, a rok później został zaprezentowany przez Syrkusów w Brukseli, na kolejnym kongresie CIAM poświęconemu racjonalnym metodom budownictwa mieszkaniowego. Było to pierwsze warszawskie osiedle o układzie odrzucającym zabudowę blokowo-obrzeźną na rzecz bloków usytuowanych w osi północ-południe, poprzecznie do ulicy (Pruszkowskiej). Takie rozwiązanie stanowiło realizację postulatów europejskiej awangardy o dobre nasłonecznienie i przewietrzanie niewielkich z założenia mieszkań. Przełamanie bloków w połowie ich długości i uskokowe przesunięcie osi o jeden trakt mieszkalny, z usytuowaniem w tym miejscu wejść i klatki schodowej, obniżało koszty komunikacji i sprawiało, że słońce zaglądało także na wewnętrzne korytarze, stwarzając korzystniejsze warunki dla wspólnych, półprywatnych przestrzeni, spiętych klatkami schodowymi o dobrze doświetlonych, głębokich podestach (il. 8).

Same mieszkania, pomimo rezygnacji z nowoczesnych technik budowlanych, otrzymały nowatorskie rozwiązania. Przede wszystkim poprzeczny układ ścian nośnych pozwolił na wprowadzenia szerokich pasów okiennych pomiędzy nimi i stworzenie wolnego planu wewnątrz, z zastosowaniem tylko lekkich ścianek działowych. Każdy blok był trójkondygnacyjny, a na każdym poziomie znajdowało się 16 mieszkań o powierzchni od 32 do 35 m<sup>2</sup>. Lokale mieszkalne potraktowano jak

---

<sup>16</sup> Towarzystwo Osiedli Robotniczych było spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, powołaną do życia na podstawie uchwały Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów wiosną 1934 roku. Oto podstawowe wytyczne jego działalności: TOR buduje tylko małe, tanie mieszkania. Powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekracza: w domach blokowych 36 m<sup>2</sup>, w domach jednorodzinnych 42 m<sup>2</sup>. TOR nie finansuje budowy mieszkań dla pojedynczych osób, to budownictwo całych osiedli lub ich części. Kredyty Towarzystwa Osiedli Robotniczych są tanie (2%). Kredyty te mogą uzyskać tylko osoby zarabiające nie więcej niż 250 zł. miesięcznie. Wg „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1934, nr 1, s. 22; J. Strzelecki, *Organizacja i działalność Towarzystwa Osiedli Robotniczych*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1935, nr 2, s. 2–16.

9. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa Rakowiec.  
 a – Plan mieszkania w bloku spółdzielni WSM Rakowiec, powtórzonego 192 razy w realizacji I etapu, wg „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1931, nr 5. 1 – przedpokój, 2 – szafa/schówek, 3 – w.c., 4 – umywalnia, 5 – kuchnia („frankfurcka”), 6 – pokój, 7 – aneks sypialny. W projekcie przewidywano stalową konstrukcję szkieletową, stalowe przesuwane okna, prefabrykowane przewody kominowe, możliwość wydzielenia umywalni; b – Plan mieszkania w bloku spółdzielni WSM Rakowiec, II etap, wg „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1936, nr 7. 1 – przedpokój, 2 – przedpokój z szafami, 3 – w.c., 4 – kuchnia, 5 – pokój, 6 – aneks sypialny. W projekcie realizacyjnym zastosowano tradycyjne techniki konstrukcyjne, drewniane okna skrzynkowe, mурowane przewody kominowe. Kuchnię wyposażoną w zlew, używano także jako miejsce do mycia

9. Warsaw Housing Cooperative Rakowiec.  
 a – Plan of an apartment in a block of the WSM Rakowiec cooperative, repeated 192 times in the implementation of stage I, according to „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1931, No. 5. 1 – hall, 2 – wardrobe / closet, 3 – toilet, 4 – washroom, 5 – kitchen („Frankfurt”), 6 – room, 7 – sleeping corner. The design envisaged a steel skeleton structure, steel sliding windows, prefabricated chimney ducts, the possibility of separating the washroom; b – Plan of an apartment in a block of the WSM Rakowiec, II stage. According to „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1936, no. 7. 1 – hall, 2 – wardrobe, 3 – toilet, 4 – kitchen, 5 – room, 6 – sleeping corner. The implementation design uses traditional construction techniques, wooden casement windows, brick chimney pipes. A kitchen equipped with a sink was also used as a washing area

*aparaty do mieszkania, a kuchnie jak aparaty do pracy.* Niewielkie metraże zaprojektowano bardzo funkcjonalnie, starając się jak najbardziej ergonomicznie wykorzystać półtoraizbową przestrzeń (il. 9a, b).

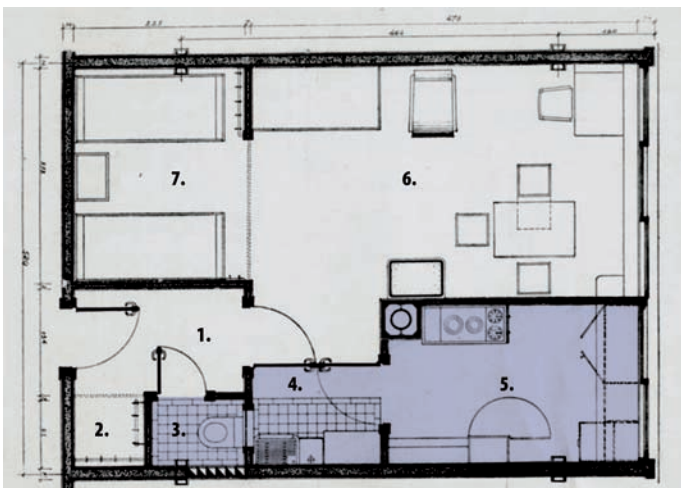
Szczupłość mieszkań i redukcję ich wyposażenia kompensowały przestrzenie wspólne – przestronne zielone dziedzińce, ogródki działkowe, a przede wszystkim zrealizowany w II etapie Dom Społeczny, domykający kolonię bloków mieszkalnych od północy. Umieszczono w nim bogaty program: świetlicę z biblioteką na piętrze, na parterze żłobek z przedszkolem, gabinet stomatologiczny i internistyczny oraz łaźnię z prysznicami, a zmechanizowaną pralnię w suterenie, gdzie dodatkowo zaaranżowano schron przeciwgazowy (il. 10).

### Podsumowanie

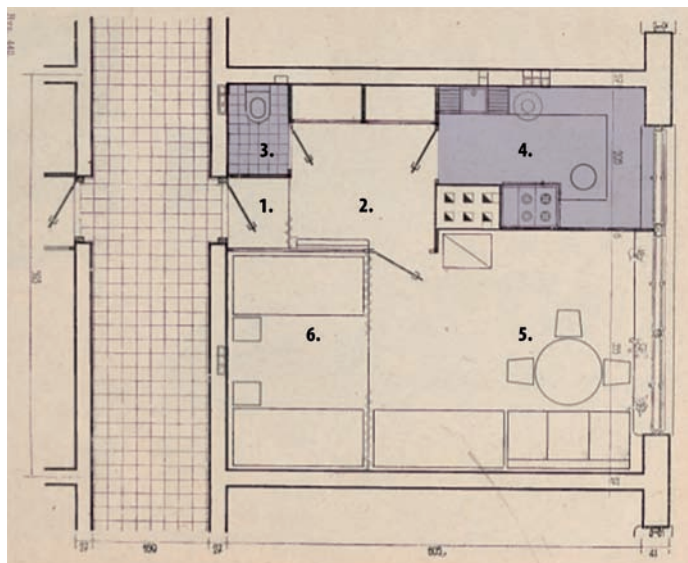
Przytoczone przykłady powstałej w rejonie Pola Mokotowskiego zabudowy są reprezentatywne dla ogółu mieszkaniowego budownictwa międzywojennego i to na wielu płaszczyznach: kontekstu społecznego, politycznego, gospodarczego, technologicznego czy choćby czasu ich powstania. Wszystkie te aspekty miały wpływ na ostateczny kształt architektury. W domach SBM-owskich, realizowanych przede wszystkim w latach 20. dla dobrze sytuowanej warstwy urzędników państwowych, czy przedstawicieli wolnych zawodów o utrwalonych wzorcach mieszkania ze służbą, przeważają układy zabudowy obrzeżno-blokowej z dużymi lokalami mieszkalnymi dostępnymi z podestów klatek schodowych. Na przestrzeni lat widać dążność do racjonalizacji i funkcjonalnego strefowania układów przestrzennych, wprowadzanie nowych rozwiązań technologiczno-materiałowych i zmiany formalnego języka architektonicznego, który przechodzi od form tradycyjnych ku nowoczesnym.

Budownictwo mieszkalne realizowane w ramach FKW w swych założeniach miało być tanie, trwałe, łatwe w konserwacji oraz higieniczne. Fundusz nie miał ambicji tworzenia innowacyjnych, awangardowych rozwiązań – głównym czynnikiem były kwestie finansowe. FKW podeszło do zadania masowego budownictwa

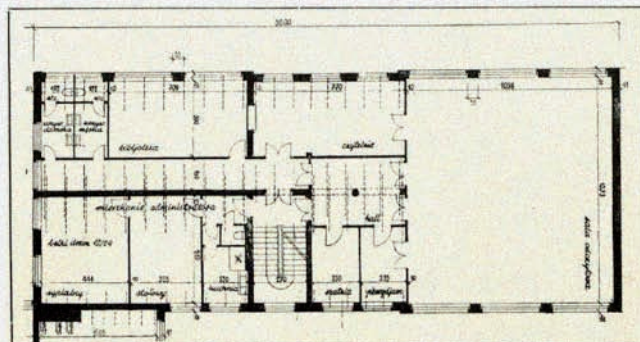
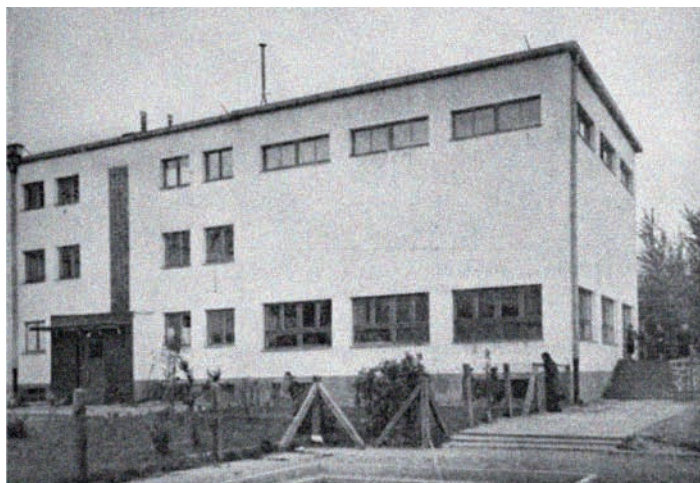
9a.



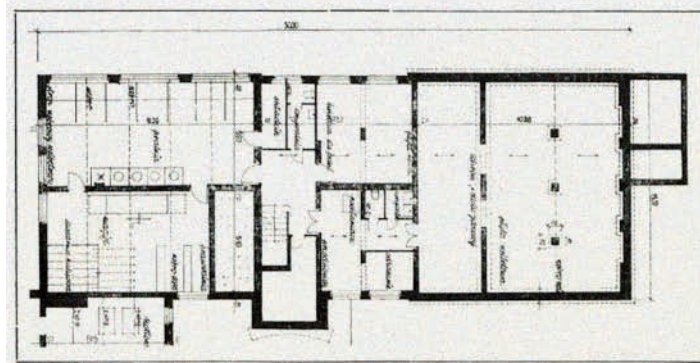
9b.



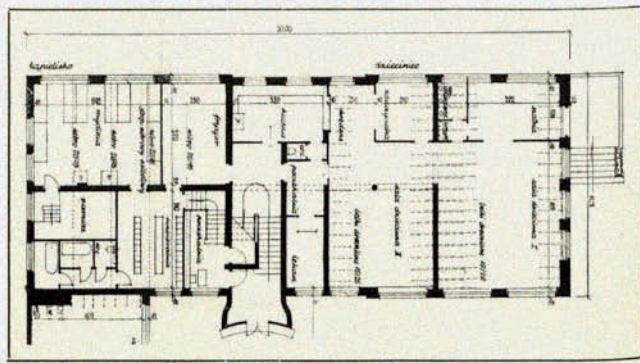
10.



Rys. 491. Dom Społeczny w Osiedlu W.S.M. na Rakowcu. I Piętro.



Rys. 489. Dom Społeczny w Osiedlu W.S.M. na Rakowcu. Sutereny.



Rys. 490. Dom Społeczny w Osiedlu W.S.M. na Rakowcu. Parter.

mieszkalnego dla kadr oficerskich bardzo racjonalnie. W 1928 r. rozpisano konkursy na poszczególne typy mieszkań: dla podoficerów jedno-, dwupokojowe z kuchnią i kłozetem (wspólne łazienki i pralnie w piwnicy lub na poddaszu), dla oficerów: trzy-, czteropokojowe z kuchnią, słuźbówką i łazienką. Różnice społeczne w zależności od rangi były wyraźnie zauważalne w realizowanych później dla FKW domach mieszkalnych. Po rozwiązaniu kwestii najekonomiczniejszych typów funkcjonalno-przestrzennych, zaczęto wdrażać te założenia we współpracy z architektami o ugruntowanej renomie, wywodzącymi się głównie z kręgu Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej (Romuald Gutt, Czesław Przybylski, Romuald Świerczyński, Kazimierz Tołłoczko, Edgar Norwerth, Bohdan Lachert, Józef Szanajca, Juliusz Żórawski i wielu innych). Współpraca ta w przypadku omawianych przykładów zaowocowała oryginalnymi, wysokiej klasy realizacjami, wpisującymi się w funkcjonalistyczny nurt „warszawskiej szkoły architektury”, którą charakteryzował przede wszystkim racjonalizm w projektowaniu, a w formach zewnętrznych, trwałe materiały licówki na elewacjach – szara cegła cementowa, nie tylko odporna na warunki zewnętrzne, ale i dająca ciekawe efekty plastyczne<sup>17</sup>.

Osiedle WSM na Rakowcu jest przykładem wdrażania modernistycznych założeń masowego mieszkalnictwa, propagowanych przez Międzynarodowe

10. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa Rakowiec, Dom Społeczny. Wg „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1936, nr 10–11. Po wojnie zniszczony obiekt przebudowano, nadając mu wyraźniejszy modernistyczny charakter (podcień na słupach, charakterystyczny balkon etc.)

10. Warsaw Housing Cooperative Rakowiec, Social House. According to „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1936, no. 10–11. After the war, the destroyed building was rebuilt, giving it a more modernist character (arcades on pillars, characteristic balcony, etc.)

<sup>17</sup> A. Dybczyńska, *Architektura Warszawy II Rzeczypospolitej*, Warszawa 2010, s. 104; K. Kucza-Kuczyński, *Twórcy i dzieła Warszawskiej Szkoły Architektury 1915–2015*, Warszawa 2017, s. 56.

Kongresy Architektury Nowoczesnej (CIAM), których czynnymi członkami byli Helena i Szymon Syrkusowie. Powstała kolonię domów dla robotników określić można jako funkcję czynników socjalnych, technicznych i przestrzenno-plastycznych. Przy czym kwestie społeczne były równorzędne z istotnymi, zwłaszcza dla Szymona Syrkusa, czynnikami techniczno-technologicznymi, mającymi prowadzić do celu jakim było hasło: *budować lepiej, taniej, prędkiej*. Te prekursorskie doświadczenia projektowania osiedli mieszkaniowych były punktem wyjściowym dla powojennych realizacji, które, w wypadku zabudowy Rakowca, są chwalebnyymi przykładami dojrzałego modernizmu – w latach 60. przy ul. Księcia Trojdena powstało osiedle „Rakowiec” przewidziane na około 3000 mieszkańców, projektu Zaslawa Malickiego, Oskara i Zofii Hansenów oraz Mariana Szymanowskiego.

## Bibliografia

---

- „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1931, nr 5
- „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1936, nr 7 i 10–11
- Wagner A.A., *Styk trzech dzielnic Warszawy: Śródmieście, Mokotowa i Ochoty w okresie międzywojennym – wpływ podziału własnościowego (państwo, wojsko, miasto) na charakter projektowanej architektury*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, 2011, nr 3
- Domy mieszkalne Funduszu Kwaterunku Wojskowego. Sprawozdanie 1927-1930*, Warszawa 1930
- Domy mieszkalne Funduszu Kwaterunku Wojskowego. Sprawozdanie 1930-1933*, Warszawa 1934
- Strzelecki J., *Organizacja i działalność Towarzystwa Osiedli Robotniczych*, „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1935, nr 2
- Kłosek-Kozłowska D., *Elementy tzw. stylu racjonalnego domów spółdzielni „Ognisko” w Warszawie na tle planowania urbanistycznego międzywojennej Warszawy*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, 2002, nr 3, s. 251–264
- Kotaszewicz T., *Koncepcje przestrzennego rozwoju Warszawy w pracach Tadeusza Tołwińskiego 1916–1946*, Warszawa 1994
- Lewicki J., *Roman Feliński architekt i urbanista. Pionier nowoczesnej architektury*, Warszawa 2007
- Mazur, E., *Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa 1921–1939*, Warszawa 1993
- Roguska J., *Helena i Szymon Syrkusowie: koncepcje typizacji i uprzemysłowienia*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, 2000, nr 2, s. 105–119
- Słomiński Z., *Działalność Komitetu Rozbudowy m.st. Warszawy*, „Architektura i Budownictwo”, 1926, nr 9
- Syrkus H., *Ku idei osiedla społecznego*, Warszawa 1976
- Teopltitz T., *Kłeska mieszkaniowa i próba jej usunięcia*, Warszawa 1920
- Wąsowski P., *Architektura wielorodzinnych domów spółdzielni budowlano-mieszkaniowych w Warszawie w okresie międzywojennym (1918–1939)*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, 2008, nr 1
- Wąsowski P., *Architektura wielorodzinnych domów spółdzielni budowlano-mieszkaniowych w Warszawie w okresie międzywojennym (1918–1939)*, praca doktorska wykonana pod kier. prof. Jadwigi Roguskiej, Zakład Historii Architektury Powszechnej, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007
- Zarębska T., *Podbudowy metodyczne planów Warszawy z lat 1915–1925*, Prace Naukowe Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, t. III, Warszawa 2003