

## Wystawy-osiedla w międzywojennej Polsce: geneza, historia, przekształcenia

Małgorzata Rozbicka

Wystawy budowlano-mieszkaniowe, których najistotniejszą część stanowił pokazowy zespół domów mieszkalnych pomyślany jako zaczątek przyszłego osiedla mieszkaniowego były innowacją wprowadzoną do europejskiego wystawnictwa architektonicznego zasadniczo dopiero po pierwszej wojnie światowej. U podstaw rozwoju tej niezwykle propagandowo efektywnej formuły wystawienniczej legła przede wszystkim konieczność znalezienia skutecznych metod przeciwdziałania skutkom powojennego kryzysu mieszkaniowego i związana z tym pilna potrzeba szerokiego otwarcia popularnego budownictwa mieszkaniowego, zarówno na nowe koncepcje projektowania i typizacji mieszkań, jak i obniżające ich cenę uprzemysłowione, posługujące się elementami standardowymi, racjonalne i szybkie w realizacji nowoczesne techniki budowy<sup>1</sup>.

W drugiej połowie lat 20. XX wieku tę nową formułę wystawienniczą zaczął szeroko wykorzystywać przede wszystkim niemiecki *Werkbund*, w swojej działalności na rzecz unowocześnienia budownictwa mieszkaniowego hojnie w tym okresie subsydiowany przez rząd Republiki Weimarskiej, oraz jego krajowe sekcje i organizacje pokrewne działające w Austrii, Szwajcarii i Czechosłowacji. Pierwszym, a zarazem najbardziej znaczącym dla rozwoju modernistycznej architektury mieszkaniowej przedsięwzięciem wystawowym niemieckiego *Werkbundu*, związanym z budową słynnego eksperymentalnego osiedla *Weissenhof*, była międzynarodowa wystawa *Die Wohnung* zorganizowana w roku 1927 w Stuttgarcie. Następne doświadczalne zespoły mieszkaniowe *Werkbundu* powstały kolejno: w roku 1928 Brnie (osiedle *Nový Dům*), w 1929 roku we Wrocławiu (osiedle WUWA) i Karlsruhe (osiedle *Dammerstock*),

w roku 1930 w Bazylei (osiedle *Eglisee*), w 1931 w Zurichu (osiedle *Neubühl*), a w 1932 w Wiedniu (*Werkbundsiedlung*) i w Pradze (osiedle *Baba*).

Walory architektoniczno-budowlane i propagandowe mieszkaniowych wystaw *Werkbundu* bardzo szybko zostały zauważone i docenione również przez polskich architektów i działaczy mieszkaniowych<sup>2</sup>. Jednak na polskim gruncie pierwszą wystawę pomyślaną jako zaczątek wzorowego osiedla podmiejskiego udało się urządzić dopiero w roku 1932 organizatorom wystawy „Tani dom własny”. W tym eksperymentalnym przedsięwzięciu, które w krajowym budownictwie mieszkaniowym miało rozpropagować drewniany budulec i przekonać Polaków, że mimo kryzysu „zdobycie własnego domu nie leży poza granicami możliwości osób o skromnych dochodach”<sup>3</sup>, jako organizator jedną z głównych ról odegrało Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej (PTRM). Dzięki poparciu wielu wpływowych instytucji państwowych i stowarzyszeń oraz szerokiej akcji promocyjnej do udziału w wystawie udało się przyciągnąć 17 wystawców i kilkudziesięciu architektów, w tym wielu projektantów o wyrobionej już pozycji zawodowej, jak R. Gutt, J. Jankowski i R. Miller oraz młodszych, związanych z modernistyczną awangardą, jak B. Lachert, J. Szanajca, L. Korngold i W. Prochaska.

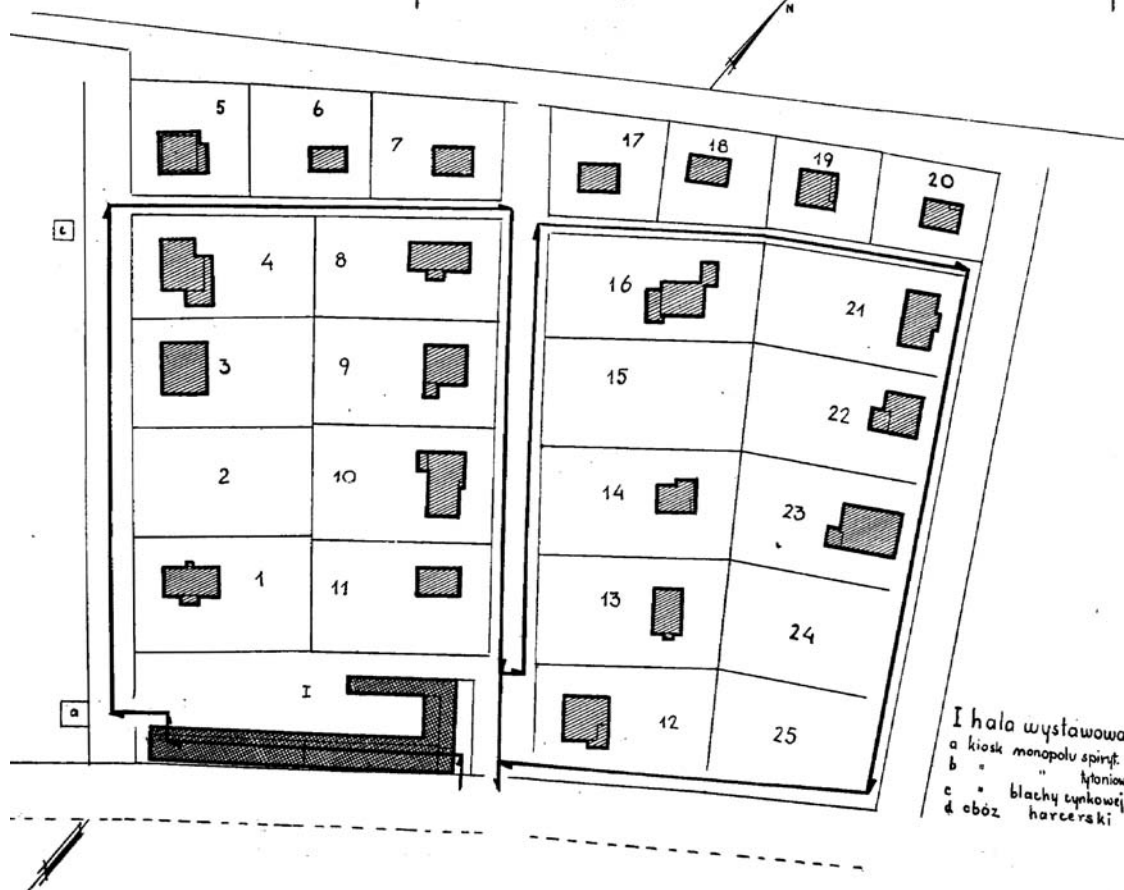
W bardzo krótkim czasie, za sprawą powołanej przez PTRM i Związek Miast Polskich spółki „Tani Dom Własny”, z wydatnym wsparciem finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego, powstało na terenie warszawskich Bielan wystawowe

1. Por. m.in. Teige Karel, *The Minimum Dwelling*, Cambridge, Massachusetts; London, England 2002, s. 185-187 (książka oryginalna wydana w 1932 r. w Pradze, pt. „Nejmenší byt”)

2. Por. m.in. I.N.J., *Osiedle eksperymentalne na Wystawie w Stuttgarcie*, „Architektura i Budownictwo”, 1927, nr 2, s. 339; Syrkus Szymon, *Fabrykacja osiedli*, „Architektura i Budownictwo”, 1928, nr 8, s. 277-303 oraz Wierzbicki Witold, *Wystawa „Werkbundu” we Wrocławiu*, „Architekt”, 1930, z. 1-2, s. 24-39; Lubiński P.M., *Tani dom własny zagranicą* [w:] *Katalog wystawy Tani Dom Własny*, „Dom-Osiedle-Mieszkanie” 1932, nr 7-8, s. 69-79.

3. *Wystawa „Tani Dom Własny”, „Dom-Osiedle-Mieszkanie”*, 1932, nr 5, s. 27.

# wystawa „tani dom własny”

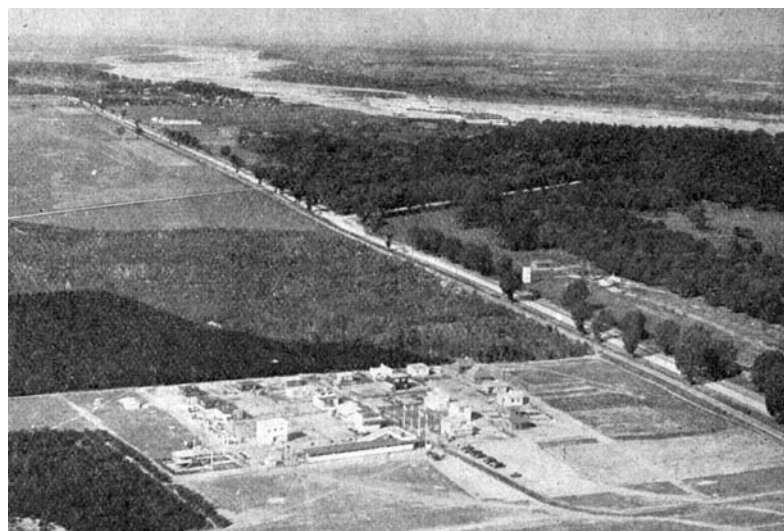


1. Wystawa „Tani Dom Własny” na Bielanych w Warszawie (1932). Plan sytuacyjny terenów wystawowych. Wg Katalog Wystawy „Tani Dom Własny”, „Dom-Osiedle-Mieszkanie”, 1932, nr 7-8.

miniosiedle (il. 1). Rozlokowano je na wcześniej odpowiednio zagospodarowanych 25 parcelach o powierzchni ok. 750 m<sup>2</sup>, w kwartale dzisiejszych ulic Cegłowskiej, Grębałowskiej, Karskiej i Twardowskiej. Obok wzniesiony został pawilon wystawowy według projektu Stanisława Brukalskiego, w którym prezentowano w formie planów kilkadziesiąt projektów domów jednorodzinnych<sup>4</sup>. Do września 1932 roku na terenie położonym „nieдалeko szosy bielańskiej i przystanku Zdobycz Robotnicza kolejki Młocińskiej” (il. 2), stanęło 21 drewnianych, w większości modernistycznych w formie jednorodzinnych domków o powierzchni nie mniejszej niż 30 m<sup>2</sup> i cenie nie przekraczającej 12 000 złotych. Zgodnie z warunkami wyznaczonymi przez organizatorów w większości były one zaprojektowane z myślą o seryjnym wytwarzaniu, w kilku wypadkach z uwzględnieniem możliwości przyszłej rozbudowy<sup>5</sup> (il. 3, 4, 5).

Podobnie jak sama formuła i scenariusz wystawy, tak i jej organizacja była dopracowana do najmniejszego szczegółu. Z uwagi na peryferyjną

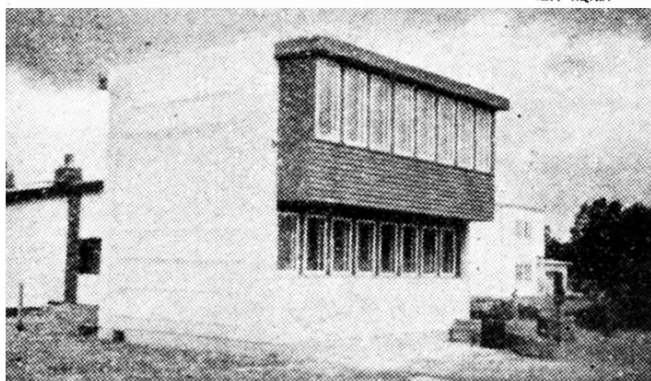
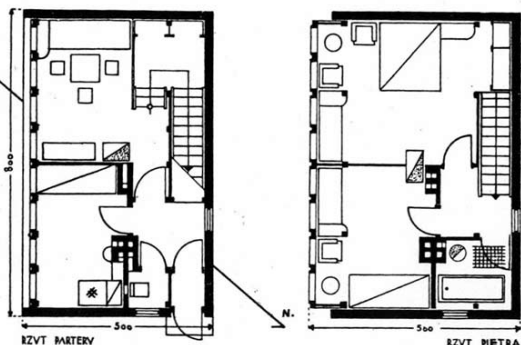
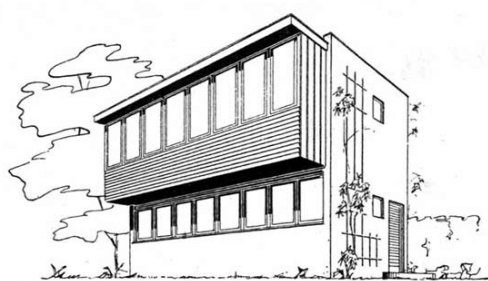
lokalizację osiedla zwiedzających na miejsce dowoził specjalny autobus. Dla rowerzystów przygotowano bezpłatną przechowalnię rowerów. Zainteresowanych po domkach, szczegółowo opisanych



2. Wystawa „Tani Dom Własny” na Bielanych w Warszawie (1932). Widok ogólny terenów wystawowych. Wg Poradnik dla budujących dom dla siebie, PTRM, 1936.

4. Por. m.in. „Dom-Osiedle-Mieszkanie”, 1932, nr 9/10, s. 5-17 oraz 1933, nr 1, s. 13-14.

5. Por. Wystawa „Tani Dom Własny”, „Dom-Osiedle-Mieszkanie”, 1932, nr 5, s. 27-28; Katalog wystawy Tani Dom Własny, „Dom-Osiedle-Mieszkanie” 1932, nr 7-8 oraz „Dom-Osiedle-Mieszkanie”, 1932, nr 9/10, s. 20-21.



3. Wystawa „Tani Dom Własny” na Bielanych w Warszawie (1932). Dom nr 11 wystawiony przez Powszechne Towarzystwo Parkietowe i Anglowood (proj. B. Lachert, J. Szanajca) – projekt i widok. Wg Katalog Wystawy „Tani Dom Własny”, „Dom-Osiedle-Mieszkanie”, 1932, nr 7-8.



5. Wystawa „Tani Dom Własny” na Bielanych w Warszawie (1932). Dom nr 21 (ob. ul. Ceglowska 35) wystawiony przez Dyрекcyję Naczelną Lasów Państwowych (proj. J. Zabłocki). Stan w 1932 i 2008. Wg Katalog Wystawy „Tani Dom Własny”, „Dom-Osiedle-Mieszkanie”, 1932, nr 7-8; fot. autorki.

w specjalnie wydany *Katalogu*<sup>6</sup>, wyznaczoną trasą oprowadzali fachowi przewodnicy. W pawilonie wystawowym poza obejrzeniem projektów i stoisk firmowych, można było uzyskać informacje na temat terenów parcelowanych pod zabudowę mieszkaniową, obejrzeć film prezentujący budowę domów wystawowych, lub też odpocząć w kawiarni na świeżym powietrzu.

Szeroko zakrojona akcja promocyjna i doskonała organizacja całego przedsięwzięcia sprawiły, że dostępne dla publiczności od 17 września do

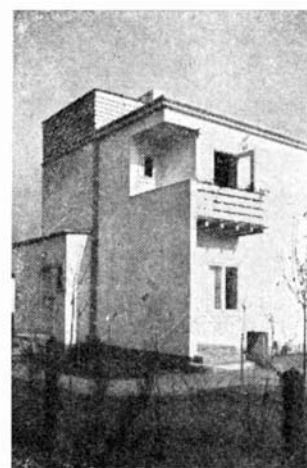
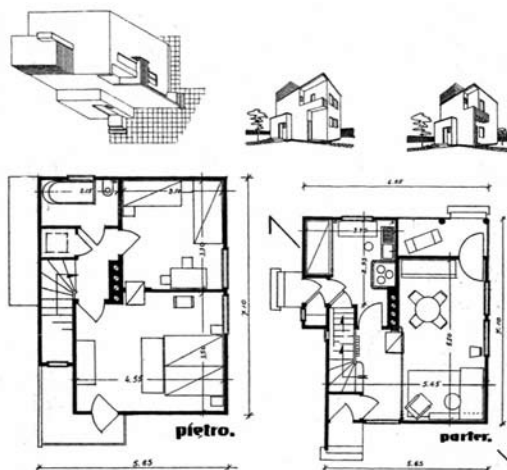
17 października eksperymentalne osiedle zwiedziło w sumie ponad 30 000 osób. W tym kilku ministrów, wojewoda i prezydent Warszawy. A w pierwszych dniach października odwiedził ją nawet prezydent Ignacy Mościcki i premier Aleksander Prystor. Wystawa spotkała się też z dużym i na ogół bardzo przychylnym zainteresowaniem prasy<sup>7</sup>.

Przedstawiony na Polach Bielańskich sposób projektowej realizacji postawionego przez PTRM zadania również w środowisku fachowców wywołał

6. Katalog wystawy *Tani Dom Własny*, „Dom-Osiedle-Mieszkanie” 1932, nr 7-8.

7. Por. np. „Samorząd Miejski”, 1932, nr 20, s. 1092 oraz m.in. Porębska-Srebrna Joanna, Stępiński Zygmunt, *Historia użyteczna – „drobne budownictwo mieszkaniowe” w Polsce w latach trzydziestych*, „Murator”, 1995, nr 3, s. 22-30.

4. Wystawa „Tani Dom Własny” na Bielanych w Warszawie (1932). Dom nr 14 wystawiony przez „Towarzystwo Budowlane inżynierowie K. Stroczyński, R. Czarnota-Bojarski i S-ka, Sp. Akc.” (proj. M. Łokcikowski, M. Wroczyńska) – projekt i widok. Wg Katalog Wystawy „Tani Dom Własny”, „Dom-Osiedle-Mieszkanie”, 1932, nr 7-8; *Poradnik dla budujących dom dla siebie*, PTRM, 1936.



żywe emocje i liczne komentarze. Podczas dwóch wieczorów dyskusyjnych, które z inicjatywy Koła Architektów w Warszawie i PTRM zorganizowano w październiku w warszawskiej siedzibie Instytutu Propagandy Sztuki, wzięło udział około 200 osób. Obok pochwał uczestnicy dyskusji wygłosili też jednak liczne uwagi krytyczne, podnoszące między innymi kwestie wadliwej urbanistyki wystawowego osiedla i jego peryferyjnej lokalizacji, wysoce eksperymentalnego charakteru i niskich standardów higienicznych drewnianych domów oraz w wielu przypadkach nieprecyzyjnie skalkulowanych kosztów ich budowy. Nadto, szereg wątpliwości wzbudziła problematyczna trwałość zastosowanych konstrukcji i w związku z tym zasadność promowania w budownictwie mieszkaniowym drewnianego budulca<sup>8</sup>.

Wystawa „Tani Dom Własny”, choć bez wątplenia odniosła propagandowy sukces, równocześnie jednak wykazała, że - jak to w roku 1935 ocenił Teodor Toeplitz - ani krajowi architekci i działacze, ani administracja państwowa nie byli jeszcze „dość przygotowani do rozwoju budownictwa małych domów w sposób odpowiadający uzasadnionym wymaganiom kulturalnym i możliwościom finansowym szerokich mas”. Wśród licznych niedomagań natury planistycznej, prawnej i technicznej na przeszkodzie jego rozwoju stały między innymi wysokie ceny wykonania i zatwierdzenia projektów

architektoniczno-budowlanych, na ogół zupełnie niedostosowane do możliwości finansowych drobnych inwestorów<sup>9</sup>.

Aby temu zaradzić do akcji promocji racjonalnego budownictwa jednorodzinego, rozwijanej od 1931 roku z poparciem rządu RP, w roku 1933 szerzej włączył się Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK). Skoncentrował on swoją działalność w znacznej mierze na przygotowaniu, a potem upowszechnieniu wyselekcjonowanych projektów różnego typu tanich domów jednorodzinnych, które po odpowiednim przepracowaniu i zatwierdzeniu, jako projekty typowe planował opublikować i tanio udostępnić drobnym inwestorom, a na koniec zaprezentować na specjalnie zorganizowanej wystawie. W tym też celu BGK za pośrednictwem Związku Stowarzyszeń Architektów Polskich ogłosił dwa konkursy architektoniczne. Z projektowego plonu obu z nich, liczącego w sumie ponad 1000 projektów, do zakupu i szerokiego upowszechnienia jury ostatecznie wyselekcjonowało 83 prace, które po uzupełnieniu zostały przez BGK w roku 1934 opublikowane w *Katalogu typowych domów dla drobnego budownictwa mieszkaniowego* i skierowane do sprzedaży w formie zatwierdzonych rysunków roboczych<sup>10</sup>.

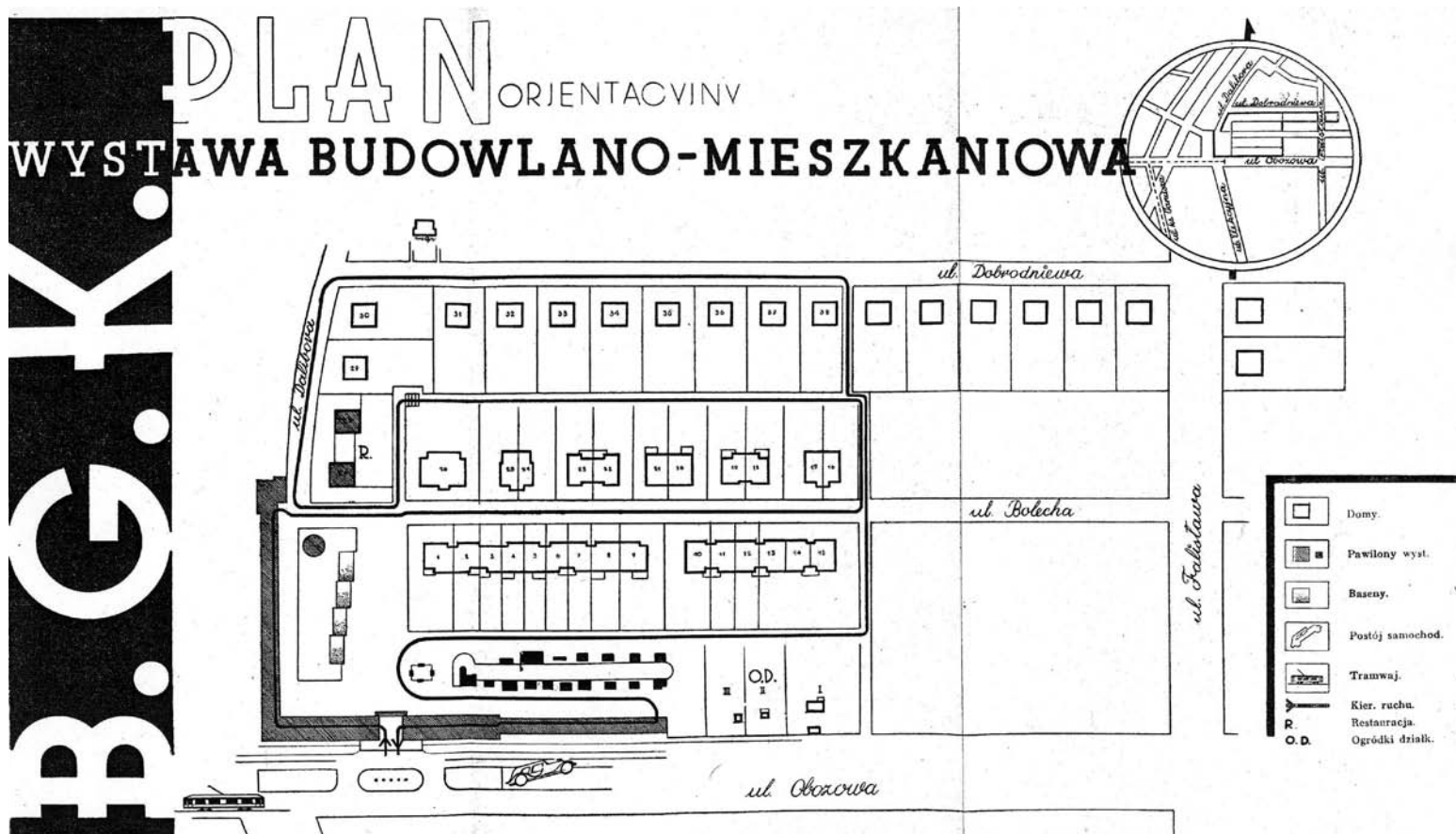
Trzeba zaznaczyć, że w *Katalogu*, choć nie zostały pominięte projekty tradycyjnie ukształtowanych

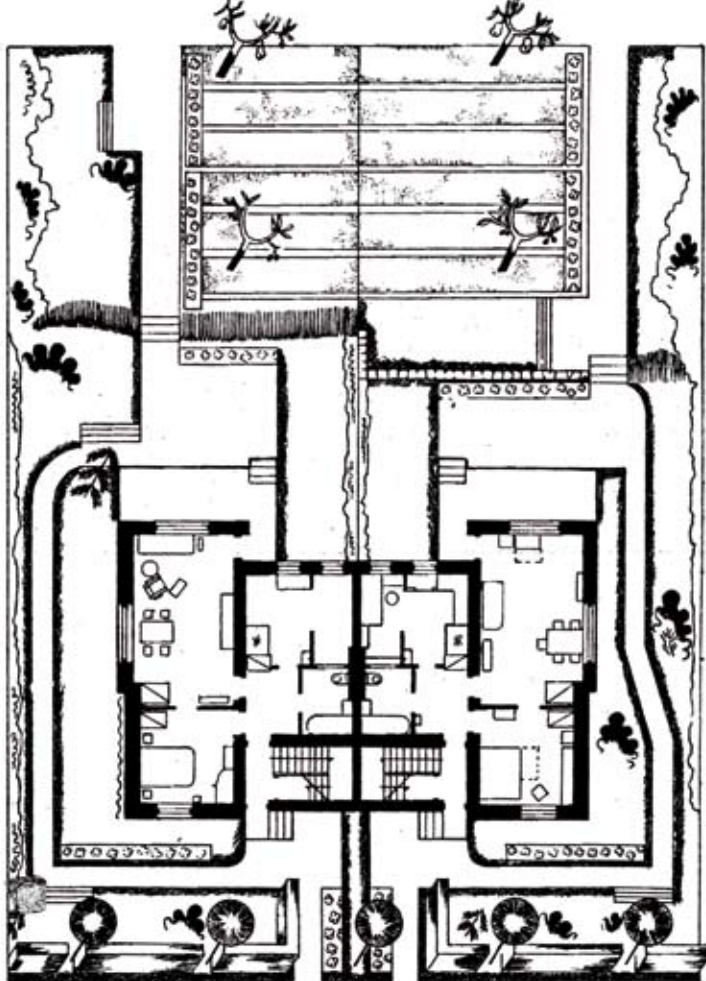
8. Por. m.in. Na temat wystawy „Tani Dom Własny”, „Architektura i Budownictwo”, 1932, s. 358-361 i tekst redakcyjny [w:] „Dom-Osiedle-Mieszkanie”, 1932, nr 9/10, s. 3-4 oraz Miller Romuald, Referat o stronie konstrukcyjnej domków jednorodzinnych na wystawie „Tani Dom Własny” w Warszawie, „Architektura i Budownictwo”, 1933, nr 4, s. 42-48;

9. Por. Toeplitz Teodor, *Trzy wystawy mieszkaniowe w Warszawie* [w:] *Katalog Wystawy Budowlano – Mieszkaniowej Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na Kole maj – sierpień 1935*, Warszawa 1935, s. 10.

10. Ostatecznie w finalnym *Katalogu* znalazły się 22 projekty domów wolnostojących, 19 projektów segmentów bliźniaczych i 21 sekcji domów szeregowych.

6. Wystawa Budowlano-Mieszkaniowa Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na Kole (1935). Plan sytuacyjny terenów wystawowych. Wg *Katalog Wystawy Budowlano – Mieszkaniowej Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na Kole maj – sierpień 1935*, Warszawa 1935.





7. Wystawa Budowlano-Mieszkaniowa Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na Kole (1935). Dom bliźniaczy nr 22/23 typu BGK 408/2,1 (proj. H. i S. Brukalscy) – plan parteru i ogrodu oraz widok elewacji frontowej. Stan w 1935 i 2007. Wg Katalog Wystawy Budowlano-Mieszkaniowej Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na Kole maj – sierpień 1935, Warszawa 1935; „Architektura i Budownictwo”, 1935, nr 5; fot. autorki.

domów wolno stojących, to jednak zdecydowanie dominowały projekty modernistycznych w wyrazie architektonicznym, murowanych piętrowych segmentów bliźniaczych i szeregowych, *nota bene* z wyraźną przewagą tych ostatnich. Ostateczny dobór godnych upowszechnienia wzorów zabudowy został bowiem dokonany zgodnie z zapatrywaniami postępowych środowisk architektonicznych, które przyszłość popularnego drobnego budownictwa upatrywały w realizowanej zbiorowo typowej zabudowie zwartej zaprojektowanej „w granicach bryły o prostych kształtach i proporcjach, wynikających z konstrukcji”.

Podobne zasady doboru wzorów drobnej zabudowy obowiązywały również podczas dalszej selekcji projektów, której Bank dokonał z myślą o wystawie budowlano-mieszkaniowej, zaplanowanej jako finałny akord propagandowy całej akcji<sup>11</sup>.

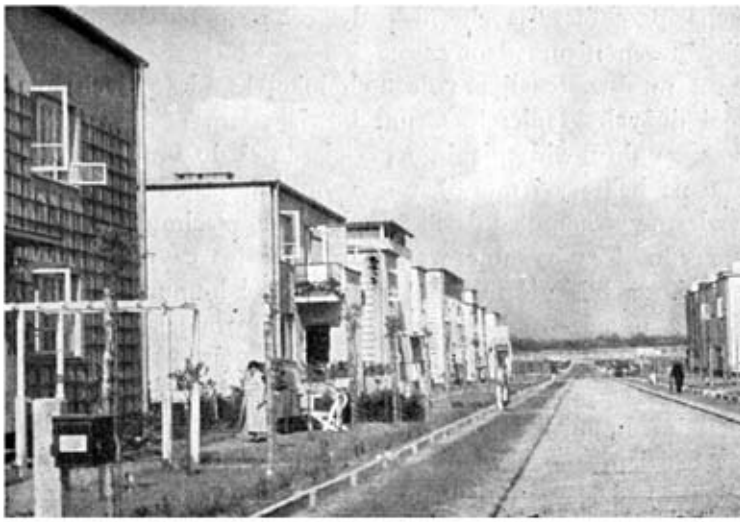
Wystawa budowlano-mieszkaniowa BGK, której najistotniejszym działem, podobnie jak w przypadku wystawy „Tani Dom Własny”, miał być zespół budynków mieszkalnych zaprojektowany jako zaczątek przyszłego racjonalnie urządzonego osiedla, została przygotowana niezwykle starannie. Pod przyszłe tereny wystawowe Bank w porozumieniu z Zarządem Miasta Warszawy wybrał lokalizację w obrębie peryferyjnej dzielnicy Koło, przewidzianej w miejskich planach parcelacyjno-bu-

dowlanych pod zabudowę mieszkaniową. Aby całość dzielnicy zapewnić dalszy prawidłowy rozwój przed przystąpieniem do budowy osiedla wystawowego w latach 1934–1935 Zarząd Miejski, przy wsparciu finansowym BGK, wykonał na jej terenie niezbędne prace wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne i drogowe. Jako zaczątek przyszłej linii obwodowej została też uruchomiona specjalna linia tramwajowa „W”<sup>12</sup>.

Dopiero na tak przygotowanym terenie, wykorzystując projekty typowe starannie wyselekcjonowane z *Katalogu*, rozpoczęto budowę osiedla wystawowego (il. 6). W prostokącie wytyczonych i uzbrojonych już ulic: Obozowej, Dalibora, Dobrogniewa i Dahlberga, wykorzystując typowe projekty między innymi autorstwa B. i S. Brukalskich (il. 7), M. Łokcikowskiego, M. Wroczyńskiej, M. Zachwatowicz, L. Tomaszewskiego oraz T. Ćwierdzińskiego i R. Gürtlera wybudowano w sumie 20 typowych parterowych domków wolno stojących (il. 10), 5 różnych piętrowych domów bliźniaczych (il. 7, 8), jeden piętrowy dom z czterema mieszkaniami i 2 budynki szeregowe zestawione z siedmiu różnych segmentów dwumieszkaniowych (il. 9). W sumie zrealizowano 46 murowanych domów z niewielkimi mieszkaniami, zaopatrzonych w ogniotrwałe stropy i pokrycia, w tym 38 domów pokazowych, z któ-

11. Szerzej na temat akcji konkursowej i wydawniczej BGK: Rozbicka Małgorzata, *Małe mieszkania z ogrodem w tle w teorii i praktyce budownictwa mieszkaniowego w międzywojennej Polsce*, Warszawa 2007, s. 309-320.

12. Garbusiński Tadeusz, *Geneza Wystawy Budowlano-Mieszkaniowej, jej założenia, cele i program* [w:] *Katalog Wystawy Budowlano – Mieszkaniowej Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na Kole maj – sierpień 1935*, Warszawa 1935, s. 6-9.



8. Wystawa Budowlano-Mieszkaniowa Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na Kole (1935). Widok ogólny na zespół zabudowy bliźniaczej przy ul. Bolecha. Stan w 1935 i 2007 r. Wg Poradnik dla budujących dom dla siebie, PTRM, 1936; fot. autorki.

rych 3 segmenty szeregowe ze względów dydaktycznych pozostawiono w różnych stadiach budowy, a dwa domy parterowe zaadaptowano na potrzeby wystawowej restauracji. Wnętrza mieszkalne pozostałych domów pokazowych zostały urządzone według koncepcji różnych projektantów i wyposażone przez różne firmy. Szczególnie dobrą ocenę zyskały meble i aranżacja wnętrz autorstwa B. Brukalskiej. Równie wysoko oceniono sposób zagospodarowania i małą architekturę ogródków przydomowych zaprojektowanych przez S. Brukalskiego.

Pozostałe działy Wystawy, które obejmowały zgoła wszystko, co ówczesnie mieściło się „w pojęciu racjonalnego budownictwa z zakresu osiedli małych domów”, zostały rozlokowane w tymczasowym pawilonie o powierzchni 1500 m<sup>2</sup>, wzniesionym na planie litery L wzdłuż ulicy Obozowej i Dalibora według projektu S. Brukalskiego, oraz w wolno stojących stoiskach firm reprezentujących różne gałęzie krajowego przemysłu i rzemiosła.

Wystawa Budowlano-Mieszkaniowa BGK trwająca od maja do sierpnia 1935 roku, została zarówno przez fachowców, dziennikarzy, jak i licznie odwiedzającą ją publiczność niemal zgodnie oceniona, jako „pierwsza naprawdę dojrzała, rozumna i celowa wystawa budowlana w Polsce”. Docenione zostały zarówno architektoniczne i użytkowe wa-

lory zabudowy wzorowo urządzonego osiedla, jak i wartość dydaktyczna oraz na ogół bardzo wysoki poziom eksponatów i prezentacji przedstawionych przez zaangażowane w budownictwo mieszkaniowe, nieomal w komplecie reprezentowane na Wystawie, krajowe instytucje i firmy<sup>13</sup>.

Przy obecnym stanie badań trudno ocenić w jakim stopniu wystawowe osiedle na Kole osiągnęło założony przez organizatorów cel propagandowy i dydaktyczny. Nie ulega jednak kwestii, że jego rozumnie i oszczędnie zaprojektowana zabudowa dała impuls rzeszom średniozamożnych inwestorów do podnoszenia poziomu architektonicznego, kulturalnego i technicznego ich domów, mieszkań i ogródków oraz walnie przyczyniła się do spopularyzowania racjonalnej estetyki modernistycznej. A jej realnym rezultatem było wzorowe przygotowanie na Kole terenów budowlanych i stworzenie zaczątku tej nowej warszawskiej dzielnicy w formie nowoczesnego zespołu mieszkaniowego o wysokim standardzie architektonicznym.

Dalsze losy polskich międzywojennych osiedli wystawowych, podobnie jak i losy większości osiedli *Werkbundu*, w symptomatyczny sposób odzwierciedlają przemiany kulturowe i społeczno-polityczne jakim poszczególne kraje Europy środkowej i środkowo-wschodniej podlegały w kolejnych dekadach XX wieku.

I tak, modernistyczna architektura osiedli zrealizowanych z inicjatywy niemieckiego i austriackiego *Werkbundu*, wraz z dojściem Hitlera do władzy, zaczęła być otwarcie krytykowana. Pod presją nazistów władze Stuttgartu wyraziły nawet zgodę na wyburzenie osiedla *Weissenhof* - do czego szczęśliwie nie doszło. Jego zabudowa podczas i po wojnie nie uniknęła jednak poważnych uszkodzeń, a nawet częściowego unicestwienia. Natomiast niemal bez uszczerbku przetrwały wojnę osiedla w Wiedniu i Wrocławiu. Ich ocalałej, stopniowo jednak dekapitalizującej się zabudowie w okresie dwóch dekad powojennych wiele szkody przyniosły jednak liczne przebudowy i uzupełnienia.

Dopiero w końcu lat 50. XX wieku, zarówno w Niemczech, Austrii i Szwajcarii, świadomość konieczności ochrony modernistycznej architektury dawnych osiedli wystawowych zaczęła stopniowo rosnąć. Najszybciej na powrót doceniono wartość architektoniczną i kulturową eksperymentalnej architektury osiedla *Weissenhof*, którego zabudowa z uwagi na rolę jaką odegrała w rozwoju architektury współczesnej i rangę jej twórców, już w roku 1958 przez niemieckie służby konserwatorskie została wpisana do rejestru zabytków i w ten sposób przynajmniej teoretycznie otoczona ochroną. Niewiele później prawnej ochrony konserwatorskiej doczekało się również osiedle wiedeńskie. Poszczególne obiekty wrocławskiej wystawy WuWa do rejestru zabytków trafiły w większości na przełomie lat 70. i 80. Wcześniej, w roku 1972 pełną ochroną konserwatorską został objęty tylko wzorcowy „Dom

13. Por. m.in. Lubiński P. M., *Wystawa budowlano mieszkaniowa B.G.K. na Kole*, „Arkady”, 1935, nr 3, s.140-148.

dla samotnych” Hansa Scharouna. Najdłużej, aż do roku 2007, osiedle WuWa musiało czekać na ochronę prawną, jako cenny zespół urbanistyczny<sup>14</sup>.

Pomimo, że przejawy szerszego zainteresowania badawczego modernistyczną architekturą doświadczalnych osiedli *Werkbundu* pojawiły się już w latach 50., do przeprowadzenia pierwszych całościowych prac konserwatorskich tak w Stuttgarcie, jak i w Wiedniu w praktyce doszło jednak dopiero w latach 80. XX wieku. Zabytkowa zabudowa osiedla *Weissenhof* w latach 1981-1987 została troskliwie wyremontowana i w wielu przypadkach poddana zabiegom przywracającym jej pierwotną formę architektoniczną<sup>15</sup>. Spośród 70-ciu budynków tworzących wiedeńskie osiedle, 56 domów stanowiących własność komunalną, z uwzględnieniem ich walorów architektonicznych i technicznych zostało wyremontowanych w latach 1983-1985<sup>16</sup>. Do chwili obecnej, pomimo dobrego rozpoznania badawczego<sup>17</sup>, podjęcia całościowych prac konserwatorskich nie doczekał się jedynie wrocławski zespół mieszkaniowy, choć niektóre z tworzących go budynków zostały już starannie wyremontowane.

Podobnie, choć w innym tempie, toczyły się losy osiedli doświadczalnych zrealizowanych na przełomie lat 20. i 30. w Czechosłowacji z inicjatywy Związku Twórczości Czechosłowackiej (SČSD). Jak inne osiedla *Werkbundu* i one są już dziś otoczone ochroną konserwatorską, zadokumentowane i opracowane<sup>18</sup>, budząc coraz większe zainteresowanie, już nie tylko profesjonalnych badaczy modernizmu, ale i miłośników architektury, a nawet turystów.

A jak na tym tle przedstawiają się losy oraz aktualny stan zachowania, badań i ochrony konserwatorskiej dwóch osiedli wystawowych, jakie zostały zrealizowane w międzywojennej Polsce?

Otóż, podobnie jak w przypadku osiedli niemieckich, austriackich i szwajcarskich, zamiast na obu warszawskich doświadczalnych zespołach mieszkaniowych w normalnie funkcjonujące osiedla przebiegła szybko i sprawnie. Spośród 27 nieruchomości wystawy „Tani Dom Własny” do końca 1933 roku udało się sprzedać w sumie 23 działki, w tym 17 zabudowanych. Pozostałe 4 domy sprzedano najpewniej w roku 1934<sup>19</sup>. Jeszcze szybciej w ręce prywatne przeszły działki i domy z Wystawy BGK. Nabywców przyciągnęły zarówno oferowane przez Bank bardzo korzystne warunki kredytowe, jak i okazjna cena zagospodarowanych działek i murowanych, dobrze wyposażonych domów<sup>20</sup>.



9. Wystawa Budowlano-Mieszkaniowa Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na Kole (1935). Widok ogólny na zespół zabudowy szeregowej przy ul. Bolecha. Stan w 1935 i 2007 r. Wg *Poradnik dla budujących dom dla siebie*, PTRM, 1936; fot. autorki.

Na niezabudowanych działkach osiedla-wystawy „Tani Dom Własny” jeszcze przed wybuchem wojny stały wolno stojące piętrowe domy jednorodzinne. Znacznie rozbudowane, a nawet wymienione zostały też niektóre drewniane domki wystawowe. Także większość niezabudowanych terenów powystawowych na Kole jeszcze przed rokiem 1939 została dopełniona zabudową, głównie jednorodziną. Wolne pozostały tylko trzy działki przy ul. Dalibora i trzy parcele przy ul. Obozowej, na których dopiero w okresie powojennym stały domy bliźniacze i pawilon usługowy. Przekształcenia powystawowej zabudowy, która w przypadku obu zespołów przetrwała wojnę bez większych uszczerbków, co najmniej do końca lat 80. XX wieku miały dość powolny i ograniczony charakter. Proces radykalnego ich przekształcania, a niekiedy nawet wymiany, rozpoczął się dopiero około 1990 roku i niestety trwa po dzień dzisiejszy<sup>21</sup>. A zatem paradoksalnie, rozpoczął się on w momencie gdy większość wystawowych osiedli *Werkbundu* nie tylko znalazła już należne im miejsce w literaturze przedmiotu, ale też jako znaczące zabytki modernistycznej architektury i urbanistyki, została doceniona, otoczona ochroną i w dużej części

14. Wpis do rejestru zabytków z dnia 28.03. 2007 (nr rej. A/1003)

15. Por. Nägele Herman, *Die Restaurierung der Weissenhofsiedlung 1981-1987*, Stuttgart, 1992.

16. Krischanitz Adolf, *Die Wiener Werkbundsiedlung: Dokumentation einer Erneuerung*, Wien, 1985.

17. M. in. Urbanik Jadwiga, *Wrocławska Wystawa Werkbundu WUWA 1929*, Wrocław 2002.

18. Por. m.in. Senberger Tomasz, Ślapeta Vladimir, Ulrich Petr, *Osiedle Baba: Plany i modele*, Wrocław 2002.

19. *Z Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej – Sprawozdanie z Walnego Zgromadzenia*, DOM, 1933, nr.3,4, s. 29-30.

20. Por. m.in. Bober Tomasz, *Cele program i realizacja wystawy [w:] Wystawa budowlano-mieszkaniowa Banku Gospodarstwa Krajowego w dzielnicy Koło w Warszawie*, „Architektura i Budownictwo”, 1935, nr 5, s. 152-153.

21. Por. np. Joanna Porębska-Srebrna, „Tanie Domy Własne” po sześćdziesięciu latach, „Murator”, 1995, nr 4, s. 38-40.



10. Wystawa Budowlano-Mieszkaniowa Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na Kole (1935). Dom wolnostojący typu BGK 13 (proj. T. Cwierzdzkiński i R. Gürtler). Dom nr 29 przy ul. Dalibora – stan w 1935. Dom po przebudowie (ul. Dobrogniewa 7) – stan w 2007. Wg *Katalog Wystawy Budowlano-Mieszkaniowej Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na Kole maj – sierpień 1935, Warszawa 1935; fot. autorki.*

poddana zabiegom remontowo-konserwatorskim. Na powstrzymanie, czy też choćby ograniczenie procesu radykalnego przekształcania architektury warszawskich domów pokazowych, a w przypadku budynków drewnianych z wystawy „Tani Dom Własny” również stopniowej ich wymiany, niestety w niewielkim tylko stopniu wpłynął fakt włączenia wielu z nich, najpewniej już w latach 80., do tzw. ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Skuteczności ich ochrony konserwatorskiej nie zwiększyło również objęcie terenu obu wystaw strefą ochrony prawnej Konserwatora Zabytków w obowiązującym w latach 1992-2004 *Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy*.

W rezultacie, aktualnie na terenie osiedla wystawowego „Tani Dom Własny”, które szczęśliwie w roku 2003 doczekało się wreszcie swojej monografii<sup>22</sup>, poza wytyczoną w roku 1932 siatką

22. Ziajkowska Ewa M., *Wystawa „Tani Dom Własny” na Polach Bielańskich w Warszawie w 1932 roku na tle nurtów architektonicznych i urbanistycznych epoki* – praca magisterska wykonana w 2003 roku pod kier. prof. dr hab. Andrzeja Olszewskiego

ulic i pierwotnym układem parcelacyjnym, w oryginalnym kształcie zachował się właściwie tylko jeden dom wystawowy (il. 5)<sup>23</sup>. Ale nawet tych kilka zachowanych jeszcze elementów dawnego osiedla wystawowego już niedługo może zniknąć z krajobrazu Starych Bielania. W dzisiejszych realiach inwestycyjnych, przy braku dla tego rejonu Warszawy aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>24</sup>, nie wydaje się bowiem możliwa ich skuteczna ochrona jedynie na podstawie wpisu do ewidencji zabytków i ogólnych zapisów w uchwalonym w 2006 roku *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy*.

Szczęśliwie znacznie lepiej zachowała się architektura osiedla BGK. W niemal niezmiennym kształcie przetrwały zwłaszcza domy bliźniacze i szeregowe przy ul. Bolecha (il. 8, 9). Niestety gorzej przedstawia się stan zachowania typowych, wolno stojących domków parterowych rozlokowanych przy ulicach: Dobrogniewa, Dahlberga i Dolibora. Spośród 17 istniejących, zaledwie około 5 zachowało bowiem swój pierwotny kształt architektoniczny. Pozostałe w różnym stopniu i na różny sposób zostały przebudowane lub rozbudowane (il. 10), przybierając niekiedy wręcz karykaturalną formę architektoniczną. Jednak w przypadku dawnego osiedla BGK pewną nadzieję budzi perspektywa rychłego już uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania rejonu Lasku na Kole, który w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „osiedla Koło – Wystawa BGK” ustala między innymi zakaz zmiany zasad ukształtowania historycznej kompozycji elewacji i bryły zabudowy, budowy nowych obiektów kubaturowych oraz nakazuje kształtowanie i modernizowanie przestrzeni publicznych w oparciu o szczegółowe wytyczne i zalecenia konserwatorskie<sup>25</sup>.

Może zatem istnieje jeszcze szansa, że przynajmniej jedno z dwóch modernistycznych osiedli wystawowych zrealizowanych w międzywojennej Polsce choć po części uda się ocalić i po odpowiednim zadokumentowaniu i opracowaniu wreszcie otoczyć ochroną konserwatorską adekwatną do rangi architektonicznej i roli jaką bez wątpienia wzorcowy zespół mieszkaniowy BGK na Kole odegrał w procesie upowszechniania modernizmu w polskiej popularnej architekturze mieszkaniowej.

23. Dom przy ul. Ceglowskiej 35 (proj. J. Zabłocki, wystawca Dyrekcja Naczelna Lasów Państwowych)

24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Starych Bielania, w którym zostały określone zasady ochrony konserwatorskiej terenu dawniej wystawy „Tani Dom Własny” (jednostki terenowe: MNW 29 i 30) został ostatecznie uchwalony przez Radę m.st. Warszawy w dniu 9 listopada 2010 r. (Uchwała nr XCIV/2817/2010)

25. Por. Chylak Aleksander z zespołem, *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Lasku na Kole, Warszawa 2007.*