

## „Willa czynszowa” na gdyńskich Działkach Leśnych. Próba interpretacji zjawiska

### “Tenement villa” in Gdynia Działki Leśne. Attempt at the interpretation of the phenomenon

Weronika Szerle, Marcin Szerle

Muzeum Miasta Gdyni

Gdynia City Museum

Działki Leśne to dzielnica Gdyni, która wciąż czeka na całościowe opracowanie swojego historycznego i architektonicznego dziedzictwa<sup>1</sup>. Określana jako willowa z uwagi na przewagę budownictwa wolnostojącego, o zwartych bryłach i niewielkiej kubaturze, jest szczególnie interesująca ze względu na wyjątkowo harmonijne wkomponowanie architektury w zieleń lasów dawnego nadleśnictwa chyłońskiego i ogrodów otaczających wzniesione domy.

Analiza wnętrzb budynków willowych na Działkach Leśnych nasuwa ciekawą obserwację, iż obiekty, których nieduże bryły sugerują, iż zostały zaplanowane dla jednej rodziny, w istocie, w niezależnych lokalach mieszczą kilka gospodarstw domowych. Zastanawialiśmy się na ile te podziały są pierwotnie,

a na ile są wynikiem przekształceń własnościowych powstałych na przestrzeni lat? Czy budynki te powstały z myślą o rodzinach wielopokoleniowych – wyłącznie jako domy dwu lub wielorodzinne, czy ich inwestorzy oprócz mieszkań na użytek własny zaplanowali także lokale pod wynajem? (il. 1) Powyższe pytania zainspirowały nas do podjęcia głębszych badań archiwalnych nad podziałami funkcjonalnymi i programem użytkowym w budynkach willowych na Działkach Leśnych. Odpowiedź na nie spodziewaliśmy się znaleźć w oryginalnej, przedwojennej dokumentacji budowlanej tych budynków.

#### „Willa czynszowa”

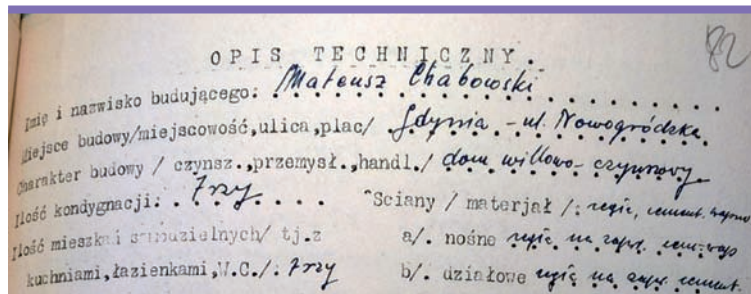
Współczesny inwentarz archiwalnego zespołu akt kredytowych z lat 30. dotyczący m. in. Gdyni, a także opisy samych teczek związane z konkretnymi budynkami zawierają sformułowania „dom willowo-

1. Pierwszy szkic do dziejów Działek Leśnych przedstawiła w 1993 roku Maria Jolanta Sołtysik (zob. Sołtysik Maria (Jolanta), *Gdynia, miasto dwudziestolecia międzywojennego. Urbanistyka i architektura*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 1993, s. 234-240.

1. Zabudowa ulic Nowogrodzkiej, Zakopiańskiej (dalszy plan) oraz Pomorskiej (po prawej, ok. 1933 r. (źródło: Muzeum Miasta Gdyni, sygn. Rfot/I/94/4)

1. Nowogrodzka, Zakopiańska (in the background) and Pomorska (on the right) Streets approx. 1933 (source: Gdynia City Museum, Rfot/I/94/4)





2. Fragment opisu technicznego budynku, 1935 r. (źródło: Archiwum Państwowe w Gdańsku Oddział w Gdyni, zespół Bank Gospodarstwa Krajowego Oddział w Gdyni, 11/316, s. 81)

2. Part of a building's technical description, 1935 (source: State Archives in Gdańsk, Gdynia Branch, Bank Gospodarstwa Krajowego, Gdynia Branch collection, 11/316, p. 81)

czynszowy" oraz „willa czynszowa”<sup>2</sup>. Niestety, pomimo starań nie udało nam się odnaleźć oryginalnego, przedwojennego wykazu akt bankowych, ani wczesno-powojennych protokołów zdawczo-odbiorczych<sup>3</sup>. Trudno zatem jednoznacznie stwierdzić, czy określenia te były stosowane przez ówczesnych architektów i budowniczych, czy może zostały wprowadzone przez urzędników i archiwistów po II wojnie światowej. Więcej o przedwojennym, branżowym nazewnictwie, mówi zawartość samych teczek. Przykładem może być opis techniczny budynku przy ul. Nowogrodzkiej 25 pochodzący z 1935 roku w którym jego autor, najpewniej kierownik budowy Mieczysław Pernak, użył zwrotu „dom willowo-czynszowy”<sup>4</sup> (il. 2).

Bogatą informację w tej kwestii przynoszą projekty budowlane, stanowiące załączniki do wniosków kredytowych. Ich analiza potwierdza, że wiele budynków o skali jednorodzinnej, faktycznie mieściło po kilka niezależnych mieszkań, a często również odrębne pokoje do wynajęcia zwane „kawalerskimi”. Stąd, stawiana przez nas teza o istnieniu w Gdyni swego rodzaju „willi czynszowych”. Willa, rozumiana jako budynek wolnostojący otoczony ogrodem najczęściej jedno lub

2. Opisy inwentarżowe jednostek z zespołu Bank Gospodarstwa Krajowego Oddział w Gdyni (dalej cyt. BGK), sygn. 11/241, 11/898, Archiwum Państwowe w Gdańsku Oddział w Gdyni (dalej cyt. APGoG).

3. Najstarszy spis zdawczo-odbiorczy pochodzi z 07.07.1964 r. Patrz: J. [Majewski], *Akta Banku Gospodarstwa Krajowego – Oddział Gdynia dotyczących spleconych pożyczek budowlanych*, Archiwum Państwowe w Gdańsku, zespół Wojewódzkie Archiwum Państwowe w Gdańsku, sygn. 1414/2410, bez paginacji.

4. Pernak Mieczysław, *Opis techniczny*, 14.05.1935 r., APGoG, BGK, 11/316, s. 81-82.

3. *Dom przy ul. Wolności 22, ok. 1940 r.*, (źródło: Muzeum Miasta Gdyni, sygn. MMG/HM/II/32/40)

3. *House at 22 Wolności Street, Konstancy Kokozow, 1937, photo approx. 1940* (source: Gdynia City Museum, MMG/HM/II/32/40)



dwurodzinny, o wysokim standardzie projektowym i wykonawczym<sup>5</sup>, łączy tutaj swoją elegancką formę z funkcją komercyjną, a więc domu z mieszkaniami do wynajęcia.

### Dom jako „maszyna do mieszkania”

Początek XX w. przyniósł duże zmiany w myśleniu o architekturze mieszkaniowej. Jeden z prekursorów modernizmu, austriacki architekt Adolf Loos uważał, że dom nie powinien rzucać się w oczy, a być wewnętrznie dopasowany do potrzeb jego mieszkańców. „Gdy w końcu otrzymałem zadanie wybudowania domu, powiedziałem sobie: dom może, podobnie jak frak zmienić się jedynie zewnętrznie, a więc niewiele. (...) Dom musi wyglądać niepozornie. Czyż nie byłem autorem zdania: <Nowocześnie ubrany jest ten, kto najmniej zwraca na siebie uwagę”<sup>6</sup>. Loos postulował aby: „(...) domy nowoczesne zgadzały się z naszym ubiorem (...) gdyż (...) Dom właśnie służy dla wygody”<sup>7</sup>. W przypadku gdyńskich Działek Leśnych, często skromna forma budynku z pozoru jednorodzinnej, skrywała realizację funkcjonalnie dostosowaną do bieżącego zapotrzebowania inwestora, którym było podnajmowanie wyodrębnionych pomieszczeń w celach zarobkowych. Już w 1923 roku Le Corbusier w swoim najsłynniejszym manifestie postulował o społeczną i ekonomiczną racjonalność powstających budynków, przewidywał, iż w niedalekiej przyszłości „dom nie będzie już tą ciężką masą rzucającą wyzwanie czasowi, drogim przedmiotem świadczącym o bogactwie; będzie narzędziem, tak jak staje się nim samochód”<sup>8</sup>.

Le Corbusier uważał, że „jeśli wykorzenimy z serca i umysłu niezmiennie koncepcje domu i rozpatrzmy tę kwestię z krytycznego, obiektywnego punktu widzenia, dojdziemy do domu narzędzia, domu seryjnego dostępnego dla wszystkich, nieporównywalnie zdrowszego (także moralnie) niż stary i odznaczającego się pięknem, jakie cechuje nam narzędzie pracy”<sup>9</sup>. Jednymi z takich „narzędzi” były powstające w Warszawie na przełomie lat 20. i 30. prywatne domy czynszowe będące efektem powiększania, nadbudowywania i przedzielania wolnostojących willi jednorodzinnych<sup>10</sup>. Budynki te, wpisujące się w Le Corbusierowską koncepcję domu jako „maszyny do mieszkania” obok powstających w tym samym czasie domów seryjnych miały stać się odpowiedzią na głód mieszkaniowy powojennej Europy. I tak, w 1927 roku na wystawie Werkbundu Le Corbusier i Pierre Jeanerret zaprezentowali domy jednorodzinne i dwurodzinne w nowych odsłonach<sup>11</sup>. Podczas konkursu „Tani Dom Własny” na warszawskich Bielanych, 1/3 projektów ostatecznego katalogu stanowiły domy wolnostojące<sup>12</sup>. W tym czasie domy – dwumiesz-

5. Roguska Jadwiga, *Architektura i budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku*. Architektura willowa, Warszawa 1986, s. 100.

6. Loos Adolf, *Ornament i zbrodnia. Eseje wybrane*, Tarnów 2013, s. 151.

7. Tenże, *Architektura*, „Architektura i Budownictwo”, nr 3-4, 1931 r., s. 92.

8. Le Corbusier, *W stronę architektury*, Warszawa 2012, s. 257.

9. Tamże, s. 257-258.

10. Marzyński Stanisław, *Nowy dom przy Chocimskiej*, „Architektura i Budownictwo”, nr 2, 1932, s. 49.

11. Urbanik Jadwiga, *WUWA 1929-2009. Wrocławska wystawa Werkbundu*, Wrocław 2009, s. 34, 36, 38.

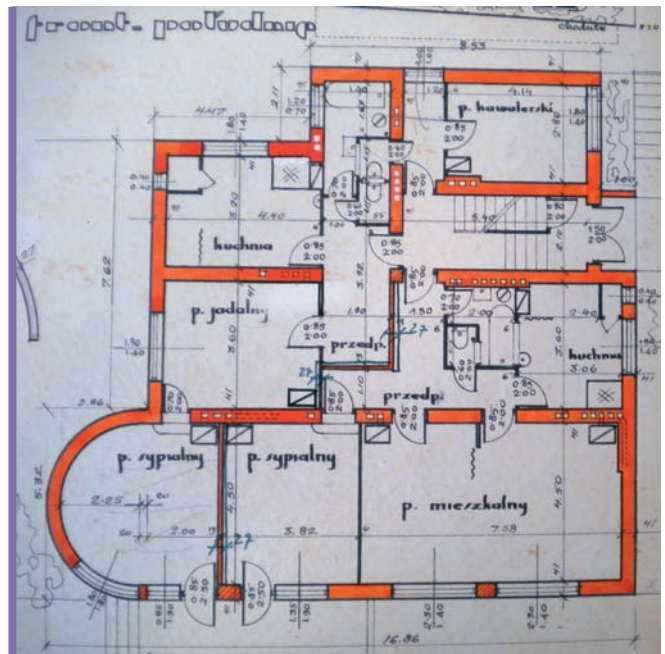
12. *Wystawa „Tani Dom Własny”*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, nr 7-8, 1932, s. 4-46; Rozbicka Małgorzata, *Małe mieszkanie z ogrodem w tle w teorii*

kaniowy na Żoliborzu projektował Roman Feliński, a czteromieszkaniowy w Stolinie Adam Kuncewicz<sup>13</sup>. Łódzka kolonia Henryka Bursze na Julianowie to 51 dwumieszkaniowych willi o historyzującym charakterze, z ogródkami<sup>14</sup>. Dwurodzinne, dwukondygnacyjne domy murowane z cegły budowano dla pracowników Baty w Chełmku, a bliżej Gdyni, na Osiedlu Leśnym w Bydgoszczy<sup>15</sup>. Podobne realizacje pojawiają się za granicą: bliską – w Sopocie (Adolf Bielefeld), Gliwicach (Karl Schabik), Czechach (bracia Čestmír i Lubomír Šlapeta), czy Szczecinie (Walter Labes)<sup>16</sup>. Można zatem przyjąć, że trend projektowania więcej niż jednego mieszkania w budynkach willowych, w latach 20. i 30. przyjął się na stałe, i był charakterystyczny dla szerszego obszaru.

Nowe formy narzucała trudna sytuacja mieszkaniowa oraz inwestorzy. W odniesieniu do bydgoskiego osiedla Sielanka, Agnieszka Wysocka opisuje, jak „projektanci stanęli przed trudnym wyborem tworenia mniej lub bardziej okazałych domów o bryłach zewnętrznych będących willami i wnętrzach odpowiadających potrzebom budynków lokatorskich”<sup>17</sup>. Wspomniane realizacje w Bydgoszczy mieściły do siedmiu oddzielnych mieszkań. Badając architekturę Poznania Jan Skuratowicz stwierdził pojawienie się pod koniec lat 20. „nowego modelu okazałego budynku, często dwu mieszkalnego, wzniesionego na mieszkalnej suterenie i otoczonego ogrodem”, wskazując przy tym na zacieranie granicy między willą a domem czynszowym o dwóch-trzech mieszkaniach<sup>18</sup>. Również Szymon Piotr Kubiak odnotował w tym mieście zwyczaj budowy willi o płaskim dachu z dodatkowym małym mieszkaniem na najwyższej kondygnacji. Zastępowanie willi przez zbliżone kubaturowo domy dwu- i trzymieszkaniowe zaobserwowano także w Toruniu<sup>19</sup>.

### Mieszkać w międzywojennej Gdyni

Problem z niedoborem lokali obserwowany w Polsce po I wojnie światowej, wymuszał nowe rozwiązania. W centrum Gdyni, w szeregowej tzw. kolonii rybackiej przy ul. Waszyngtona, pod koniec lat 20. wskazywano na konieczność odstąpienia od pierwotnego projektu czyli segmentu jednorodzinnego



4. Projekt domu przy ul. Wolności 22, 1935 r. (źródło: Archiwum Państwowe w Gdańsku Oddział w Gdyni, zespół Bank Gospodarstwa Krajowego Oddział w Gdyni, 11/949, bez paginacji)

4. Blueprint for the house at 22 Wolności Street (a section), 1937 (source: State Archives in Gdańsk, Gdynia Branch, Bank Gospodarstwa Krajowego, Gdynia Branch collection, 11/949, no pagination)

i umieszczono rodziny na każdym poziomie mieszkalnym<sup>20</sup>. Czyniono to przy deficycie mieszkań w 1930 r. wynoszącym – według ustaleń Marii Jolanty Sołtysik – 4000<sup>21</sup>, wobec ok. 25.000 mieszkańców miasta. Pod koniec 1927 roku sama Marynarka Wojenna potrzebowała dla swej kadry przeszło 250 lokali mieszkalnych<sup>22</sup>. Warto tu dodać, że obszar Gdyni i okolicznych wsi zamieszkiwany w 1922 roku przez 7500 osób, w 1939 r. był miejscem życia ok. 127.000 gdynian. Na galopujące zapotrzebowanie na mieszkania nie były w stanie odpowiedzieć ani władze rządowe czy samorządowe, ani inwestorzy prywatni. Gdynia, od pierwszej dekady XX wieku sezonowo pełniąc również funkcje letniskowe, nie mogła być należycie przygotowana na rządową inwestycję, jaką była budowa portu. Jej infrastruktura mieszkaniowa w latach dwudziestych XX wieku obejmowała jednopiętrowe, jednorodzinne, ale przy tym wielopokoleniowe domy ceglano-drewniano-murowane, też o konstrukcji szkieletowej, budynki drewniane w tym gospodarcze, oraz pojedyncze, dwupiętrowe wille-pensjonaty<sup>23</sup>. Wobec rosnącego zainteresowania wypoczynkiem nad morzem, w domach prywatnych praktykowane było udostępnianie pokoi letnikom. Wynajem nie był zatem obcy lokalnymi mieszkańcom, i stanowił dobre źródło zarobku.

i praktyce popularnego budownictwa mieszkaniowego w międzywojennej Polsce, Warszawa 2007, s. 298-302.

13. Lewicki Jakub, Roman Feliński. *Architekt i urbanista. Pionier nowoczesnej architektury*, Warszawa 2007, s. 91; Faryna-Paszkievicz Hanna, *Geometria wyobraźni*, Gdańsk 2003, s. 120.

14. Olenderek Joanna, *Łódzki modernizm i inne nurty przedwojennego budownictwa*, t. 2, Łódź 2012, s. 30.

15. Syska Anna, *Chełmek – mały Zlín*, [w:] *Architektura XX wieku do lat sześćdziesiątych i jej ochrona w Gdyni i w Europie*, pod red. Marii Jolanty Sołtysik i Roberta Hirscha, Gdynia 2014, s. 53; Wysocka Agnieszka, *Architektura i urbanistyka Bydgoszczy w dwudziestoleciu międzywojennym*, Lublin 2015, s. 80-81.

16. Barylewska-Szymańska Ewa, Danielewicz Małgorzata, *Architekt Adolf Bielefeldt 1876-1934*, Gdańsk 2003, s. 93; Bednarski Adam, *Zarys modernistycznej architektury Gliwic (1919-1939). Działalność architektoniczno-budowlana Karla Schabika*, Gliwice 2009, s. 90, 99; Lubomír Šlapeta 1908-1983, Čestmír 1908-1999. *Czescy uczniowie Hansa Scharouna*, Wrocław 2004, s. 26; Dawidowski Robert, Długopolski Ryszard, Szymiski Adam M., *Architektura modernistyczna lat 1928-1940 na obszarze Pomorza Zachodniego*, Szczecin 2007, s. 146-147, 206, 208.

17. Wysocka Agnieszka, op. cit., s. 67.

18. Skuratowicz Jan, *Architektura Poznania w latach 1918-1939*, „Kronika Miasta Poznania”, 1996, nr 4, s.15.

19. Kubiak Szymon Piotr, *Modernizm zapoznany. Architektura Poznania 1919-1939*, s. 235; Romaniak Wojciech, *Wybrane zagadnienia urbanistyki i architektury w województwie pomorskim w latach 1920-1939*, Warszawa 2005, s. 115.

20. Dyrektor Opolski, pismo Departamentu Budowlanego Ministerstwa Robót Publicznych do Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego, Warszawa 18.01.1927 r., APGoG, zespół Komisariat Rządu w Gdyni, sygn. 682/348 bez paginacji; Inż. Nawrowski, pismo Wojewody Pomorskiego do Magistratu miasta Gdyni, 15.02.1927 r., bez paginacji. APGoG, zespół Komisariat Rządu w Gdyni, sygn. 682/348.

21. Sołtysik Maria (Jolanta), *Gdynia...* op. cit., s. 144.

22. *Wykaz potrzebnych kwater dla personelu podległych oddziałów Dowództwa Floty w myśl rozkazu Dcy Floty nr 90/27*, Archiwum Państwowe w Bydgoszczy, zespół Urząd Wojewódzki Pomorski w Toruniu, sygn. 4/8582, 1927 r., bez paginacji.

23. O dwóch takich dwupiętrowych pensjonatach z lat 20. XX wieku na Kamiennej Górze - „Dom Zdrojowy” i Różany Gaj” - pisze Maria Jolanta Sołtysik (zob. Sołtysik Maria Jolanta, *Kamienna Góra – od letniska-ogrodu do modernistycznej dzielnicy Gdyni*, [w:] „Bliza: gdyniński kwartalnik artystyczny”, nr 1, 2009, s. 102-118.



5. Willa przy ul. Tatrzańskiej 19, ok. 1940 r. (źródło: Muzeum Miasta Gdyni, sygn. MMG/HM/II/225/13)

5. Villa at 19 Tatrzańska Street, photo approx. 1940 (source: Gdynia City Museum, MMG/HM/II/225/13)

### „Mieszkanie” na gdyńskich Działkach Leśnych

Działki Leśne to niewielka, kameralna dzielnica Gdyni, położona na zachód od Śródmieścia i oddzielona od niego torami kolejowymi i strategiczną dla komunikacji drogą łączącą Gdańsk z Wejherowem. W latach 30. miejsce to stało się obiektem intensywnej parcelacji, realizowanej przez założoną pod koniec 1931 r. spółkę miejską Towarzystwo Budowy Osiedli (TBO). Podstawą układu zabudowy tego obszaru stał się „Plan ogólny Gdyni” Adama Kuncewicza z lat 1928-1930. Skierowany był on do średnio zamożnych inwestorów: kadry urzędniczej, przedstawicieli wolnych zawodów i bogatszych robotników. W najwyższych partiach czterech wzniesień dzielnicy stanąć miały obiekty publiczne, takie jak teatr czy kościół. Środkowe ulice poprzeczne to zabudowa dwu- lub trzykondygnacyjna, a skrajne do czterech kondygnacji w układzie zwartym. Na wzgórzach przewidziano zieleńce, a cały plan dobrze wykorzystywał trudną topografię terenu, którego różnice wysokości wynosiły kilkadziesiąt metrów<sup>24</sup>. Pierwotne założenie zostało w 1935 r. uzupełnione drugim autorstwa Stanisława Filipkowskiego, przewidującym zabudowę luźną lub grupową przeważnie do dwóch kondygnacji<sup>25</sup>. Z kolei wzdłuż głównych ulic od strony centrum – Śląskiej i Warszawskiej, zabudowa była zwarta, a powstały tam kamienice i zespoły mieszkaniowe. W układ wpisano istniejące tereny leśne, a uzupełniające nasadzenia w modernistycznych ogrodach dopełniły koncepcję miasta-ogrodu<sup>26</sup>. Jak pisał Frank Lloyd Wright, „dom, jak lubimy myśleć, jest i status quo szlachetnym partnerem człowieka i drzew. Powinien umożliwiać odpoczynek i mieć spokojną rzeźbę, która pomoże mu się złączyć z otaczającą go naturą”<sup>27</sup>. Warunki te zostały spełnione na Działkach Leśnych, położonych w odległości od 200 do 2000 m od głównego dworca kolejowego stutysięcznego miasta.

Po dwóch latach, w 1933 r. na Działkach Leśnych sprzedanych było 250 z 335 parcel, trzy lata później

dzielnica posiadała niemal 300 budynków<sup>28</sup>. W większości były to obiekty o modernistycznych bryłach i willowym charakterze jednak pierwsze realizacje miały tradycyjne formy (1933 r., ul. Tatrzańska 15).

### „Willa czynszowa” na gdyńskich Działkach Leśnych

Na Działkach Leśnych przeważała zabudowa wolnostojąca – bryłą i kubaturą odpowiadająca willi jednorodzinnej, jednakże, funkcjonalnie wielomieszkaniowa. Przeanalizowaliśmy około stu realizacji, stwierdzając że willi w rozumieniu formalnym, czyli domów jednorodzinnych, rezydencjonalnych, było zaledwie kilka. Przykładem może być nowoczesna, piętrowa autorstwa Stanisława Żwirskiego (proj. 1933 r., ul. Kołobrzaska 1), czy drewniana z tradycyjnym układem pomieszczeń – gabinet, pokój jadalny (proj. 1933 r., ul. Witomińska)<sup>29</sup>. Gros realizacji stanowiły budynki kilkumieszkaniowe, z których wytypowaliśmy najbardziej charakterystyczne. Zbudowana przy ul. Wolności 22 według projektu arch. Konstantego Kokozowa z 1937 r. „Willa Marii i Władysława Perlickich” (sformułowanie z projektu) w rzeczywistości była „1-piętrowym domem dochodowym”, z pokojem i kuchnią stróża w suterenie. Na parterze i na piętrze mieściła zaś po jednym mieszkaniu i pokoju kawalerskim<sup>30</sup> (il. 3,4). Jest to rzadki przykład, kiedy lokale „kawalerskie” urządzono niejako przy rodzinie – na tej samej kondygnacji, a nie na poddaszu, czy w suterenie. Takie pokoje dla niezonałych występowały często – zaplanowano je i zapisano pod tą nazwą również w innych domach mieszkalnych: przy ul. Wolności 9 (proj. 1934 r.), ul. Karpackiej 2 (proj. 1938 r.) oraz w kamienicy Kolków (proj. ok. 1935 r., ul. Warszawska 2/Wolności 5)<sup>31</sup>.

Budynki kilkumieszkaniowe to, również: dom, a według inwentarza willa (proj. 1935 r., ul. Sztumska) posiadająca cztery kondygnacje, w tym parter i piętro przeznaczone na mieszkania oraz samodzielny pokój z kuchnią i toaletą na poddaszu; budynek (proj. 1936 r., ul. Kwidzińska 11) autorstwa Władysława Madefy z dwoma samodzielnymi mieszkaniami z pełnym węzłem sanitarnym, czy willa Anny i Romualda Żukowskich (proj. 1938 r., ul. Tatrzańska 19), trzykondygnacyjna o trzech lokalach z mieszkalną sutereną<sup>32</sup> (il. 5, 6). Uwagę zwraca dom Karola Neymana, dyrektora firmy „Polskarob” (proj. 1935 r., ul. Pomorska 56), projektu Feliksa Godlewskiego, posiadający trzy mieszkania (dwa samodzielne czteropokojowe i po-

28. Sołtysik Maria (Jolanta), *Gdynia...*, s. 237-238.

29. Żwirski Stanisław, *Plan domu mieszkalnego wp. Chudy Janina na działce leśnej nr 287. 286. w Gdyni, 1933 r.*, APGoG, BGK, sygn. 11/324, bez paginacji; [bez autora], *Projekt zastępczy na budowę willi drewn. na „Dział. Leśnych” Nr. 25. W. P. Inż. Dudzińskiego, 1932/1933 r.*, APGoG, BGK, sygn. 11/400, bez paginacji.

30. Ziółowski Stanisław, *Opis i ocena. Nieruchomości w Gdyni przy ul. Leśnej, 18.09.1937 r.*, APGoG, BGK, sygn. 11/949, bez paginacji.

31. Żwirski Stanisław, *Projekt domu 1/100 własc. w.p. inż. K. Brandt. Gdynia ul. Leśna, 1934 r.*, APGoG, BGK, sygn. 11/278, bez paginacji; Handwerker G., *Projekt domu mieszkalnego własność małż. Mety i Józefa Orzeł w Gdyni, przy ul. Karpackiej, 1938 r.*, APGoG, BGK, sygn. 11/921, bez paginacji; Zuske Maksymilian, *Projekt domu czynszowego, po 1932 r.* APGoG, BGK, 11/640, bez paginacji.

32. Żwirski Stanisław, *Plan domu willowo czynszowego dla p. Chmara Jan w Gdyni, 1935 r.*, APGoG, BGK, sygn. 11/320, bez paginacji; Madefa Władysław, [Projekt], 1936 r., APGoG, BGK, sygn. 11/997, bez paginacji; Müller Jerzy, *Opis i ocena. Nieruchomości w Gdyni przy ul. Tatrzańskiej, 11.06.1938 r.*, APGoG, BGK, sygn. 11/1455, s. 22.

24. Rozplanowanie i kształt zabudowy Działek Leśnych opisuje dokładniej Maria Jolanta Sołtysik (zob. Sołtysik Maria (Jolanta), *Gdynia...*, s. 234-240.

25. Sołtysik Maria (Jolanta), *Gdynia...*, s. 282-283.

26. Tamże, s. 234-237.

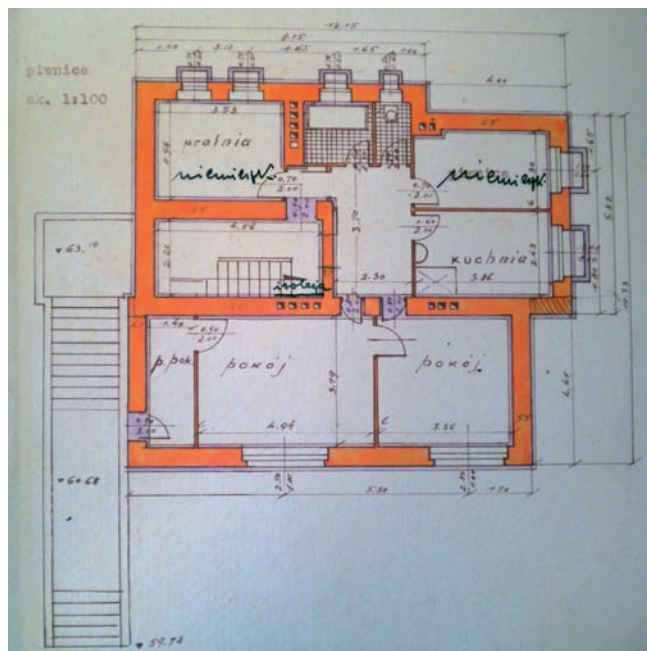
27. Lloyd Wright Frank, *Architektura nowoczesna. Wykłady*, Kraków 2016, s. 196.

mieszkanie dla dozorczy z rodziną. Również bryła budynku projektu Maksymiliana Zuske (proj. ok. 1935 r., ul. Lęborska 1) niekoniernie zdradza mieszczących się wewnątrz pięć samodzielnych mieszkań z węzłem sanitarnym<sup>33</sup>. Z kolei w budynku jednopiętrowym projektu Stanisława Żwirskiego (proj. ok. 1934 r., ul. Mazurska 2) zmieszczono dwa lokale mieszkalne plus trzeci w suterenie<sup>34</sup>.

Znaczne spadki terenu i skarpy na Działkach Leśnych sprzyjały wykorzystywaniu najniższego poziomu budynków na sutereny. Lepiej doświetlone strony przeznaczano na pomieszczenia mieszkalne, a w przeciwnych, niemal w całości znajdujących się pod ziemią, umieszczano piwnice. Najbardziej spektakularnym obiektem postawionym na działce o dużym kącie nachylenia terenu jest dom Romualda Żukowskiego (proj. ok. 1935 r., ul. Tatrzańska 5). Od frontu widoczne są trzy kondygnacje, natomiast po przeciwnej stronie działki już pięć. Przykładem projektu zrealizowanego na trudnej parceli jest także budynek przy ul. Karpackiej 9 (proj. 1935 r.), w którego piwnicy umieszczono dwa pokoje z węzłem sanitarnym<sup>35</sup>.

Analizując projekty architektoniczne domów na Działkach Leśnych zauważyliśmy, że często odchodzono od pierwotnych planów i w trakcie budowy wprowadzano zmiany. Dotyczyły one przeważnie funkcji pomieszczeń – wygospodarowywania mieszkalnych z gospodarczych, w suterenu i na poddaszach. Ingerencje te nie były zgłaszane w dokumentacji zamiennej. Wykazywały je kontrole inwestycji, co z reguły skutkowało koniecznością uzyskania pozwolenia na zmianę, rzadziej nakazem powrotu do wersji pierwotnej lub rozbiórką. Przykładowo, w jednym z domów (proj. ok. 1936 r., ul. Olsztyńska 6) stwierdzono, iż „dodatkowo wykonano na strychu mieszkanie, zawierające pokój z kuchnią bez wygod jedynie ze zlewem, zaś w suterynie – 2 jednoizbowe mieszkania ze wspólnym W.C. Wyżej wymienione mieszkania muszą być zatwierdzone przez Komisariat Rządu w Gdyni”<sup>36</sup>. Podobnie miała się sprawa z innym obiektem budowanym niezgodnie z dokumentacją (proj. 1939 r., ul. Wolności 62)<sup>37</sup>. Przegląd akt wskazuje również na liczne zmiany własnościowe nieruchomości – całych domów – w okresie kilku lat od rozpoczęcia ich budowy. Dodatkowo, często natrafialiśmy na informacje o problemach ze spłatą kredytu, jak również o kłopotach ze ściąganiem czynszu od najemców – sprawy te zresztą bardzo często łączyły się ze sobą.

Parcele na Działkach Leśnych były sprzedawane po cenach cztero- lub pięciokrotnie niższych niż na ówczesnym Wzgórzu Focha (dziś Wzgórze Świętego Maksymiliana) przylegającym do centrum od poł-



6. Projekt willi przy ul. Tatrzańskiej 19. Widocznie zmiany w układzie funkcjonalnym pomieszczeń – zamiana pralni i piwnicy na mieszkania, 1936 r. (źródło: Archiwum Państwowe w Gdańsku Oddział w Gdyni, zespół Bank Gospodarstwa Krajowego Oddział w Gdyni, 11/1455, bez paginacji)

6. Blueprint for villa at 19 Tatrzańska Street (a section). Changes in functionality are apparent, with laundry and cellar converted into apartments, 1936 (source: State Archives in Gdańsk, Gdynia Branch, Bank Gospodarstwa Krajowego, Gdynia Branch collection, 11/1455, no pagination)

dnia, a nawet dwadzieścia razy niższych niż w pobliskim Śródmieściu<sup>38</sup>. Był to i wynik polityki społecznej TBO i wyraz jego kłopotów finansowych, skutkujących koniecznością szybkiej sprzedaży działek. Według naszych badań, inwestorzy – wspomniana kadra urzędnicza czy wykonujący tzw. wolne zawody, wpadali w pułapkę „niedrogich działek”. Zgodnie z ówczesną ideą „taniego domu własnego”, na Działkach Leśnych stawiano, owszem, domy własne, ale bynajmniej nie tanie. W połowie lat 30. miasto stało się bowiem – i to nie tylko sezonowo – najdroższym w Polsce, czego powodem były m. in. jego turystyczny charakter i słaba komunikacja z resztą kraju, a także bliskość Wolnego Miasta Gdańska generującego duży popyt na towary i usługi<sup>39</sup>. Inwestujący na Działkach Leśnych, próbując przy wsparciu Banku Gospodarstwa Krajowego, na własne potrzeby stawiać dom będący równocześnie dochodowym, nie byli w stanie unieść ciężaru inwestycji. Niewypłacalni okazywali się bowiem najemcy, ze zbyt niskimi zarobkami lub często tracący pracę. Jako przykład można podać historię nieistniejącego dziś domu doktorowej Dzius (proj. 1929, ul. Wolności 6), w którym na dziesięć wynajmowanych w 1939 r. lokali tylko jeden opłacany był w terminie, inne zaś – choć zajęte – nie przynosiły dochodu przez wiele miesięcy. Właścicielka korespondowała z bankiem w temacie odroczonej płatności rat kredytu, gdyż stała się niewypłacalna<sup>40</sup>. Takich sytuacji było znacznie więcej. Co ciekawe, już na etapie dokumentacji kredytowej, a więc tej poprzedzającej budowę, szacowano zyski z przyszłego najmu, aby uwiarygodnić

33. Godlewski Feliks, *Projekt domu p. dyr. Neymana w Gdyni Działki Leśne*, 1935 r., Archiwum Wydziału Architektoniczno-Budowlanego Urzędu Miasta Gdyni, sygn. 51/56, bez paginacji; Zuske Maksymilian, *Projekt willi właśc. Cichowski Łucjan Gdynia – działki leśne*, ok. 1935 r., APGoG, BGK, sygn. 11/322, bez paginacji.

34. Żwirski Stanisław, *Plan domu mieszkalnego*, ok. 1934 r., APGoG, BGK, sygn. 11/610, bez paginacji.

35. Müller Jerzy, *Projekt budowy domu mieszkalnego p. Romualda Żukowskiego w Gdyni*, ok. 1935 r., APGoG, BGK, sygn. 11/1453, bez paginacji; Zuske Maksymilian, *Projekt na budowę domu mieszkalnego w Gdyni, parc. Bytomskiego*, 1935 r., APGoG, BGK, sygn. 11/837, bez paginacji.

36. Maciejewski Eugeniusz, *Sprawozdanie techniczne z budowy domu na nieruchomości w Gdyni przy ul. Olsztyńskiej*, 20.12.1935 r., APGoG, BGK, sygn. 11/492, s. 75.

37. Ziółowski Stanisław, *Sprawozdanie techniczne z budowy domu na nieruchomości w Gdyni przy ul. Leśnej*, 21.06.1939 r., APGoG, BGK, sygn. 11/433, s. 21.

38. Sołtysik Maria (Jolanta), *Gdynia...*, s. 218.

39. Szerle Marcin, *Apropozycja Gdyni w okresie międzywojennym*, „Stargardia”, t. VI, 2011, s. 404.

40. Niedbała Leon, *Zestawienie dochodów za kwiecień 39 r.*, 02.05.1939 r., APGoG, BGK, 11/418, bez paginacji.



7. Widok z ul. Wolności na centrum Gdyni (źródło: Muzeum Miasta Gdyni, sygn. MMG/HM/II/893/29)

7. View from Wolności Street to the centre of Gdynia, 1936, photo by Waclaw Schulz (source: Gdynia City Museum, MMG/HM/II/893)

zdolności do spłaty zobowiązania. Dzięki tym obliczeniom wiemy, które z budynków i lokali przeznaczone były na wynajem (czasem nawet wszystkie w obrębie nieruchomości)<sup>41</sup> (il. 7).

### Podsumowanie

Architektoniczny charakter Działek Leśnych, w teorii i planach głównie willowy, w praktyce i realizacjach jednak w większości wielomieszkaniowy, stanowi funkcjonalne, ekonomiczne i społeczne odbicie potrzeb

41. Przykładem może być tu budynek przy ul. Zakopiańskiej 12, w którym do wynajęcia przewidziano lokale mieszkalne na trzech kondygnacjach, w tym w suterrenach (różnicując wysokości czynszu), a także boksy garażowe i warsztat. Patrz: Eugeniusz Maciejewski, *Opis i ocena nieruchomości w Gdyni przy ul. Zakopiańskiej nr pol. 12, 09.07.1937 r.*, APGoG, BGK, 11/436, bez paginacji.

ludzi inwestujących tutaj w okresie międzywojennym. Ci, biorąc pod uwagę wiele aspektów, jak chociażby: walory krajobrazowe terenu, bliskość Śródmieścia, a także trudną sytuację mieszkaniową w Gdyni, zdecydowali się na budowę domów nie tylko na własne potrzeby, ale również w celach zarobowych. Liczne „wille czynszowe” i „domy willowo-czynszowe” stanowią swoiste architektoniczne świadectwo ich motywacji. Współcześnie te kilkumieszkaniowe budynki o charakterze willowym, reprezentując ciekawy wachlarz projektów i układów funkcjonalnych, współtworzą niezwykle różnorodny architektonicznie krajobraz, intrygujący dla badaczy i turystów.

## “Tenement villa” in Gdynia Działki Leśne. Attempt at the interpretation of the phenomenon

### Summary

The article outlines architectural enterprises in Gdynia’s Działki Leśne district in the 1930s and juxtaposes them with other projects of similar volumes, bearing in mind the construction trends of those times.

The authors posit a “tenement villa” type in Działki Leśne – a free-standing building, comparable in size to a family house, but functionally a multi-apartment unit. Such a design could provide for several independent apartments, or sometimes so-called “singles’ quarters” of one room, with shared bathrooms. Such a “hybrid” type of villa is not an isolated occurrence – the district, developed on the lots set out in 1930s by the Towarzystwo Budowy Osiedli, contains numerous examples of the type. This might result from the local circumstances, as the combination of: immense demand for housing in rapidly developing city, the development plan foreseeing mostly villa-type constructions (low and small-sized), the nearness of the city’s center, and the very low prices for building lots, compared to the prices in the city center proper, as quoted by professor Maria Jolanta Sołtysik.

Local government’s and private construction projects resulted in the 1930s in some three hundred buildings, predominantly Modernist, which came into existence in 1930s. Within the framework of general planning, they created an interesting mosaic of con-

structions, often surrounded with carefully laid out gardens. Działki Leśne was an attractive area for efforts from the cream of the most popular and best architects in Gdynia. It was also a challenge, due to the varied lay of the land (steep slopes), the nearby forest, and the dictated concept of the district’s layout as related to the “city as garden” idea. The district was also unique due to its social variegation – it was inhabited by the beneficiaries of the Towarzystwo Budowy Osiedli subsidized housing, by the middle class (clerks, mostly), and also by the rich investors. They were mostly united by one thing – the wish to pay back the mortgage as soon as possible, by renting apartments.

This project was preceded by several years of archival research, along with the popularizing and educational efforts aiming at awakening the awareness of the local architectural heritage among the population of the district, the city, and the region, as well as among the visitors attending the Gdynia Modernism Route. Then, there were exhibition initiatives too. It is the authors’ hope that the text will become a significant impulse for further work on a monographic presentation of the architectural dimension of the Działki Leśne district which could result in better preservation, securing or restoration of the modernist heritage of this part of Gdynia in the years to come.