

# Mieszkać w mieście. Subiektywne spojrzenie na architekturę mieszkaniową Warszawy

## Living in the city. The subjective view on Warsaw residential architecture

### Streszczenie

Charakter architektury mieszkaniowej określają warunki, w jakich powstaje.

Koncepcje kształtowania osiedli i budynków zmieniają się w relacji do uwarunkowań przestrzennych, gospodarczych i środowiskowych. Ze-stawiając przykłady historyczne i współczesne realizacje podejmiemy próbę wskazania kierunku, w jakim mógłby podążać proces tworzenia (idealnego?) miejsca do mieszkania.

Przejawem przedwojennej aktywności budowlanej były akcje podejmowane przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Fundusz Kwaterunku Wojskowego. Instytucje te, przy organizacyjnym i finansowym wsparciu państwa, zrealizowały szereg obiektów mieszkalnych podejmując przy tej okazji próby stworzenia nowych standardów dla lokali małych i średniej wielkości. Obecnie znaczną większość rynku pierwotnego stanowią mieszkania sprzedawane przez deweloperów. Postawmy więc pytanie, czy i w jaki sposób możemy wykorzystać tamte doświadczenia zmagając się z ograniczeniami i uwarunkowaniami dzisiejszego rynku.

### Abstract

The nature of residential architecture is defined by the conditions of its origins.

Concepts of forming living estates and buildings vary in relation to the spatial, economic and environmental conditions. Comparing historical and contemporary examples we will attempt to indicate the direction in which the process of creating a (perfect?) place to live could follow.

A manifestation of a pre-war building activities were initiatives executed by the Social Insurance Institution and the Military Cantonment Fund. These institutions, with the organizational and financial support from the state, carried out a series of residential investments while taking opportunity to try to create new standards for the flats of small and medium size. Currently, the vast majority of the primary housing market are dwellings sold by developers. Let's put the question of whether and how we can use those experiences struggling with the limitations and circumstances of today's market.

Słowa kluczowe: architektura, mieszkanie, Warszawa

Keywords: architecture, housing, Warsaw

### Akcja budowlano-mieszkaniowa ZUS, 1930–1933

W 1929 r. ówczesny Minister Pracy i Opieki Społecznej Aleksander Prystor wyszedł z inicjatywą uruchomienia rezerw majątkowych Zakładów Ubezpieczeń Społecznych w celu zorganizowania akcji budowy małych mieszkań. Stan i dostępność lokali średniego standardu w tamtym okresie określano jako kłęskę mieszkaniową<sup>1</sup>:

„Budownictwo miejskie w okresie powojennym zaspokoiło poniekąd potrzeby sfer zamożniejszych; natomiast warunki mieszkaniowe warstw robotniczych i słabiej uposażonych pracowników umysłowych ulegają raczej stałemu pogorszeniu:

### Residential building campaign of the Social Insurance Institution (SII), 1930–1933

In 1929 Minister of Labour and Social Welfare Alexander Prystor put an initiative to activate capital reserves of the Social Insurance Institution to organize the construction of small dwellings. The condition and availability of average standard units was at that time defined as the housing disaster<sup>1</sup>:

„City building in the post-war period satisfied somewhat the needs of more wealthy classes, while living conditions of workers and less salaried white-collar employees are

niewielki bardzo przyrost mieszkań dostępnych dla tych sfer nie jest w stanie pokryć zapotrzebowania będącego wynikiem tak przyrostu ludności, jak i ubytku mieszkań z powodu niszczenia starych domów.”

Innym powodem ukierunkowania działań inwestycyjnych ZUS na nieruchomości była przewidywana opłacalność lokowania środków na tym rynku.

W celu dostosowania wysokości czynszów do możliwości przyszłych lokatorów, przed przystąpieniem do realizacji, zwrócono się o pomoc finansową państwa na zasadach zbliżonych do tych, z jakich korzystają spółdzielnie.

W dniu 4 grudnia 1929 roku Rada Ministrów przyjęła wniosek w sprawie akcji budowlanej ZUS uchwalając uruchomienie na cele budownictwa mieszkaniowego w latach 1930–1934 125 mln złotych z nadwyżek majątkowych, przeznaczonych na zabezpieczenie rent ZUS o świadczeniach długoterminowych.

Wobec potrzeby scentralizowania prac nad projektowaniem, na początku 1930 r. utworzono Biuro Projektów ZUS z siedzibą w Warszawie. Zadaniem biura miało być: opracowanie typów mieszkań dla wszystkich lokalizacji, szkiców zagospodarowania terenów, projektów, kosztorysów i rysunków wykonawczych.

Organizację biura architektonicznego powierzono prof. Rudolfowi Świerczyńskiemu. W kwietniu 1930 powołano Stowarzyszenie Budowlano-Mieszkaniowe ZUS, którego zadaniem miała być koordynacja i kontrola akcji. Jako naczelną zasadę Stowarzyszenia wskazywano osiągnięcie możliwie niskich kosztów budowy przy zapewnieniu maksimum komfortu.

Prace biura architektonicznego prowadzone były pod kierunkiem prof. Świerczyńskiego.

Wybór terenów pod inwestycje związany był z charakterem akcji. Wobec ograniczonej wysokości nakładów możliwych do poniesienia przede wszystkim uwzględniono większe ośrodki przemysłowe i administracyjne (Łódź, Zagłębie, Górny Śląsk, Warszawa, Lwów, Kraków, Poznań, Gdynia, Częstochowa, Zagłębie naftowe, Białystok, Lublin).

Założeniem Stowarzyszenia było pozyskanie gruntów, będących w posiadaniu Państwa lub Samorządów. Ustalono, że koszt działki nie powinien przekraczać 10% wartości skończonej nieruchomości.

W pierwszym okresie prac (1930/1931) rozróżniono dwa typy budynków: przeznaczone dla pracowników umysłowych i fizycznych.

Warszawa 1. Żoliborz, przy ulicy Mickiewicza i Placu Wilsona<sup>2</sup>.

Teren płaski, suchy, posiada pełen dostęp do sieci (wodociąg, kanalizacja, gaz, elektryczność) i dobre połączenie komunikacyjne ze śródmieściem.

Działka obejmowała powierzchnię 10.681 m<sup>2</sup>, miała kształt wydłużony, najkrótszy i najdłuższy bok mierzyły, odpowiednio: 27,68 m i 249,23 m. Powierzchnia zabudowy objęła ok. 43% działki. Zakładana liczba mieszkańców wynosiła 1117 osób, stąd na 1 mieszkańca przypadało 5,44 m<sup>2</sup> powierzchni niezabudowanej. Gęstość zaludnienia na 1 ha – przy uwzględnieniu powierzchni parceli wraz z połową otaczających ulic i odpowiedniej części placu publicznego – wynosiła: 488 osób.

steadily declining: a very small increase of apartments available for these classes is not satisfying demands resulting from increase in population and the loss of apartments caused by the destruction of old houses.”

Another reason for SII to focus on Real Estate was expected profitability of investing in this market. In order to adjust rents to the financial capacity of future tenants, before implementation, SII requested financial aid on terms similar to those used by co-operatives.

On 4th of December 1929 the Ministry accepted a proposal for SII building campaign, commissioning 125 million of surplus property – intended to annuities provisions for the long-term benefits – for housing construction in the years 1930–1934.

Towards the need to centralise the works on the designing, at the beginning of 1930, Design Office SII was established in Warsaw. The office was supposed to work on: the development of housing for all types of location, development sketches, designs, cost estimates and executive drawings.

For the organisation of the architectural office was responsible prof. Rudolf Świerczyński. In April 1930 The Building-Residential Association of SII was established in aim to co-ordinate and control the action. As a guiding principle of the Association was to achieve the lowest possible construction costs while providing maximum comfort.

Works of the architectural office were carried out under the supervision of prof. Świerczyński.

Selection of project sites was related to the character of the action. Towards the limited amount of possible expenses primarily major industrial and administrative centres were included (Łódź, Zagłębie, Upper Silesia, Warszawa, Lwów, Kraków, Poznań, Gdynia, Częstochowa, Oil Basin, Białystok, Lublin).

The aim of the Association was to acquire lands owned by state or local governments. The assumption was that the cost of the land should not exceed 10% of the completed investment's value.

In the first phase of works (1930/1931) two types of buildings were distinguished: for white-collar employees and manual workers.

Warszawa 1. Żoliborz, Mickiewicz Street and Wilson Square<sup>2</sup>.

Land flat, dry, with full access to the city systems (water, sewer, gas, electricity), and good transport connection with the city centre.

Land covered an area of 10,681 m<sup>2</sup>, had an elongated shape, the shortest and the longest side measured, respectively: 27.68 m and 249.23 m. Building area covered approximately 43% of the plot. Projected population was 1117 people, so on one inhabitant fell 5.44 m<sup>2</sup> of an undeveloped area. Population density per 1 ha – taking into account the plot area with the half of the surrounding streets and the relevant part of the public square – was: 488 people.

The shape and location of the square imposed bordering development of the Mickiewicz, and Kasiński streets and Wilson Square.

Kształt i położenie placu narzucały obrzeżne zagospodarowanie ulic Mickiewicza, Krasińskiego i Placu Wilsona.

Część inwestycji zlokalizowana przy ul. Mickiewicza była budynkiem dwutraktowym w układzie klatkowym oświetlonym od północnego wschodu (ulica) i południowego zachodu (wnętrze kwartału).

Przy Placu Wilsona i ulicy Krasińskiego zastosowano system galeriowy. Budynek mierzył 4 kondygnacje (14,9 m).

Warszawa 2. Żoliborz, przy Placu Cecory, w kwartale ulic: Krasińskiego, Trentowskiego (obecnie: Jaśkiewiczza), Sarbiewskiego i Stołecznej<sup>3</sup>.

Działka miała kształt prawie regularnego kwadratu (o boku ok. 78 m) ze ściętym narożnikiem północno-wschodnim (od strony Placu Cecory). Orientacja terenu wpłynęła na trudności z równomiernym oświetleniem projektowanej zabudowy.

Działka posiadała pełen dostęp do sieci (wodociąg, kanalizacja, gaz i elektryczność) i warunki komunikacyjne podobne do terenu Warszawa 1.

Powierzchnia działki wynosiła 5.865 m<sup>2</sup>.

Ze względu na kształt terenu i jego położenie wybrano zabudowanie obrzeżne zwarte, z otwartymi bramami w trzech narożnikach. Utworzone w ten sposób podwórze (o pow. 3.030 m<sup>2</sup> i szerokości ok. 54 m) zostało przeznaczone na zieleniec i miejsce zabaw dla dzieci. Współczynnik zabudowy wynosił w tym przypadku ok. 48%. Zakładana liczba mieszkańców zespołu wynosiła 761 osób, gęstość zaludnienia na 1 ha – 709 osób.

Warszawa 3. Wola, przy ul. Bema.

Teren prawie płaski, grunt piaszczysty ze złożami torfowymi poniżej poziomu posadowienia, charakterystycznymi dla tej dzielnicy. Warunki komunikacyjne bardzo dobre, kompletne zaopatrzenie w media.

Teren miał kształt nieregularnego wieloboku przeciętego ze wschodu na zachód ulicą Ludwika. Całkowita powierzchnia działki wynosząca 20.536 m<sup>2</sup> została zredukowana po odjęciu gruntu pod ulicę do 18.898 m<sup>2</sup>. Z tego zabudowano pierzeje od ulicy Bema po obu stronach ul. Ludwika o łącznej powierzchni netto 10.328 m<sup>2</sup>, przy czym pod budynki zajęto 3.750 m<sup>2</sup>, w wyniku czego uzyskano współczynnik zabudowy: ok. 36%.

Budynki wzniesiono jako cztero- i pięciokondygnacyjne o wysokości 17.30 m. Długości budynków wahały się od 25 do 55 m. Na 1 ha przypadało 735 mieszkańców.

Działalność budowlana Funduszu Kwaterunku Wojskowego

W czerwcu 1927 r. Marszałek Józef Piłsudski wydał rozporządzenie wykonawcze do ustawy o zakwaterowaniu wojska w czasie pokoju<sup>4</sup>, uruchamiając Fundusz Kwaterunku Wojskowego.

Wobec braku możliwości zapewnienia przez gminy odpowiedniej ilości mieszkań dla oficerów i żonatych podoficerów, powołano tym samym instytucję, której zadaniem było wznoszenie budynków mieszkalnych oraz administrowanie nimi.

Budynki mieszkalne, będące własnością FKW, były wznoszone na gruntach własnych, nabytych od osób prywatnych lub w postaci darowizny od gmin miejskich, w większości przekazanych przez państwo. Z chwilą ukończenia inwestycji FKW miało obowiązek oddać budynek do dyspozycji Ministerstwa Spraw Woj-

Part of the complex located along Mickiewicz Street was two-section building with the staircases lit from the north-east (street) and south west (quarter's interior).

Near the Wilson Square and the Krasiński Street gallery-system was used. The building was 4 storeys high (14.9 m).

Warsaw 2. Żoliborz, near Cecora Square, in the quarter of streets: Krasiński, Trentowski (now: Jaśkiewicz), Sarbiewski and Stołeczna.<sup>3</sup>

The plot was shaped almost regular square (with sides about 78 m), with angled north east corner (from the Cecora Square). Orientation of the area affected the difficulty of even lighting of the planned buildings.

The plot had full access to the city system (water, sewer, gas and electricity) and transport conditions related to the area of Warszawa 1.

Land area was 5.865 m<sup>2</sup>.

Due to the shape of the plot and its position, closed and compact buildings arrangement was selected, with open gates in three corners. The courtyard created this way (with the area of 3.030 m<sup>2</sup> and a width of approximately 54 m), was used as a lawn and children's play area. Building factor in this case was about 48%. Projected population of the complex was 761 persons, the density of population per 1 ha – 709 people.

Warszawa 3. Wola, near Bem Street.

The area nearly flat, sandy soil with peat deposits below the foundation level – typical for the area. Transportation conditions – very good, complete supply of city media.

The area had a shape of an irregular polygon cut from east to west by Ludwika street. Total land area amounting 20,536 m<sup>2</sup> has been reduced – after the detachment of land for the streets – to 18,898 m<sup>2</sup>. The Bem Street frontage was built over, on both sides of Ludwika Street, with a total net area of 10,328 m<sup>2</sup>, wherein the buildings occupied 3,750 m<sup>2</sup>, which resulted in a building ratio: about 36%.

The buildings were built as four- and five-storey, 17.30 m height. Lengths of buildings ranged from 25 to 55 m. There were 735 residents on 1 ha.

Building activities of the Military Cantonment Fund (MCF)

In June 1927, Marshal Józef Piłsudski issued a executive regulation to the Law on troops accommodation during peace<sup>4</sup> initiating the Military Cantonment Fund.

Towards an inability to provide the appropriate amount of community housing for married officers and non-commissioned officers, the institution was appointed, which task was to erect residential buildings and to manage them.

Residential buildings, owned by the MCF were erected on their own land, plots purchased from private individuals or as donations from municipalities, mostly provided by the state. With the completion of the project, MCF was obliged to give the building at the disposal of the Ministry of Defence for the accommodation purposes. Fees for residential properties passed to the Fund by increasing the capital to continue building investments. Administra-

skowych na cele kwaterunkowe. Opłaty za lokale przechodziły na własność Funduszu zwiększając kapitał na dalszą budowę. Administracja budynków i ich konserwacja odbywała się na zasadach przyjętych przy administrowaniu i konserwacji budynków prywatnych.

FKW wyznaczył normy dla mieszkań podoficerów zawodowych<sup>5</sup>:

- układ funkcjonalny obejmujący: dwa pokoje z kuchnią, alkową i dodatkowymi pomieszczeniami, o łącznej powierzchni (średnio) 55 m<sup>2</sup>;
- mieszkania zlokalizowane w blokach czterokondygnacyjnych, ogrzewanych piecami;
- każde mieszkanie z przynależną piwnicą i oddzielną górką do suszenia bielizny;
- mieszkania zaplanowane w sposób zapewniający łatwy dozór gospodyni nad całością lokalu i zmniejszoną do minimum odległość przebiegów;
- życie codzienne skoncentrowane w największym pokoju stanowiącym rodzaj kuchni mieszkalnej, z wnękami: na tron kuchenny i na wannę;
- pokój sypialny rodziców połączony z pokojem mieszkalnym trzyskrzydłowymi drzwiami szklanymi;
- przepisowa alkowa sypialniana – odseparowana od kuchni i wyodrębniona w oddzielny pokój o powierzchni ok. 7 m<sup>2</sup>;
- instalacje – jeden pion ściekowy i jeden doprowadzający wodę dla dwóch mieszkań;
- wrzut na śmieci dla każdego mieszkania;
- ręczna winda węglowa – przy klatce schodowej;

Celem znormalizowania typu domu mieszkalnego FKW opracował kilka projektów, powtarzanych tam, gdzie na to pozwalały warunki miejscowe. Ponadto Fundusz ogłosił w 1928 r. publiczny konkurs architektoniczny na szkicowy projekt typowych domów oficerskiego i podoficerskiego. Zgodnie z warunkami konkursu wymagano, aby budynek miał wysokość trzech kondygnacji, typy mieszkań i elementy budowlane (okna, drzwi, długości belek itp.) – znormalizowane, realizacja i rozwiązania materiałowe – najekonomiczniejsze, zaś lokale były wyposażone w toalety. Na konkurs nadeszło 37 projektów domu oficerskiego i 25 domu podoficerskiego.

Konkursy ogłaszano także dla konkretnych lokalizacji (np. dom oficerski we Lwowie, szkicowe projekty domów oficerskich i podoficerskich w Krakowie, dom oficerski w Bielsku). Wszystkie nadesłane prace zaprezentowano na wystawie. W sumie uzyskano 98 prac, a wysoki poziom niektórych z nich umożliwił opracowanie typów mieszkań stosowanych potem z powodzeniem w budownictwie mieszkaniowym.

Przykładową realizację FKW stanowi budynek projektu Czesława Przybylskiego.

Teren, przeznaczony pod budowę, zlokalizowany był na Pradze przy ul. Targowej, w niewielkiej odległości od praskiego węzła tramwajowego. Działka miała kształt prostokąta, obramionego ulicami i mierzącego 145 na 122 m.

Zakładano wybudowanie 38 elementów mieszkalnych, po 8 mieszkań w każdym, w układzie przestrzennym pozbawionym wewnętrznych dziedzińców zamkniętych.

tion of buildings and their maintenance were carried out on the principles for the administration and maintenance of commercial buildings.

MCF has set standards for NCOs housing<sup>5</sup>:

- functional structure comprising: two rooms with a kitchen, an alcove and additional rooms, with a total area (average) 55 m<sup>2</sup>;
- apartments located in four-storey blocks, heated by stoves;
- each of the apartments equipped with associated basement and a separate hill for drying laundry;
- flats arranged in a way that ensures easy supervision of the whole premises and reduced to a minimum runs distance;
- daily life concentrated in the largest room forming a kind of habitable kitchen with bays: for the kitchen stove and bath;
- parents bedroom connected to the living room by the three wings glazed doors;
- the regulation alcove bedroom – separated from the kitchen and isolated as an independent small room with an area of about 7 m<sup>2</sup>;
- fittings – one drain and one water supply vertical tube for two dwellings;
- garbage throw for each apartment;
- hand coal fuel elevator – near the staircase;

To standardise a dwelling house type MCF has developed several projects, repeated everywhere the local conditions allowed it. In addition, the Fund announced in 1928 a public architectural competition for the sketchy design for typical houses for officers and non-commissioned officers. Under the terms of the contest, it was required to have a building height of three storeys, the types of apartments and building elements (windows, doors, beams, length, etc.) – were standardised, construction and material solutions – the most economical, and the dwellings were equipped with toilets. The 37 projects of the house for officers and 25 for non-commissioned officers were submitted to the competition.

Competitions were announced also for specific locations (eg. officer house in Lwów, sketchy designs for house for officers and NCO in Kraków, officer house in Bielsko). All submitted projects were presented at the exhibition. A total of 98 works were gathered and a high level of some of them has allowed to develop the housing types successfully used in future residential buildings.

An exemplary implementation of the MCF activities is a building designed by Czesław Przybylski.

The land for the investment, was located in Praga (Warszawa), at Targowa Street, a short distance from Praga's tram junction. The plot has a rectangular shape, framed by the streets and measuring 145 to 122 m.

One expected to build 38 residential elements, the eight apartments in each, in a spatial arrangement without closed internal courtyards.

The main entrances to the complex were placed from the Targowa street (2) and from the Jagiellońska street (1), ac-

Wejścia główne do zespołu zostały umieszczone od ul. Targowej (2) i od ul. Jagiellońskiej (1), dostęp do poszczególnych elementów zapewniono od wewnątrz (ze względów bezpieczeństwa i dla zapewnienia kontroli dostępu). Teren miał wielkość 17.690 m<sup>2</sup>, z czego zabudowano 6.278 m<sup>2</sup>, co stanowiło 35% powierzchni działki.

Fundusz Kwaterunku Wojskowego ostatecznie zrealizował w Warszawie kilkanaście obiektów, w tym między innymi: dom oficerski przy ul. Nowowiejskiej 28<sup>6</sup> (1935), dom oficerski przy al. Niepodległości 243/245/ Koszykowa 79a (1932-1933), dom oficerski przy Krakowskim Przedmieściu 11 (1933-1935), dom oficerski przy ul. Myśliwieckiej 11 (1923), dom oficerski przy ul. Rudawskiej 4/Solariego 5 (1937), dom oficerski przy ul. Ratuszowej 7/9 (1927-1928), dom oficerski przy ul. Ratuszowej 17/19 (1929), dom oficerski przy ul. Dąbrowszczaków 4<sup>7</sup> (1929), dom mieszkalny przy ul. Filtrowej 30 (1925), dom podoficerski przy ul. Wawelskiej 7 (1935), dom podoficerski przy ul. 29 Listopada 3 (1931-1932), dom podoficerski przy ul. Starzyńskiego 12<sup>8</sup> (1928), Żoliborz Oficerski.

Przedstawione w skrócie przykłady przedwojennej aktywności budowlanej ZUS i FKW stanowią ilustrację przejawów planowej polityki mieszkaniowej adresowanej do różnych grup ludności i inspirowanej trudną sytuacją lokalową. Przy tym szczególnie wartościowe wydają się podejmowane przy tej okazji próby stworzenia nowych standardów dla mieszkań małych i średniej wielkości. Wprowadzanie do struktury funkcjonalnej na stałe elementów obsługi sanitarnej i dbałość o optymalizację układu przestrzennego wpływały na rozwój warsztatu projektowego i systematyczną poprawę jakości mieszkań. Rosnącemu poziomowi rozwiązań architektonicznych sprzyjały konkursy architektoniczne organizowane w ramach przygotowywania do inwestycji.

Odniesienie do współczesnej sytuacji w Warszawie utrudnia odmienna struktura inwestycji mieszkaniowych. Znaczną większość rynku pierwotnego stanowią obecnie mieszkania sprzedawane przez niepublicznych inwestorów (deweloperów)<sup>9</sup>. Trudno tu mówić o strategii służącej długoterminowym celom. Specyfika funkcjonowania firm tej branży wymaga reagowania na potrzeby rynku i w obecnej sytuacji ekonomicznej sprzyja koncentracji na podaży małych mieszkań<sup>10</sup>, często bez uwzględnienia zróżnicowania struktury korzystnej z punktu widzenia wartości użytkowych zespołów mieszkaniowych.

Miarą dążenia do minimalizacji średniej powierzchni mieszkania w planowanych zespołach zabudowy (osiedlach) są oczekiwania deweloperów na poziomie 45 m<sup>2</sup>, podczas gdy kilka lat temu średnia powierzchnia mieszkania 60 m<sup>2</sup> lokowała inwestycję w niższym segmencie.

Tendencja do zmniejszenia powierzchni mieszkań znajduje odzwierciedlenie w zmianie preferencji dotyczących układów funkcjonalnych. Naturalnym zjawiskiem są w tej sytuacji skłonności do ograniczenia powierzchni pomieszczeń przy zwiększeniu ich liczby.

Poszukiwanie odpowiedzi na pytanie, w jakim kierunku zmierza proces tworzenia mieszkania – jako elementu budynku i osiedla – wymaga szerszego spojrzenia uwzględniającego zarówno

process to the individual elements was provided from the inside (for security reasons and to ensure the access control). The area embraced 17,690 m<sup>2</sup> of which 6278 m<sup>2</sup> was built on, which accounted for 35% of the plot.

Military Cantonment Fund inally realised in Warsaw several objects, including, among others: officer house at. Nowowiejska 286 (1935), the officer house at Niepodległości Av.243/245 / Koszykowa St 79a (1932-1933), the officer house at Krakowskie Przedmieście 11 (1933-1935), officers house at. Myśliwiecka 11 (1923), officers house at. Rudawska 4/Solari 5 (1937), officers house at Ratuszowa 7/9 (1927-1928), officers house at Ratuszowa 17/19 (1929), officer house at. Dąbrowszczaków 47 (1929), the house at Filtrowa 30 (1925), NCO house at Wawelska 7 (1935), NCO house at 29 November 3 (1931-1932), NCO house at ul. Starzyński 128 (1928), Officer's Żoliborz Estate.

Outlined examples of pre-war construction activity of SII and MCF illustrate the manifestations of a planned housing policy targeted at different groups of people and inspired by the poor residential conditions. At the same time, particularly valuable seem attempts to create new standards for small and medium size apartments undertaken on this occasion. Introducing the toilets into the functional structure of the apartment and care for optimising the spatial arrangement influenced the design workshop development and continuously improved the quality of housing. The architectural competitions organised as a part of investment preparation favoured the increasing level of architectural solutions.

The reference to the contemporary situation in Warsaw is difficult because of different structure of housing projects. The vast majority of the primary housing market are now apartments sold by the non-public investors (developers).<sup>6</sup> It is difficult to talk about a strategy for long-term goals. The specificity of companies functioning in this branch requires to respond to market needs and in the current economic climate promote concentration on small flats sale<sup>7</sup>, often without taking into account variation in the apartment structure favourable because of functional values of housing complexes.

The efforts to minimise the average size of housing units in the planned complexes (estates) are reflected in the developers expectations of about 45 m<sup>2</sup> of the mid flat area, whereas a few years ago, the average size of an apartment on the level of 60 m<sup>2</sup> located building investment in the lower segment.

The trend to the apartment area reduction appears in the changing preferences of flats functional structures. Natural thing is, in this situation, the tendency to reduce the rooms area while increasing their number.

Looking for the answers to the question in which direction tends the process of creation of the apartment – as a part of the building and the estate – requires a broader perspective, including both natural professional desire to

naturalne dążenie profesjonalistów do udoskonalania rozwiązań architektonicznych, jak i bieżącą sytuację i uwarunkowania ekonomiczne wpływające na sposób kształtowania najbliższej przestrzeni. Odwołanie się do przykładów przedwojennych inicjatyw mieszkaniowych można potraktować jako wskazówkę modelowej organizacji akcji budowy mieszkań. Kolejne etapy procesu: gromadzenie środków, sposób finansowania, przygotowanie inwestycji i budowa zostały szczegółowo zaplanowane i wykonane, z odnotowaniem problemów napotkanych podczas realizacji. Dodatkowo osiągnięto dobre rozwiązania funkcjonalne i architektoniczne, które dziś – z perspektywy ponad osiemdziesięciu lat – możemy ocenić jako zrealizowane marzenie o mieszkaniu przyszłości. Do dyskusji pozostaje, w jaki sposób możemy wykorzystać tamte doświadczenia zmagając się z ograniczeniami i uwarunkowaniami dzisiejszego rynku.

#### PRZYPISY:

- <sup>1</sup> Sprawozdanie Stowarzyszenia Budowlano-Mieszkaniowego ZUS, Warszawa 1934, s. 3.
- <sup>2</sup> Ibidem, s. 27.
- <sup>3</sup> Obecnie: Ks Jerzego Popiełuszki.
- <sup>4</sup> Ustawa z dnia 15 lipca 1925 r. o zakwaterowaniu wojska w czasie pokoju, Dz. U. z 1925 r. Nr 97, poz. 681.
- <sup>5</sup> Architektura i Budownictwo 1929, nr 3, s. 44.
- <sup>6</sup> Dawniej: 6 Sierpnia.
- <sup>7</sup> Dawniej: Ratuszowa 15.
- <sup>8</sup> Dawniej: 11 Listopada 15.
- <sup>9</sup> W 2011 r. mieszkania komunalne i zakładowe stanowiły zaledwie nieco ponad 2% (2,8 tys.) ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania (131 tys.). Źródło: Rocznik Statystyczny RP. 2012, s. 316.
- <sup>10</sup> Analizy danych portalu RynekPierwotny.com wskazują, że udział lokali o powierzchni nieprzekraczającej 60 m<sup>2</sup>, wg informacji z września 2012 i kwietnia 2013 wynosi w Warszawie ok. 52%.

#### BIBLIOGRAFIA:

- [1] Architektura i Budownictwo 1929, nr 3.
- [2] Rocznik Statystyczny RP. 2012.
- [3] Sprawozdanie Stowarzyszenia Budowlano-Mieszkaniowego ZUS, Warszawa 1934.
- [4] Ustawa z dnia 15 lipca 1925 o zakwaterowaniu wojska w czasie pokoju, Dz. U. z 1925 Nr 97, poz. 681.

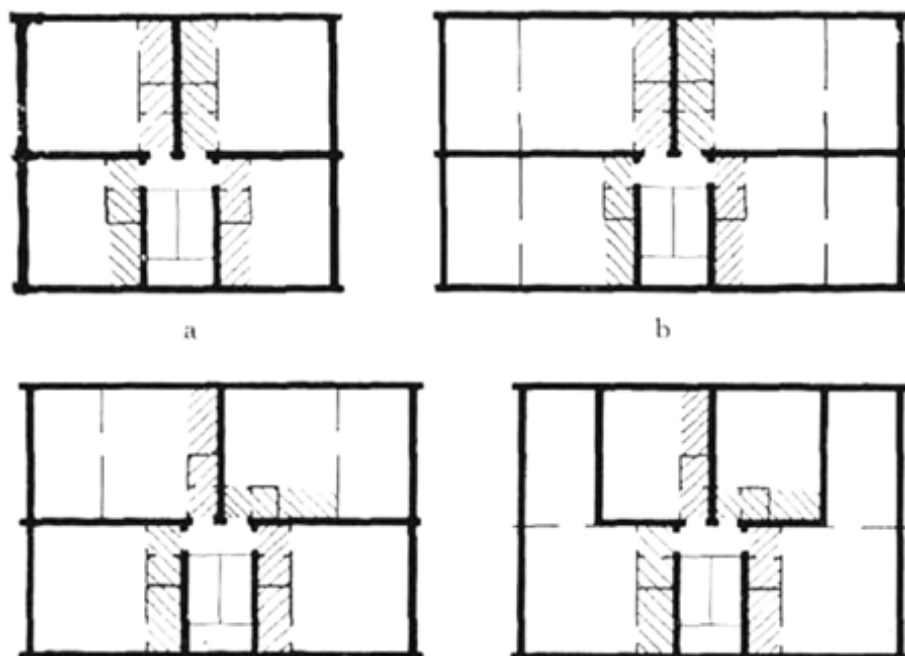
improve architectural solutions and the current situation and the economic conditions affecting the formation of the surrounding space. The reference to the examples of pre-war housing initiatives can be considered as an indication for the model organisation of the housing development initiative. The following steps of the process: fund-raising, financial strategy, preparation of investment and construction have been carefully planned and executed, with recording the problems encountered during implementation. Additionally, good functional and architectural solutions were achieved, which today – from the perspective of more than eighty years – we can evaluate as realised dream of future home. The discussion is open, how we can use those experiences struggling with the limitations and circumstances of today's market.

#### ENDNOTES:

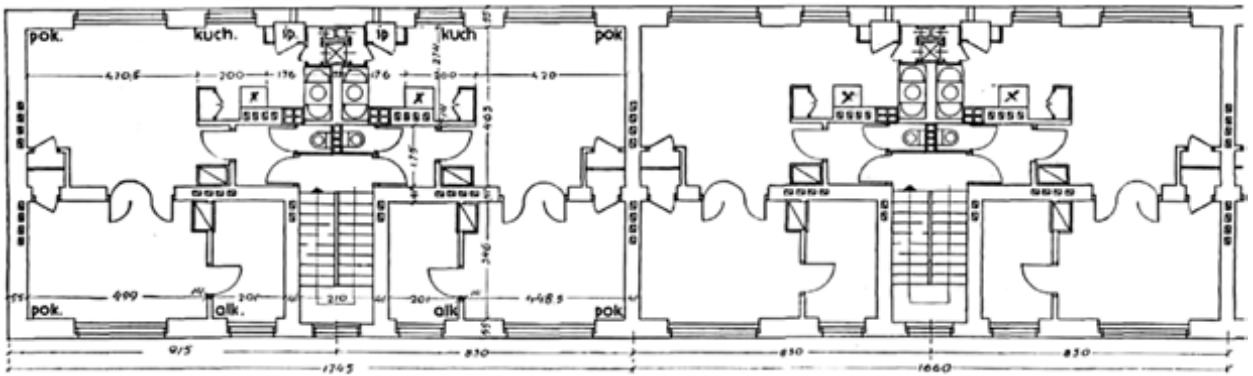
- <sup>1</sup> Report of the Building-Residential Association of SII, Warszawa 1934, p. 3.
- <sup>2</sup> Ibidem, p. 27.
- <sup>3</sup> Now: Ks Jerzego Popiełuszki.
- <sup>4</sup> Law on troops accommodation during peace from 15 July 1925, Journal of Laws 1925 No 97, pos. 681.
- <sup>5</sup> Architektura i Budownictwo 1929, No 3, p. 44.
- <sup>9</sup> In 2011 municipal and factory flats embraced little more than 2% (2,8 thousand) of the number of finished apartments (131 thousand), Statistical Yearbook RP. 2012, p. 316.
- <sup>10</sup> Analysis of the RynekPierwotny.com data indicate, that share of the flats of less than 60 m<sup>2</sup>, according to the information from September 2012 and April 2013, reaches in Warsaw: about 52%

#### BIBLIOGRAPHY:

- [1] Architektura i Budownictwo 1929, nr 3.
- [2] Rocznik Statystyczny RP. 2012.
- [3] Sprawozdanie Stowarzyszenia Budowlano-Mieszkaniowego ZUS, Warszawa 1934.
- [4] Ustawa z dnia 15 lipca 1925 o zakwaterowaniu wojska w czasie pokoju, Dz. U. z 1925 Nr 97, poz. 681.



il. 1 Typy mieszkań dla pracowników fizycznych / Types of flats for manual workers



il. 2 Budynek FKW na Pradze, rzut (Cz. Przybylski) / MCF building In Praga Districts, plan (Cz. Przybylski)

il. 3 Budynek FKW na Pradze, widok (Cz. Przybylski) / MCF building In Praga Districts, view (Cz. Przybylski)



il. 4 Fragment kondygnacji mieszkalnej, budynek przy ul. Kazachskiej w Warszawie (FP Akcent, 2011) / Fragment of the plan for residential level, building at Kazachska Street, Warsaw (FP Akcent, 2011)

