


Towarzystwo Osiedli Robotniczych i jego działalność na rzecz przewyciężenia kryzysu mieszkaniowego w międzywojennej Polsce. Przyczynek do dalszych badań

Jakub Frejtag

*Department of 19th Century History; Faculty of History; University of Warsaw;
Krakowskie Przedmieście 26/28, 00-927 Warsaw, Poland;
jakub.frejtag@gmail.com  0000-0001-5083-9611*

Streszczenie: Jednym z największych wyzwań stojących przed odrodzonym po I wojnie światowej państwem polskim było zapewnienie odpowiednich warunków bytowych grupie obywateli najbardziej narażonych na wykluczenie. Robotnicy potrzebowali bowiem niedrogich i skromnych, ale zachowujących nowoczesne standardy sanitarne mieszkań. Te były w ówczesnej Polsce trudno dostępne. Dziewiętnastowieczne budownictwo oferowało na ogół lokale niehigieniczne i często zbyt drogie dla robotników, zaś nowo budowane obiekty, choć wyposażone we wszystkie nowoczesne udogodnienia, nie zapewniały mieszkań o parametrach mogących sprostać oczekiwaniom najmniej zamożnych robotników. W takich okolicznościach pod koniec 1934 roku powołano nowe przedsiębiorstwo państwowe – Towarzystwo Osiedli Robotniczych. Do jego zadań należała budowa i kredytowanie budowy osiedli mieszkaniowych oferujących lokale odpowiadające potrzebom gorzej sytuowanych rodzin robotniczych. Pomimo licznych trudności, do 1939 roku wybudowano dzięki działalności TOR tysiące nowych mieszkań. Realizacje te stanowią przykład udanej i dalekosiężnej polityki socjalnej władz II Rzeczypospolitej, której efekty uczyniły ówczesny kryzys mieszkaniowy możliwym do przewyciężenia.

Słowa kluczowe: osiedla mieszkaniowe, polityka mieszkaniowa, robotnicy

1. Wprowadzenie

W wyniku I wojny światowej, po ponad wiekowej przerwie, Polska odzyskała niepodległość. Odtworzone państwo, dotychczas wchodzące w skład trzech państw o zupełnie odmiennym charakterze politycznym, społecznym i gospodarczym, stanęło przed szeregiem palących problemów organizacyjnych. Jednym z najważniejszych było zapewnienie wszystkim jego obywatelom cywilizowanych warunków bytowych. Szczególną troską należało otoczyć grupę najbardziej narażoną na wykluczenie mieszkaniowe. Tworzyły ją przede wszystkim najbiedniej-

sze warstwy klasy robotniczej, wśród których niedobory lokalowe przybrały szczególnie rażącą postać, przejawiającą się w urągających ludzkiej godności, niespełniających żadnych ówczesnych norm higienicznych warunkach mieszkaniowych. Należy przy tym podkreślić, że choć z obecnej perspektywy ówczesne normy nie wydawały się zbyt wygórowane i ograniczały się głównie do wymogu zapewnienia odpowiedniej ilości światła dziennego i świeżego powietrza, mało istniało budynków, które zapewniałyby ubogim rodzinom robotniczym chociażby takie udogodnienia, nie wspominając już na przykład o dostępie do wodociągów, kanalizacji czy elektryczności. Dominujące wówczas, czynszowe budownictwo z drugiej połowy XIX i początku XX wieku było zresztą obiektem krytyki wielu ówczesnych architektów, którzy czynnie uczestniczyli w przeniesieniu na grunt polski nowatorskich rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych reprezentujących najwyższy, światowy poziom [1, ss. 60-61], [2, ss. 88-91].

2. Początki robotniczego budownictwa społecznego w międzywojennej Polsce

Problem budownictwa robotniczego stał się więc jednym z pierwszych zagadnień społecznych podjętych przez władze odrodzonego państwa polskiego. Już w 1919 roku parlament powołał Państwowy Fundusz Mieszkaniowy, a ustawą z roku 1927 nałożył na miasta, niemożliwy do spełnienia w ich ówczesnej sytuacji finansowej, obowiązek zapewnienia najuboższym rodzinom odpowiednich mieszkań [1, ss. 59-60]. W tym czasie powstawały również pierwsze na ziemiach polskich spółdzielnie mieszkaniowe, na czele z założoną pod koniec 1921 roku Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową [3]. Jej pionierska działalność nie doprowadziła jednak do wypracowania rozwiązań pozwalających na poprawę dostępności najmniejszych, co najwyżej dwuizbowych mieszkań – jedynych osiągalnych dla najgorzej sytuowanych warstw klasy robotniczej. Obiekty budowane na warszawskim Żoliborzu, m.in. właśnie ze względu na większe metraże, okazały się bowiem zupełnie nie przystawać do możliwości finansowych dużej części rodzin robotniczych. Okoliczność ta doprowadziła ostatecznie do zdominowania nowo wybudowanych, żoliborskich kolonii WSM przez inteligencję i tzw. „arystokrację proletariacką” oraz przeniesienia się większości gorzej sytuowanych przedstawicieli klasy robotniczej do położonego peryferyjnie względem Śródmieścia, ale o wiele tańszego, osiedla na warszawskim Rakowcu [3, ss. 39-50], [4, s. 4].



Rys. 1. Bruno Zborowski, II Kolonia WSM na warszawskim Żoliborzu, Źródło: Biblioteka Narodowa, sygn. F.63458/II, fot. H. Poddębski

3. Towarzystwo Osiedli Robotniczych

3.1. Ekonomiczne uwarunkowania przedsięwzięcia

Na sytuację budownictwa mieszkaniowego w Polsce w oczywisty sposób negatywnie wpłynął Wielki Kryzys. Załamanie gospodarki, które w warunkach polskich trwało od 1929 roku aż do połowy lat trzydziestych [5, ss. 118-153], znacznie ograniczyło możliwości poprawy sytuacji mieszkaniowej robotników. Stopniowe polepszenie warunków gospodarczych pozwoliło jednak na podjęcie kolejnej inicjatywy mającej na celu poprawę dostępności tanich mieszkań przeznaczonych dla robotników. W tym celu 1 lutego 1934 roku Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów powołał Towarzystwo Osiedli Robotniczych (TOR), przedsiębiorstwo państwowe, którego celem statutowym była budowa i kredytowanie budowy domów robotniczych o określonych parametrach, wynikających z realnych potrzeb i możliwości ich przyszłych mieszkańców [4, s. 1], [6, s. 1]. W praktyce, funkcja TOR ograniczała się początkowo do badania zasadności podań o dofinansowanie inwestycji oraz wnioskowania do administratora funduszy, Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), o udzielenie kredytów dla projektów zaopiniowanych pozytywnie [4, s. 7]. Z czasem do tych kompetencji dołączyła również budowa osiedli we własnym zakresie. Stabilność finansową nowo powstałego Towarzystwa zapewnić mieli państwowi udziałowcy¹ [4, s. 1]. W 1934 roku finansowanie kredytów oparto na zasobach lokaty Funduszu Pracy BGK. W kolejnym roku dołączono natomiast środki z Państwowego Funduszu Budowlanego [4, s. 7]. Biorąc pod uwagę skalę i rangę przedsięwzięcia dziwi, że literatura dotycząca Towarzystwa jest dość skąpa. Temat analizowany jest niekiedy wybiórczo, przede wszystkim w odniesieniu do architektury poszczególnych osiedli zbudowanych przy udziale TOR², lub rozpatrując zagadnienie w ramach badania innego, szerszego procesu³. Brakuje natomiast prac w całości poświęconych funkcjonowaniu i ostatecznemu dorobkowi Towarzystwa, które przez pięć lat swojego funkcjonowania w odrodzonej Polsce znacznie przyczyniło się do poprawy warunków bytowych pokaźnej części najuboższych rodzin robotniczych. Być może właśnie tę okoliczność należy uznać za faktyczny powód pomijania zagadnień dotyczących działalności TOR w literaturze okresu Polski ludowej. Funkcjonariusze komunistycznego państwa, które siłą rzeczy usiłowało zmonopolizować tytuł dobroczyńcy polskiego proletariatu, najwyraźniej nie byli skłonni przyznać, że już przedwojenna Polska nie tylko przejawiała zainteresowanie poprawą losu najbiedniejszych warstw klasy robotniczej, ale odnotowała na tym polu znaczne sukcesy.

3.2. Założenia ogólne i uwarunkowania projektu

¹ BGK, Państwowy Fundusz Pracy, publiczne zakłady ubezpieczeń oraz Dyrekcja Naczelna Lasów Państwowych [4, s. 1].

² Por. np.

[7]

.

³ Por. np.

[1]

lub

[8]

.

Skuteczność w dziedzinie budownictwa robotniczego, którą II Rzeczpospolita zawdzięczała własnemu dorobkowi, była niezaprzeczalna. Parametry mieszkań budowanych z funduszy TOR⁴ wynikały bowiem z wcześniejszych doświadczeń, nabytych m.in. przy budowie wspomnianych już kolonii WSM na warszawskim Żoliborzu. Kwestia dostępności mieszkań dla ograniczonej finansowo części klasy robotniczej była kluczowa. Ustalono więc przede wszystkim grupy docelowe dla budowanych nieruchomości – w przypadku przeznaczonych na sprzedaż domów jednorodzinnych byli to „*pracownicy umysłowi i fizyczni, zarabiający do 250 [złoty] miesięcznie*”, zaś w odniesieniu do przewidzianych na wynajem mieszkań w budynkach jedno- i wielorodzinnych ograniczono się do ogólnikowego stwierdzenia, że stawka czynszu nie powinna przekraczać możliwości płatniczych najemców [6, s. 2]. Zaznaczyć przy tym należy, że zupełnie zrezygnowano z budowy pojedynczych obiektów, przyjmując za zasadę wznoszenie całych osiedli lub ich fragmentów. Określono również ich charakter, wskazując że ze względów ekonomicznych nie będą to raczej obiekty nowatorskie, a infrastruktura towarzysząca może być ograniczona do niezbędnego minimum. Podkreślano też, że „*przy tworzeniu osiedli robotniczych wzorowanie się na zagranicy [nie jest wskazane, ponieważ] ogólny stopień dobrobytu jest tam wyższy*” [4, s. 9], [6, s. 4]. Ograniczeniu kosztów przedsięwzięcia podporządkowano również kwestię pozyskiwania gruntów pod budowę osiedli – preferowano bowiem nieruchomości należące do skarbu państwa lub gmin. Możliwość pozyskania terenu w drodze kupna dopuszczano jedynie w przypadku braku dostępności w danej miejscowości gruntów państwowych lub komunalnych, przy czym zastrzeżono, że środki przeznaczone na teren nie mogą pochodzić z pożyczki TOR. Podkreślano też konieczność odpowiedniego doboru lokalizacji, mającej zabezpieczyć robotniczy charakter osiedli. Dlatego też skłaniano się ku gruntom tańszym i mniej atrakcyjnym dla zamożniejszych grup społecznych, zazwyczaj położonym peryferyjnie względem obszarów śródmiejskich, które z kolei, jako znacznie bardziej narażone na ewentualną gentryfikację, zupełnie wykluczono. Sporo uwagi poświęcono też szczególnie wówczas aktualnemu zagadnieniu rozbudowy i modernizacji miast. Odrzucając możliwość inwestowania na obszarach niezurbanizowanych, podkreślano konieczność budowy osiedli w oparciu o istniejącą sieć osadniczą oraz w zgodzie z obowiązującymi na danym terenie planami zagospodarowania przestrzennego [4, ss. 9-10], [6, ss. 4-5]. Upatrywano w tym szansy na stymulowanie rozwoju istniejących już miast i urbanistyczne zespolenie z nimi nowych osiedli.

3.3. Podstawy finansowe Towarzystwa

Za podstawy trwałości i poprawnego funkcjonowania TOR uznano przemysłany i dobrze zorganizowany system finansowania i kredytowania budowy osiedli. Zasady przyznawania kredytów miały chronić Towarzystwo przed wykorzystywaniem przez spekulantów i osoby spoza grupy docelowej, czyli inwestorów, dla których ze względu na posiadany kapitał pośredniczenie TOR w pozyskiwaniu kredytu z BGK nie było konieczne. Przede wszystkim, w celu zabezpieczenia opłacalności inwestycji, a przez to także robotniczego charakteru budowanych osiedli, ustalono górny limit pożyczki⁵. Określono również charakter docelowych użytkowników mieszkań, za których uznano ludzi „*mniej zamożnych, posiadających mniejsze wymagania mieszkaniowe*” [6, s. 6]. Oprócz wspomnianych

⁴ Powierzchnia użytkowa lokalu wynosiła 36 metrów kwadratowych w budownictwie wielorodzinnym oraz 42 metry kwadratowe w budownictwie jednorodzinym [6, ss. 2,6].

⁵ Wynosił on 5000 zł na mieszkanie – w zależności od lokalizacji inwestycji w porozumieniu z BGK można było ustalić niższą kwotę kredytu [6, s. 6].

wyżej ograniczeń metraży, mechanizmem chroniącym przed nadużyciami miał być też zakaz kredytowania więcej niż jednego mieszkania przez jedną osobę. Ustalono wreszcie szczegółowe zasady przyznawania kredytów. Jedynie w odniesieniu do budowanych domów ich kwota nie mogła wynosić więcej niż 5000 złotych pomnożone przez liczbę mieszkań przewidzianych w ramach planowanej realizacji. Urządzenie terenu inwestycji nie mogło zaś przekroczyć 20% ogólnych jej kosztów. Licząc budowę obiektów mieszkalnych wraz z urządzeniem terenów, wysokość pożyczki nie mogła natomiast wynosić więcej niż 80% wszystkich kosztów. Wyznaczono też stałe oprocentowanie kredytów TOR – pierwotnie w wysokości 2%, następnie 1,5% [4, ss. 7,8]. Okres spłaty pożyczek uzależniony był od rodzaju wybudowanego obiektu⁶. Na podstawie statystyk dotyczących zarobków i wysokości komornego Towarzystwo wyznaczyło również górny limit czynszu, który we wszystkich kredytowanych przez nie osiedlach nie mógł przekraczać 20 zł miesięcznie [4, ss. 1-3], [6, s. 7]. Przemysłany i ograniczony licznymi obostrzeniami system kredytowania budowy osiedli robotniczych finansowanych przez TOR okazał się kluczowy. Bardzo korzystne było przede wszystkim wspomniane już wcześniej, niskie oprocentowanie pożyczek. Zważywszy, że jeszcze w 1933 roku kredyty krótkoterminowe kosztowały średnio 6% w skali roku, a długoterminowe 4%, oferowane przez Towarzystwo 2% wpłynęło na ożywienie budownictwa osiedli robotniczych niezwykle korzystnie. Umożliwiło to przeniesienie nacisku inwestycyjnego z tzw. budownictwa drobnego, na budownictwo mieszkaniowe o większej skali, w tym właśnie osiedla robotnicze [4, s. 6]. O procesie tym świadczy także ilość osiedli zbudowanych dzięki systemowi pomocowemu TOR w późniejszych latach.

3.4. Zaangażowanie TOR na obszarze Centralnego Okręgu Przemysłowego

Towarzystwo rozpoczęło kredytowanie szeregu nowych inwestycji już w roku 1934, kiedy przyznano pożyczki na dziewiętnaście budów o łącznej wartości ok. 3.7 mln złotych. Było to wydarzenie przełomowe, ponieważ po raz pierwszy w historii polskiego budownictwa społecznego funkcjonującego w ramach gospodarki wolnorynkowej osiągnęło ono taką skalę, zarówno pod względem wysokości zakredytowanych środków⁷ jak i zasięgu terytorialnego. Druga z wymienionych okoliczności była szczególnie istotna, gdyż Towarzystwo objęło swoją działalnością obszar każdego z dawnych zaborów, tym samym przyczyniając się do wyrównania nie tylko dysproporcji gospodarczych, ale też różnic w krajobrazie architektonicznym poszczególnych części odtworzonego państwa. Co więcej, budowano nie tylko w miastach większych, w rodzaju Warszawy, Poznania czy Lwowa, ale też w znacznie mniejszych ośrodkach o charakterze osad przemysłowych, takich jak Janowa Dolina na Wołyniu czy Starachowice w Sandomierskiem, co miało istotne znaczenie dla rozwoju przemysłu poza większymi ośrodkami miejskimi⁸. W 1934 roku pożyczki przyznano różnego rodzaju kredytobiorcom. Największą grupę stanowiły samorządy (44% wszystkich przyznanych środków) oraz spółdzielnie (23%). Na trzecim miejscu uplasowało się samo Towarzystwo (19%). Najmniejszą aktywnością budowlaną wykazał się Państwowy Fundusz Drogowy (10%),

⁶ W przypadku budynku murowanego wynosił 50 lat, zaś w przypadku domu drewnianego 25 [6, ss. 6-7].

⁷ W 1934 roku przeciętne wynagrodzenie robotnika zatrudnionego w dużym i średnim przemyśle przetwórczym wynosiło około 105 zł miesięcznie [9, s. 183].

⁸ Poza wymienionymi lokalizacjami, w samym tylko roku 1935 pożyczkami Towarzystwa objęto inwestycje zaplanowane w Katowicach, Chorzowie, Gdyni, Toruniu, Grudziądzu, Sochaczewie, Hajnówce, Zagnańsku, Częstochowie, Mościcach, Dąbrowie Górniczej, Lublinie i Łodzi [4, s. 11].

którego aktywność związana była przede wszystkim z realizacją osiedla przy Państwowym Kamieniołomie Bazaltu w Janowej Dolinie. Ostatnie miejsce zajęły natomiast państwowe zakłady przemysłowe (4%) [4, s. 11], [10, s. 9], [11, s. 11]. Należy przy tym podkreślić, że wzrostowi procentowego udziału TOR w udzielonych kredytach⁹ towarzyszyło zmniejszenie udziału samorządów¹⁰. Sytuacja ta była spowodowana głównie pogorszeniem się ich sytuacji finansowej i w żaden sposób nie powinna umniejszać roli samorządów miejskich w poprawie warunków życia mniej zamożnej części klasy robotniczej w pierwszym roku działalności Towarzystwa. W 1935 roku wysokość sum przeznaczonych na kredyty wzrosła do ok. 9.3 mln złotych. Następnym roku przyniósł nieznaczne obniżenie (ok. 8.4 mln zł), jednak w kolejnych latach wysokość całości przyznanych kredytów zaczęła ponownie wzrastać, osiągając w 1937 roku ok. 10.2 mln zł oraz ok. 12.1 mln zł w rekordowym roku 1938 [10, s. 9], [11, ss. 10-13]. W stosunku do pierwszego roku funkcjonowania nakłady TOR na finansowanie kredytów wzrosły więc znacznie, bo ponad trzykrotnie.

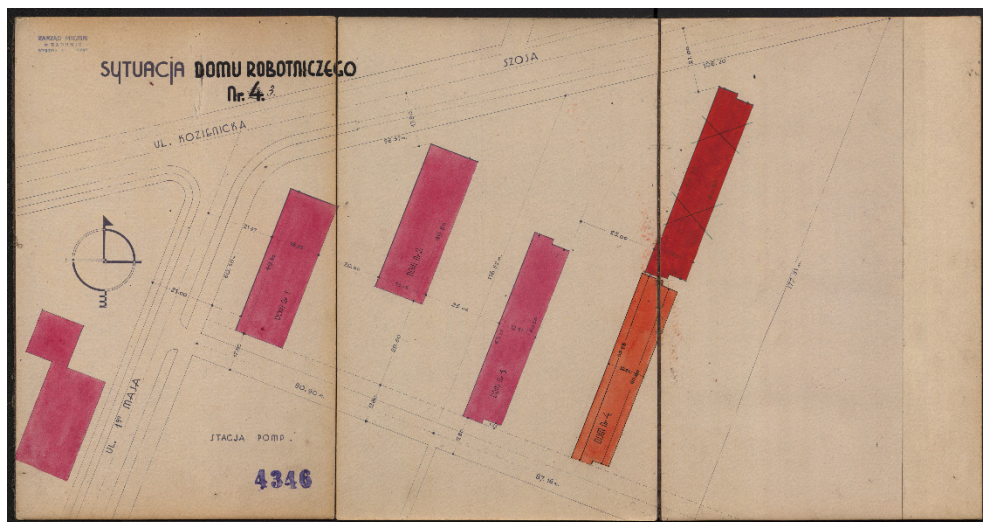
Istotną okolicznością, silnie oddziałującą na zaangażowanie znacznej części kapitału Towarzystwa w budowę osiedli robotniczych, było ponadto ukształtowanie się w 1936 roku Centralnego Okręgu Przemysłowego (COP) [13, ss. 37-117]. Dotychczas, w dwuleciu poprzedzającym utworzenie COP, na obszarach wchodzących później w jego skład, inwestycje TOR ograniczały się do dwóch większych miast (Lublina i Radomia) oraz dwóch mniejszych ośrodków przemysłowych (Mościc i Skarżyska) i wyniosły ok. 0,93 mln złotych [4, ss. 11,12]. Z kolei w ciągu dwóch lat od utworzenia COP liczba i wartość kredytów przyznawanych na inwestycje realizowane na jego obszarze wzrosła niemal ośmiokrotnie w stosunku do nakładów z lat 1934-1935, wynosząc prawie 7 mln zł [10, s. 9], [11, ss. 10-11]. Wpływ na taki stan rzeczy miał szereg czynników. Do najważniejszych należy z pewnością ustabilizowanie się sytuacji ekonomicznej w Polsce drugiej połowy lat trzydziestych, a więc w okresie, gdy krajowa gospodarka zaczęła wychodzić z ogólnościwiatowego kryzysu. Nie mniej ważnym impulsem było rosące zagrożenie bezpieczeństwa zewnętrznego kraju. Należy bowiem pamiętać, że na obszarze COP ulokowano przede wszystkim zakłady przemysłu zbrojeniowego, które były bardzo istotne dla wzrostu potencjału obronnego Polski [14]. Nie jest zapewne dziełem przypadku, że największego kredytu¹¹ udzielono na budowę domów dla pracowników Zakładów Południowych w Nisku, które miały specjalizować się w produkcji broni artyleryjskiej [11, s. 11]. Za reprezentatywne można uznać osiedla Towarzystwa zrealizowane w dwóch miastach należących do grona najważniejszych centrów przemysłowych COP – Radomiu (zlokalizowanym w rejonie „A”) oraz Rzeszowie (rejon „C”). W obu ośrodkach działały wielkie państwowe zakłady przemysłu obronnego¹² [13, ss. 118-153], [15]. Włączenie ich do system COP zadziało na tamtejszy przemysł stymulująco, co w naturalny sposób zwróciło uwagę TOR na wzrastające równolegle zapotrzebowanie na problem dostępności taniego, robotniczego budownictwa mieszkaniowego na ich obszarze.

⁹ Do 40% wartości wszystkich przyznanych pożyczek w roku 1935 i 49% w 1936.

¹⁰ Udział samorządów w kredytach w roku 1935 zmalał do 20%, a w 1936 nieznacznie wzrósł osiągając 24% [12, s. 22].

¹¹ Jego wartość wynosiła ok. 1.75 mln zł.

¹² W Radomiu była to Państwowa Fabryka Broni, a w Rzeszowie Państwowe Zakłady Lotnicze.



Rys. 2. Józefa Mehl, Plan sytuacyjny osiedla TOR w Radomiu. Źródło: *Archiwum Państwowe w Radomiu, Akta miasta Radomia – Dokumentacja Techniczna, dalej «AmR-DT»*), sygn. 4031

Osiedle zlokalizowane w pierwszym z wymienionych miast jest dobrym przykładem inwestycji prowadzonej przez samorząd miejski. Przed 1914 rokiem Radom stanowił jeden z największych ośrodków przemysłowych zależnego od Rosji Królestwa Polskiego. Zbudowaną w ciągu XIX wieku pozycję gospodarczą tego miasta poważnie nadwyrzężyła I wojna światowa. Tamejszy przemysł, podobnie jak w przypadku innych ośrodków Królestwa, dotkliwie odczuł odcięcie od podstawowego rynku zbytu, jakim było dlań Cesarstwo Rosyjskie. W przypadku zdegradowanego gospodarczo i administracyjnie Radomia, inwestycje COP oferowały zatem możliwość poprawy jego sytuacji ekonomicznej i korespondowały z dotychczasowymi działaniami władz centralnych polegającymi na lokowaniu w tym mieście państwowych zakładów przemysłowych [16, ss. 125-131, 219-226]–[18]. W związku z przemysłowym charakterem Radomia kwestia budowy mieszkań robotniczych była więc w tym mieście szczególnie aktualna, tym bardziej że władza samorządowa przez niemal cały okres międzywojenny sprawowana była przez partie socjalistyczne [19, ss. 53-65]. Budowę w Radomiu kredytowaną przez TOR osiedla rozpoczęto w roku 1936 [8, s. 322], [20, s. 187]. Domy, zgodnie z zaleceniami lokalizacyjnymi Towarzystwa, umiejscowiono na tańszych gruntach poza ścisłym Śródmieściem, przy jednej z głównych ulic wylotowych. Biorąc pod uwagę fakt, że po drugiej wojnie światowej dawne osiedle TOR znacznie rozbudowano, a w jego bezpośredniej okolicy wybudowano w latach pięćdziesiątych XX wieku nowe, znacznie większe osiedle robotnicze [21, ss. 36-45], wybór tej lokalizacji wydaje się uzasadniony. Do 1939 roku wybudowano cztery czterokondygnacyjne bloki, z których w momencie rozpoczęcia okupacji niemieckiej jeden doprowadzano jedynie do stanu surowego. Planując usytuowanie domów w kierunkach pośrednich¹³, zadbano o korzystne naświetlenie mieszkań. Bezpieczeństwo ruchu pieszego zostało zapewnione poprzez zlokalizowanie bloków prostopadle do głównych ulic. W trzech pierwszych

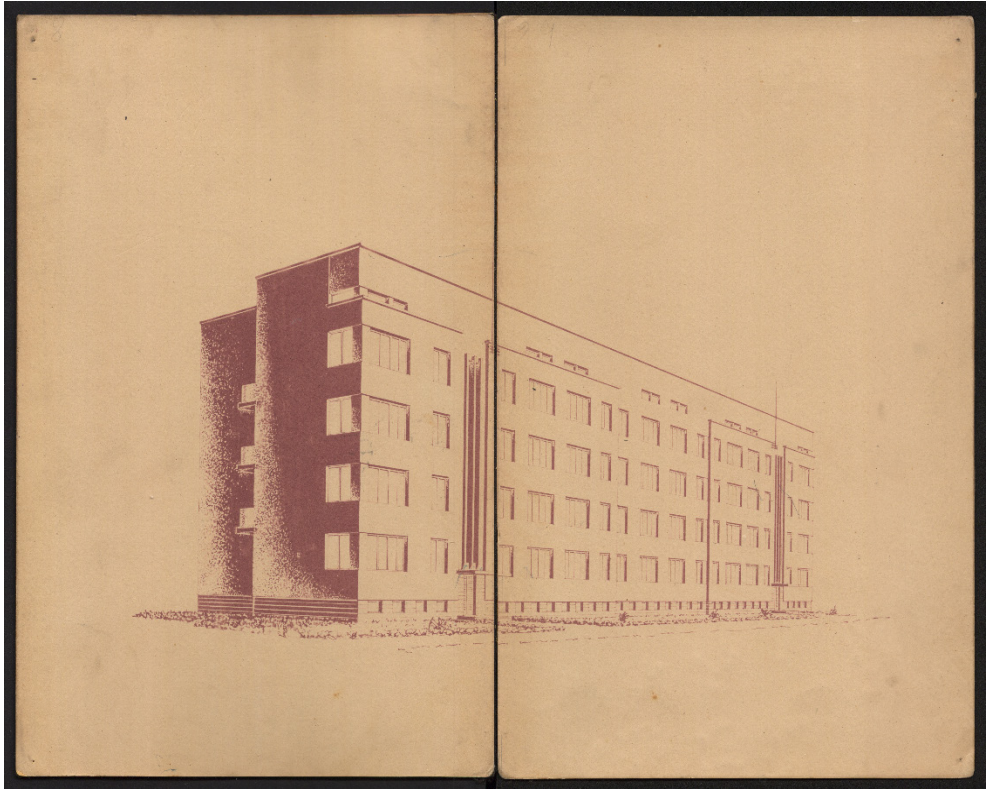
¹³ Na osi południowy zachód-północny wschód.

objektach znajdowały się mieszkania o metrażach zgodnych z wymogami TOR¹⁴, były one również podłączone do miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej [8, s. 324]. Również estetyka bloków radomskiego osiedla jest przykładem zastosowania w budownictwie robotniczym TOR nowatorskich rozwiązań architektonicznych, charakterystycznych dla architektury modernistycznej. Sprawiało to, że ogólny charakter osiedla zaprzeczał pierwotnemu postulatowi Towarzystwa, które obawiając się znacznego wzrostu kosztów, zamierzało pierwotnie budować w oparciu o tradycyjne rozwiązania. Ostatecznie, osoby reprezentujące najuboższą część klasy robotniczej nie tylko uzyskały dostęp do podstawowych udogodnień cywilizacyjnych, ale także otrzymały zupełnie dotychczas nieosiągalną możliwość funkcjonowania w estetycznym i nowoczesnym otoczeniu.

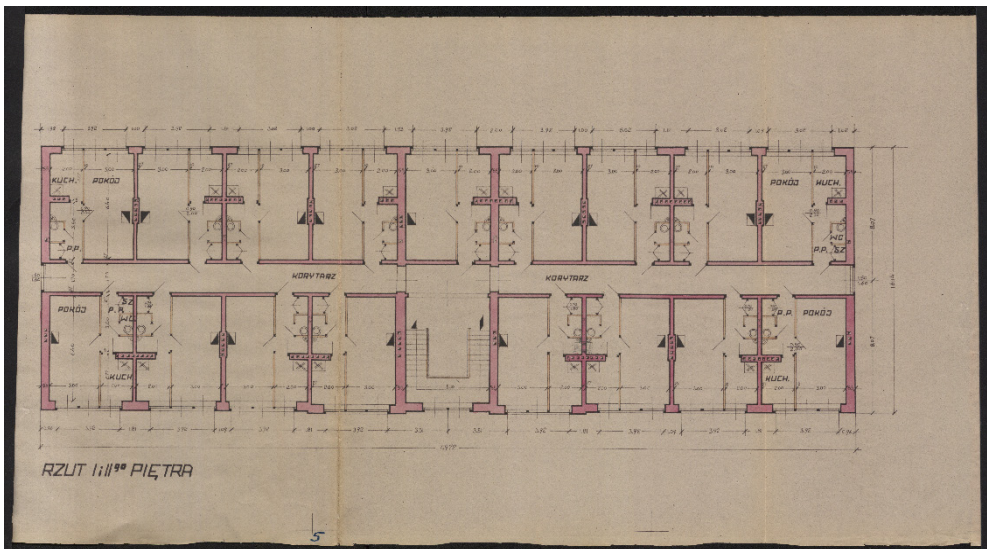
W Rzeszowie, gdzie kredytobiorcą były wspomniane wyżej Państwowe Zakłady Lotnicze, budowa osiedla finansowanego przez TOR była jednym z elementów tworzenia od podstaw zupełnie nowego ośrodka przemysłowego, jakim miało stać się to miasto w ramach Centralnego Okręgu Przemysłowego. Rzeszów można tutaj wskazać jako dobry przykład wpływu COP na modernizację i rozwój, dotychczas zapóźnionych gospodarczo ziem wschodnich II Rzeczypospolitej. Włączenie tego miasta do programu COP spowodowało bowiem jego gwałtowną i wszechstronną rozbudowę [22, ss. 204-206, 214]¹⁵. Wzniesienie osiedla TOR z pewnością można uznać za jeden z przejawów podnoszenia poziomu cywilizacyjnego Rzeszowa. Pierwotny plan zakładał wybudowanie na obszarze, wówczas jeszcze podmiejskiej wsi Zwiężycza, siedemnastu trzykondygnacyjnych bloków. Do wybuchu wojny zdołano natomiast wybudować zespół czterech bloków robotniczych spełniających normy metrażowe TOR. Podobnie jak w Radomiu, mając na uwadze zapewnienie lokalom odpowiedniego doświetlenia, bloki zorientowano w kierunkach pośrednich. Również ruch osiedlowy odseparowano od ogólnomiejskiego, lokalizując budynki prostopadle w stosunku do głównych ulic. Mimo niewielkiej powierzchni, mieszkania te posiadały kuchnię i toaletę z dostępem do bieżącej wody oraz kanalizację, a także były podłączone do sieci elektrycznej. W przyziemiu budynków zlokalizowano ponadto schrony przeciwlotnicze, a na poddaszu pralnie i suszarnie [8, ss. 298-300], [22, ss. 214-216]. Podobnie jak w Radomiu, również w Rzeszowie osiedle zaprojektowano w oparciu o najnowsze osiągnięcia ówczesnej architektury i urbanistyki. Choć ogólny wyraz architektoniczny rzeszowskich bloków był znacznie bardziej zachowawczy, nie zmienia to faktu, że w obydwu przypadkach estetyczna wartość otoczenia została uznana za istotną oraz sprzyjającą poprawie jakości życia mieszkańców osiedla na równi z innymi udogodnieniami cywilizacyjnymi.

¹⁴ W obiekcie wykończonym już przez Niemców w czasie II wojny światowej pierwotny rozkład lokali mieszkalnych został zmieniony poprzez połączenie małych mieszkań w większe.

¹⁵ Warto przy tym wspomnieć, że rozwój Rzeszowa w okresie międzywojennym był na tyle intensywny, że po II wojnie światowej, kiedy Lwów znalazł się poza granicami Polski, właśnie Rzeszów wybrano na siedzibę władz nowego województwa, utworzonego w większości z pozostałej w Polsce części przedwojennego województwa lwowskiego.



Rys. 3. Józefa Mehl, Aksonometria III bloku osiedla TOR w Radomiu. Źródło: Archiwum Państwowe w Radomiu, AmR-DT, sygn. 3105



Rys. 4. Rzut górnych kondygnacji I bloku osiedla TOR w Radomiu. Źródło: Archiwum Państwowe w Radomiu, AmR-DT, sygn. 4037

4. Podsumowanie

Działalność Towarzystwa Osiedli Robotniczych z pewnością była jednym z najbardziej doniosłych osiągnięć międzywojennej Polski w zakresie robotniczego budownictwa społecznego i choćby z tego powodu wymaga dalszych i bardziej szczegółowych badań. Przewyciężywszy początkowe trudności i wyciągnąwszy wnioski z wcześniejszych przedsięwzięć spółdzielczych stworzono bowiem dobrze funkcjonujący, państwowy system kredytowania budowy mieszkań o specyficznych parametrach, pożądanym przede wszystkim przez najbardziej potrzebujące warstwy klasy robotniczej. O doniosłości sukcesu TOR świadczą zresztą same liczby. Przez pięć lat swojego istnienia Towarzystwo pozyskało na budowę osiedli robotniczych olbrzymią kwotę przekraczającą 43 mln zł [10, s. 9], [11, s. 11], które przeznaczono na budowę ponad 18 tysięcy izb mieszkalnych [9, s. 65]¹⁶. Nie bez znaczenia pozostaje również kwestia architektonicznej i urbanistycznej innowacyjności oraz samej estetyki obiektów kredytowanych przez TOR. Wbrew pierwotnym postulatom założycieli Towarzystwa, wiele jego późniejszych realizacji reprezentowało najwyższą klasę, zarówno w zakresie rozwiązań urbanistycznych jak i architektonicznych. W wyniku działalności Towarzystwa przynajmniej część przedstawicieli klasy robotniczej międzywojennej Polski, dotkniętych dotąd wykluczeniem mieszkaniowym, zyskała możliwość zamieszkania w miejscu nie tylko zaopatrzonej we wszelkie udogodnienia cywilizacyjne, ale także estetycznym. Szeroko zakrojone plany TOR pozwalają przypuszczać, że gdyby nie tragedia II wojny światowej, podniesienie poziomu życia najgorzej sytuowanej części klasy robotniczej stałoby się udziałem znacznie większej liczby jej przedstawicieli. Podsumowując, nie byłoby chyba nadużyciem wskazanie na Towarzystwo Osiedli Robotniczych jako na siłę, której sprawczość choćby częściowo urzeczywistniła wizję jednego z ówczesnych publicystów i krytyków artystycznych, Szczęsnego Rutkowskiego. Jak bowiem wskazywał w 1932 roku z niemalże profetycznym wyczuciem, „[wystarczy] dać polskiem architektom możliwość pracy [a] w ciągu kilku lat [...] stworzą wygodne i piękne mieszkania, domy, osiedla, czarujączo zorganizują nam Czas i Przestrzeń” [23, s. 133]. Dziedzictwo Towarzystwa z pewnością dowodzi trafności tych słów.

Literatura

- [1] Korzeniowski W., „Mieszkanie społeczne najpotrzebniejsze. Wczoraj i dzisiaj”, *Problemy Rozwoju Miast*, t. 6, nr 1–2, (2009), ss. 58-73.
- [2] Tołwiński T., *Urbanistyka*, t. 2: Budowa miasta współczesnego. Warszawa: Zakład Urbanistyki Politechniki Warszawskiej, 1939.
- [3] Mazur E., *Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa 1921-1939. Materialne warunki bytu robotników i inteligencji*. Warszawa: Instytut Archeologii i Etnologii Polskiej Akademii Nauk, 1993.
- [4] Strzelecki J., *Organizacja i działalność Towarzystwa Osiedli Robotniczych*. Warszawa: s. n., 1935.
- [5] Kaliński J. and Noniewicz C., *Historia gospodarcza Polski XIX i XX wieku*. Białystok: Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku, 2015.
- [6] *Organizacja i wytyczne działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych*, s. n., 1934.
- [7] Matysiak-Rakoczy K., „Zespół mieszkaniowy Towarzystwa Osiedli Robotniczych na warszawskim Grochowie (Residential complex of TOR Housing Estate in Warsaw district of Grochów)”, *Kwartalnik Architektury i Urbanistyki. Teoria i historia*, t. 59, nr 3, (2014), ss. 33–61.

¹⁶ W związku z wybuchem II wojny światowej rocznik statystyczny zawierające dane za rok 1939 nie ukazał się. W 1941 roku rząd polski na uchodźstwie opublikował *Concise Statistical Yearbook of Poland*, jednak nie zawierał on żadnych nowych danych dotyczących mieszkalnictwa po roku 1938.

-
- [8] Furtak M., *COP Centralny Okręg Przemysłowy 1936-1939 – architektura i urbanistyka. Kraj, region, miasto, fabryka, osiedle, budynek*. Łódź – Kraków: Księży Młyn Dom Wydawniczy – Politechnika Krakowska, 2014.
- [9] *Mały Rocznik Statystyczny*, t. 10. Warszawa: Główny Urząd Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej, 1939.
- [10] *Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością za 1937 rok*, Warszawa: Towarzystwo Osiedli Robotniczych, 1937.
- [11] *Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością za 1938 rok*, Warszawa: Towarzystwo Osiedli Robotniczych, 1938.
- [12] Michałowski J., “Trzy lata pracy Towarzystwa Osiedli Robotniczych”, in *Budownictwo mieszkaniowe Towarzystwa Osiedli Robotniczych*, Warszawa: s. n., 1937.
- [13] Drozdowski M., *Historia Centralnego Okręgu Przemysłowego. Geneza, budowa, wizja przyszłości, opinie*. Radom: Instytut Technologii Eksploatacji – Państwowy Instytut Badawczy, 2015.
- [14] Dziemianko Z., *Przemysł zbrojeniowy w Centralnym Okręgu Przemysłowym*. Łysomice-Toruń: Europejskie Centrum Edukacyjne – Wydawnictwo Adam Marszałek, 2004.
- [15] Radocki H., *Centralny Okręg Przemysłowy w Polsce*. Warszawa: Myśl Polska, 1939.
- [16] ed. Witkowski S., *Radom. Dzieje miasta w XIX i XX wieku*. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe, 1985.
- [17] Gawlik M., “Przemysł Radomia w latach 1815-1914”, in *Przemysł Radomia*, Lublin: Wydawnictwo Lubelskie – Radomskie Towarzystwo Naukowe, 1970, ss. 107-140.
- [18] Półtola D., “Dzieje przemysłu radomskiego w latach 1918-1945”, in *Przemysł Radomia*, Lublin: Wydawnictwo Lubelskie – Radomskie Towarzystwo Naukowe, 1970, ss. 141-158.
- [19] Kupisz D. and Piątkowski S., *Od rajców do radnych. Samorząd Radomia na przestrzeni wieków*. Radom: Archiwum Państwowe w Radomiu – “Łaźnia” – Radomski Klub Środowisk Twórczych i Galeria – Rada Miejska w Radomiu, 2016.
- [20] ed. Kalinowski W., *Urbanistyka i architektura Radomia*. Lublin: Wydawnictwo Lubelskie – Radomskie Towarzystwo Naukowe, 1979.
- [21] Maj E., *Radom w półwieczu 1960-2010. Rozwój przestrzenny*. Radom: Radomskie Towarzystwo Naukowe – Instytut Technologii Eksploatacji – Państwowy Instytut Badawczy, 2012.
- [22] Rybka A., *Centralny Okręg Przemysłowy a polska awangardowa urbanistyka międzywojenna*. Rzeszów: Oficyna Wydawnicza Politechniki Rzeszowskiej, 1995.
- [23] Rutkowski S., *Osiedla ludzkie*. Warszawa-Kraków: Towarzystwo Wydawnicze, 1932.

