

Uniwersytet Warszawski
Wydział Geografii i Studiów Regionalnych

Katarzyna Wołczkiewicz
Nr albumu: 235082

**Funkcje osiedli willowych w rozwoju miasta
na przykładzie Berlina i Warszawy**

Praca licencjacka
na kierunku Gospodarka przestrzenna

Praca wykonana pod kierunkiem
dr Marii Korotaj-Kokoszczyńskiej
w Instytucie Geografii Fizycznej

Warszawa, czerwiec 2011

Spis treści

Wstęp	3
Rozdział 1 Powstawanie kolonii willowych na przełomie XIX i XX wieku	5
1.1 Kolonia, osiedle, dzielnica – definicje	5
1.2 Rozwój Berlina na przełomie XIX i XX wieku.....	6
1.3 Rozwój Warszawy na przełomie XIX i XX wieku	13
Rozdział 2 Kolonia willowa Grunewald	22
2.1 Geneza kolonii.....	22
2.2 Krajobraz przyrodniczy.....	23
2.3 Założenia planistyczne	26
2.4 Architektura.....	30
Rozdział 3 Warszawska Sadyba	33
3.1 Geneza Sadyby	33
3.2 Krajobraz przyrodniczy.....	34
3.3 Założenia planistyczne	36
3.4 Architektura.....	42
Rozdział 4 Funkcje osiedli willowych w rozwoju miasta	46
4.1 Funkcja rekreacyjna.....	46
4.2 Funkcja urbanistyczna	52
4.3 Funkcja nobilitująca	60
Podsumowanie i wnioski	68
Wykaz literatury	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
Wykaz rysunków	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
Wykaz fotografii	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
Wykaz tabel	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.

Wstęp

Inspiracją do napisania niniejszej pracy stał się semestralny wyjazd w ramach programu LLP Erasmus do Berlina. Zamieszkałam tam w Grunewaldzie. Zauroczona okolicą, jak również zaciekawiona reakcjami berlińczyków na wieś, gdzie mieszkam, chciałam poznać korzenie tego osiedla. Postanowiłam je porównać z wybranym osiedlem warszawskim. Przez większość życia związana byłam z Mokotowem Dolnym, dlatego Sadyba to pierwsze skojarzenie, jakie nasunęło mi się na myśl o elitarnym osiedlu willowym w Warszawie. Drugim powodem wyboru Sadyby było jej położenie w sąsiedztwie Jeziora Czerniakowskiego. Znakiem rozpoznawczym Grunewaldu na planach Berlina jest charakterystyczny układ znajdujących się tam jezior.

Aby lepiej zrozumieć genezę osiedli, postanowiłam także przyjrzeć się rozwojowi Berlina i Warszawy na przełomie XIX i XX wieku. Chciałam też sprawdzić, jak warunki rozwoju miasta wpłynęły na charakter powstających w tamtym czasie kolonii willowych, a przede wszystkim – dlaczego powstawały wtedy takie kolonie. Niniejsza praca ma na celu również zdefiniowanie funkcji, jakie pełniły osiedla willowe w dalszym rozwoju miasta, aż do czasów współczesnych.

Praca składa się z czterech rozdziałów, napisanych na podstawie zgromadzonej literatury polsko- i niemieckojęzycznej oraz własnych obserwacji wyniesionych z pięciomiesięcznego pobytu w Grunewaldzie i wielokrotnych wizyt na Sadybie. Dodatkowych wskazówek i wiadomości dostarczyły rozmowy z profesorami Joachimem Marcinkiem i Frankiem Wernerem z Uniwersytetu im. Humboldtów w Berlinie oraz korespondencja prowadzona z panem Andrzejem Łokajem z Towarzystwa Miasto-Ogród Sadyba.

W pierwszym rozdziale zarysowany został wspomniany kontekst historyczny, omówiono w nim rozwój Berlina i Warszawy na przełomie XIX i XX wieku. Szczególną uwagę poświęcono typom zabudowy, jakie rozpowszechniły się w tym okresie, przyczynom zagęszczenia zabudowy w śródmieściu, kwestiom rozwoju komunikacji miejskiej oraz pierwszym planom regulacyjnym. Jako materiał posłużyły publikacje zarówno z dziedziny ogólnej geografii miast i urbanistyki, jak i te dotyczące konkretnych zagadnień z dziejów obu miast.

Drugi rozdział stanowi szczegółowy opis początków kolonii willowej Grunewald. Uwzględniono w nim genezę kolonii, krajobraz przyrodniczy, założenia planistyczne oraz architekturę. Rozdział ten oparty jest na dwóch pozycjach. Pierwsza to wydana przez miasto publikacja z serii poświęconej zabytkom architektonicznym Berlina, omawiająca kompleksowo jednostkę miejską Grunewald (Hoh-Slödczyk Christine (red.), 1994, *Baudenkmale in Berlin. Bezirk Wilmersdorf. Ortsteil Grunewald*, Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz), a druga to leksykon wydany przez Urząd Dzielnicy Charlottenburg-Wilmersdorf (Weißpflug Hainer i in., 2005, *Berliner Bezirkslexikon. Charlottenburg-Wilmersdorf*, Berlin: Haude & Spener).

Trzeci rozdział to analogiczny rozdział o warszawskiej Sadybie. Oparty został na wspomnieniach nieżyjącego już sadybianina Janusza Bronowicza (Bronowicz Janusz, 2001, *Dzieje warszawskiej Sadyby* [w:] *Rocznik warszawski*, tom XXX, Warszawa) oraz archiwalnych materiałach zebranych przez Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Miasto Ogród-Sadyba.

W czwartym rozdziale omówiono wybrane aspekty przemiany dawnych kolonii we współczesne osiedla mieszkaniowe. Na tej podstawie zdefiniowane zostały trzy zasadnicze funkcje takich osiedli w rozwoju miasta: funkcja rekreacyjna, urbanistyczna oraz nobilitująca. Rozdział ten to wynik moich obserwacji, udokumentowanych na fotografiach, uzupełniony o aktualne materiały dostępne w wersji elektronicznej.

Rozdział 1

Powstawanie kolonii willowych na przełomie XIX i XX wieku

1.1 Kolonia, osiedle, dzielnica – definicje

Przed przystąpieniem do omawiania zagadnienia rozwoju wybranych miast należy podjąć próbę rozwiązania problemu terminologicznego, związanego z jednostkami mieszkaniowymi. Problem ten pojawił się w trakcie układania tytułu niniejszej pracy. Czy dotyczyć będzie ona kolonii willowych, osiedli, a może dzielnic?

Jako pierwszą postaram się zdefiniować kolonię mieszkaniową. W encyklopedii¹ Witolda Szolginii zawarta została następująca jej definicja: „wydzielony przestrzennie (niekiedy także administracyjnie) zespół budynków mieszkalnych wyposażony w urządzenia usługowe pierwszej potrzeby”. Rach (1988: 11) odnosi pojęcie *kolonii* do XVIII wieku. Określano nim osady o wiejskim charakterze, zakładane na skraju bądź na terytorium istniejącej już wsi. Osadom takim przysługiwała własna administracja, stanowiły one po części odrębne gminy, które jednak z czasem w większości przypadków przyłączano z powrotem do ich pierwotnych, dłużej istniejących gmin. Termin *kolonia* upowszechnił się w wieku XIX oraz w pierwszych dziesięcioleciach wieku XX, obecnie uchodzi on za przestarzały.

Pojęcie *osiedle mieszkaniowe* Szolginia definiuje w następujący sposób: „miejska jednostka mieszkaniowa stanowiąca zgrupowanie budynków mieszkalnych i związanych z funkcją zamieszkania obiektów usługowych oraz terenów zieleni, tworząca całość pod względem terytorialnym i pod względem kompozycji przestrzennej”. Podstawowe urządzenia usługowe, takie jak sklepy różnych branż, przedszkola, szkoły podstawowe, znajdują się w zasięgu dojścia pieszego. Istotny element osiedla stanowi sieć wewnętrznych dróg łączących jego poszczególne obiekty, jak również wydzielone na zewnątrz ulice szybkiego ruchu. Warto podkreślić, że osiedle wyróżnia się z otoczenia nie tylko spójną kompozycją, lecz również integracją społeczną jego mieszkańców, dlatego powinno być wyposażone w przestrzenie i obiekty wspólnego użytkowania, takie jak: place zabaw, przydomowe zieleńce i ławki.

¹ Szolginia Witold, 1982, *Ilustrowana encyklopedia dla wszystkich: Architektura i budownictwo*, Warszawa: Wydawnictwa Naukowo-Techniczne

Koncepcja osiedla mieszkaniowego wywodzi się z Niemiec. W latach 20. XX wieku architekci, tacy jak Walter Gropius, Bruno Taut, Hans Scharoun zwrócili uwagę na rolę czynnika społecznego w tworzeniu jednostek mieszkaniowych. Projektowali oni mieszkania funkcjonalne, odpowiednio oświetlone i przewietrzane. Układ budynków, którego wolne przestrzenie wypełniali zielenią, miał sprzyjać relacjom międzyludzkim. W polskiej tradycji budowania osiedli społecznych istotną rolę odegrała działalność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Towarzystwa Osiedli Robotniczych.

Dla trzeciego terminu – *dzielnicy* – Szolginia podaje następującą definicję: „część miasta o określonych wyodrębniających ją cechach położenia (dzielnica leśna, nadmorska), zabudowy (willowa), pełnionych funkcji (mieszkaniowa, handlowa, przemysłowa), czasem zamieszkujących ją grup społecznych (robotnicza, urzędnicza) i etnicznych (chińska)”. Dzielnica może także oznaczać wyodrębnioną administracyjnie część dużego miasta.

Z tych trzech terminów daje się stworzyć łańcuch zależności. Kolonię można traktować jako wydzieloną część osiedla, natomiast kilka osiedli tworzy dzielnicę mieszkaniową, które to następnie składają się na organizm miejski. Chmielewski (1996: 16) przywołuje hierarchiczny zestaw jednostek zbiorowości społecznych, przedstawiony przez Barbarę Brukalską w 1946 roku. Hierarchia odpowiada stopniowi zaspokajania potrzeb: mieszkanie – rodzina, dom zbiorowy – 100-150 osób, kolonia – 800 osób, osiedle – 5000-8000 osób, dzielnica mieszkaniowa – 25000-40000 osób.

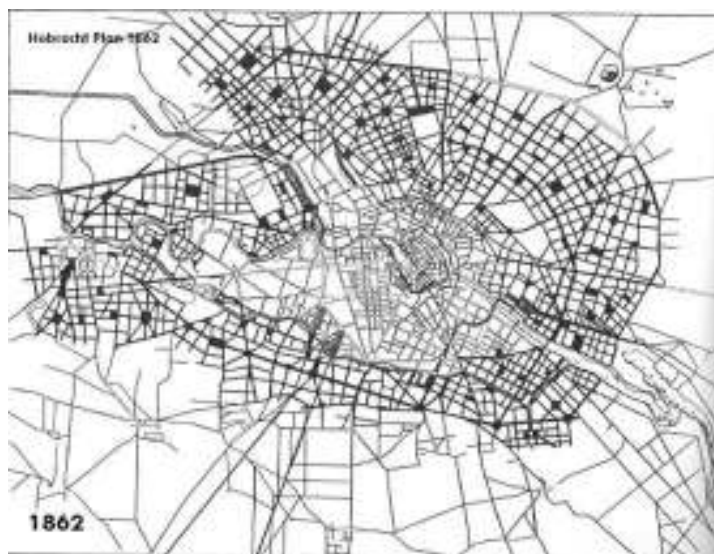
Wracając do kwestii tytułu niniejszej pracy, po przeanalizowaniu powyższych definicji stwierdziłam, że najodpowiedniejszym terminem będzie *osiedle*. W literaturze dotyczącej wybranych przykładów, czyli Grunewaldu i Sadyby, nie traktuje się ich jak formalnych dzielnic. Kiedy powstawały, określano je mianem kolonii. Dlatego omawiając założenia planistyczne tych jednostek, będę używać pojęcia *kolonia*. Natomiast w dalszej części pracy, w odniesieniu do współczesności, adekwatniejszy wydaje się termin *osiedle*.

1.2 Rozwój Berlina na przełomie XIX i XX wieku

Rewolucja przemysłowa, zapoczątkowana w Anglii w połowie XVIII wieku, dotarła do Europy Środkowej sto lat później. Wiązała się ona z dwoma zjawiskami. Jednym z nich był szybki postęp techniczny, przejawiający się przede wszystkim w mechanizacji pracy, koncentracji produkcji w fabrykach oraz rozwoju komunikacji.

rozporządzenia budowlane, wydawane przez prezydium policji, które obejmowały swoim zakresem wyłącznie bezpieczeństwo przeciwpożarowe, ustalając na przykład minimalną szerokość dojazdu do tylnej oficyny na 2,5 metra, a minimalne wymiary podwórza na 5,30 m x 5,30 m. Dopuszczalna wysokość zabudowy wynosiła 22 metry, odpowiadając szerokości ulic zaplanowanych przez Hobrechta (Heineberg 2006: 223). Przepisy te znalazły swoje odzwierciedlenie w postaci gęstej zabudowy czynszowej, pięciopiętrowych kamienic z kilkoma podwórzami.

Rys. 1. Plan Hobrechta z 1862 roku



Źródło: Landscape Architecture Study Tour with Professor Jack Ahern,
<http://courses.umass.edu/latour/Germany/ljennings/index.html>

Jako najostrzejszego krytyka planu Hobrechta wymienia się Wernera Hegemanna, który w swojej pracy *Das steinerne Berlin* (1930) zarzucił Hobrechtowi skazanie czterech milionów przyszłych berlińczyków na mieszkanie w tragicznych warunkach sanitarnych, przy niedostatecznym oświetleniu i przewietrzeniu. Ponadto skrytykował Hobrechta za zamianę zielonych terenów miasta w kamienną pustynię. Hegemann nazwał Berlin „największym miastem koszar czynszowych (*Mietskasernen*) świata” – takie określenie wskazuje na utratę znaczenia mieszkańca jako jednostki, na podporządkowanie go jakiemuś nadrzędnemu celowi. Późniejsi krytycy okazali się być bardziej przychylni dla planu Hobrechta i poszukiwali przyczyn rozbudowy koszar czynszowych gdzie indziej. Heineberg (2006: 221) wymienia następujące przyczyny takiej sytuacji: miasto właściwie nie posiadało własnej ziemi, przeważała własność prywatna. Häußermann i Kapphann (2002: 34) mówią o wykształceniu się nowego typu inwestorów. Do połowy XIX wieku właściciele ziemi stawiali na niej domy, w których

sami następnie zamieszkiwali, wynajmując pozostałe mieszkania. Byli to obywatele miasta, którym zależało na jego harmonijnym rozwoju. W połowie XIX wieku pojawili się nowi inwestorzy w formie anonimowych spółek akcyjnych, których jedynym celem było powiększanie zysków. Prowadziło to do upowszechnienia się spekulacji ziemią – dzięki intensywnej zabudowie działek rosły zyski (renta położenia). Upowszechnianie się instytucji banku w tamtym okresie sprzyjało braniu kredytów, natomiast brakowało odpowiednich przepisów budowlanych. Kolejnym czynnikiem sprzyjającym spekulacji był wysoki popyt na mieszkania czynszowe, który wynikał zarówno z gwałtownego napływu ubogiej ludności do miasta, jak i wzorca utrwalonego przez wyższe warstwy społeczne, które również mieszkaly w kamienicach. Z powodu nierozwiniętego jeszcze systemu transportu publicznego istotną rolę odgrywała odległość miejsca zamieszkania od miejsca pracy – w rezultacie powstały gęsto zaludnione dzielnice, w których do funkcji mieszkaniowych przenikały funkcje przemysłowe (ulożone m. in. w szkodliwych zakładach w parterach kamienic). Gęstą zabudowę umożliwił również postęp techniczny w zakresie higieny – rozwój sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (którą od roku 1873 dla Berlina projektował James Hobrecht).

Plan Hobrechta można potraktować jako pierwszą próbę koordynacji rozbudowy Berlina. Kilka lat po jego zatwierdzeniu wyburzono zbyt ciasny już mur celny, a także zlikwidowano bramy wjazdowe (pozostawiając jedynie na miejscu Bramę Brandenburską). Plan stanowił podwalinę pod rozwój wodociągów i kanalizacji. Z drugiej strony projekt powtarzał błędy Haussmannowskiej przebudowy Paryża. Tołwiński (1948: 78) wymienia wśród nich: brak rozwiązania problemu komunikacji ulicznej wewnątrz gęsto zabudowanych dzielnic, brak rozwiązania kwestii mieszkaniowych na nowych terenach, nieuwzględnienie roli transportu kolejowego oraz komunikacji miejskiej, doprowadzenie do nadmiernej eksploatacji terenów śródmiejskich.

Bodźcem dla dalszego gwałtownego rozwoju Berlina stały się: wojna francusko-pruska w latach 1870-1871, po której na Francję nałożona została ogromna kontrybucja w wysokości 5 miliardów franków w złocie oraz proklamacja Cesarstwa Niemieckiego w 1871 roku ze stolicą w Berlinie. Miasto stało się centrum politycznym, gospodarczym i naukowym cesarstwa. W 1871 roku liczyło około 830 tysięcy mieszkańców, sześć lat później stało się miastem milionowym.

Napływowi ludności do miasta sprzyjał rozwój kolei żelaznej, której początki datuje się na 1838 rok, kiedy to zostało otwarte połączenie pomiędzy Berlinem a

Poczdammem. Rozwój sieci kolejowej był niezbędny ze względu na konieczność sprowadzania surowców z zewnątrz. W ciągu kolejnych dziesięcioleci XIX wieku powstawały nowe dalekobieżne połączenia kolejowe, których zakończenie w Berlinie stanowiło osiem dworców czołowych. Pod koniec lat sześćdziesiątych państwo pruskie postanowiło, ze względów militarnych, połączyć dotychczas istniejące linie pierścieniem kolejowym (*Ringbahn*), którego budowa zakończona została ostatecznie w 1877 roku (kolor żółty na rysunku 2). Początkowo *Ring* o długości 37 kilometrów obsługiwał jedynie ruch towarowy, jednak w związku z gwałtownie napływającą ludnością do stolicy nowo utworzonego cesarstwa zaczął służyć również do przewozu osób. Kolejnym etapem usprawnienia transportu pasażerskiego w stolicy było wybudowanie kolejki miejskiej (*Stadtbahn*), biegnącej równoleżnikowo przez centrum miasta, łączącej zachodnią i wschodnią część pierścienia (kolor różowy na rysunku 2). Połączenie o długości 12 kilometrów zostało oddane do użytku w 1882 roku, składało się z czterech torów: tory północne obsługiwały komunikację miejską, natomiast tory południowe ruch międzymiastowy. Równocześnie rozpoczęto budowę sieci kolejki podmiejskiej (*Vorortbahnen*), która miała za zadanie rozluźnić zaludnienie dzielnic śródmiejskich. Spodziewano się, że dogodny i niedrogi dojazd skłoni mieszkańców miasta do przeniesienia się poza jego granice, gdzie względnie niski poziom cen ziemi pozwalał na luźniejszą zabudowę.

Śledząc rozwój Berlina w ostatnich dziesięcioleciach XIX wieku, można dostrzec jego dwubiegunowy charakter. Z jednej strony wewnątrz pierścienia stale rozbudowują się koszary czynszowe dla mas, powstaje kamienna pustynia, natomiast z drugiej strony pojawia się elita – bogaci mieszczaństwo, wyżsi urzędnicy, arystokracja, którzy szukając ucieczki z przeludnionych śródmieść, przenoszą się na zielone przedmieścia.

Przedmieścia rozrastały się wokół stacji podmiejskich linii kolejowych (rys. 2), gdyż dobre połączenie z miastem było istotne ze względu na miejsce pracy. Pod koniec lat sześćdziesiątych XIX wieku zaczęły powstawać pierwsze kolonie willowe, głównie w kierunku na południowy zachód od miasta (m.in. Westend, Friedenau, Lichterfelde, Grunewald, Dahlem, Zehlendorf, Nikolassee). Przyczyny takiego trendu można upatrywać w występowaniu na zachodzie lasu Grunewald, który hamował rozwój wielkiego miasta w tym kierunku. Nowe zakłady lokowane były przeważnie na północ i wschód od Berlina. Dzięki temu zachodnie przedmieścia zachowały peryferyjny charakter, z dala od zgiełku hałaśliwej metropolii. Głównym celem powstawania

kolonii willowych było zbliżenie się człowieka do natury. Pierwsze kolonie willowe były to symetryczne założenia, z ortogonalną siatką ulic, w którą wkomponowane zostały reprezentacyjne place. Z czasem ulice otrzymały półkolisty kształt, nadający im malowniczości. Działki miały układ hierarchiczny: oprócz tych najatrakcyjniejszych dostępne były również takie dla ludzi mniej zamożnych. Dzięki dużym parcelom kolonie przypominały częściowo park, wzdłuż ulic posadzono szpalery drzew (Berning i in. 1994: 1).

Rys. 2. Sieć komunikacji miejskiej i podmiejskiej dla Berlina w 1896 roku



Źródło: Das deutsche Schmalspurbahn-Lexikon, http://www.schmalspurbahn.de/netze/Netz_1896_klein.gif

W roku 1871 w granicach Berlina mieszkało około 830 tysięcy osób, zaś na jego przedmieściach niewiele ponad 100 tysięcy. Wraz z upływem czasu ta proporcja zaczęła się wyrównywać, tak że w 1919 roku obie liczby wynosiły około 1,9 miliona. Wynikało to z lokalizacji nowych zakładów przemysłowych, a wraz z nimi gęsto zaludnionego czynszowego budownictwa mieszkalnego poza granicami miasta. Jak już zostało wspomniane, dzielnice przemysłowe i robotnicze tworzyły pas wokół *Ringu* od północnego zachodu aż po południowy wschód. Kres koszarom czynszowym postawiła I wojna światowa. Na pozostałych przedmieściach rozwijało się budownictwo willowe

dla zamożniejszych warstw. Kolejne kolonie willowe powstawały w sąsiedztwie tych starszych, tworząc na zachodzie zielony pas aż do jeziora Wannsee i miasta Poczdam. Natomiast w granicach miasta zaludnienie wzrosło do 2 milionów mieszkańców w 1912 roku, jednak później zaczęło maleć. W centrum Berlina na przełomie wieków kształtowało się *city*. Budynki mieszkalne zostały wyburzone, a na ich miejscu pojawiły się powierzchnie biurowe. Do centrum przeniesione zostały instytucje rządowe, tam też znalazły swoje siedziby banki. Ponadto w centrum powstały nowe teatry, kawiarnie, sklepy i hotele, nadając Berlinowi charakter prawdziwej metropolii (Häußermann i Kapphan 2002: 44-46).

Wśród gmin podmiejskich panował duch konkurencji. Dążyły one do zachowania odrębności, tworzyły własne plany zabudowy. Jednak państwo dostrzegало potrzebę włączenia okolic Berlina do jego obszaru, co by usprawniło planowanie jego rozwoju. W roku 1910 został ogłoszony konkurs urbanistyczny na projekt Wielkiego Berlina, jednak gminy nie wykazały zainteresowania połączeniem się z miastem. Dopiero w 1920 roku udało się uchwalić tzw. ustawę o Wielkim Berlinie (rys. 3).

Rys. 3. Granice Berlina w latach 1750-1920



Źródło: *Stadtprofil Berlin – Berlin-profil miasta*, 2010, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, 11

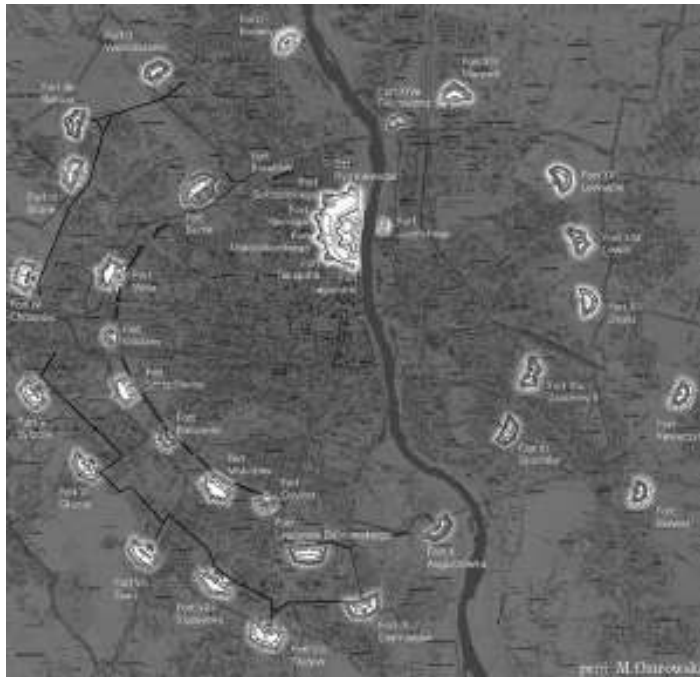
W wyniku przyłączenia 7 sąsiednich miast, 59 gmin wiejskich i 27 okręgów majątków ziemskich powierzchnia stolicy wzrosła ponad trzynastokrotnie: z 66 do 878 kilometrów kwadratowych, natomiast liczba ludności została podwojona – do 3,8 miliona. W dniu wejścia ustawy w życie Wielki Berlin stał się pod względem powierzchni drugim po Los Angeles największym miastem na świecie, natomiast pod względem liczby ludności – trzecim, po Londynie i Nowym Jorku (*Berliner Stadtentwicklung von A bis Z*, 2004, online). Stworzenie jednej dużej gminy dawało możliwość opracowania wspólnego planu zagospodarowania przestrzennego, koordynacji rozwoju budownictwa i infrastruktury technicznej oraz usprawnienia systemu komunikacyjnego. Ponadto miasto pozyskało nowe tereny zielone, co umożliwiło stworzenie spójnego układu terenów rekreacyjnych i leśnych.

Interesujący jest fakt, że zmiany w granicach miasta po 1920 roku przybrały charakter drobnych korekt, ostatnia miała miejsce w 1991 roku. Zmieniające się granice zostały przedstawione na rysunku 3. Ciemny kolor pomarańczowy pokazuje Berlin połowy XVIII wieku, otoczony murem celnym. Jasny kolor pomarańczowy przedstawia granice poszerzone w 1861 roku. Kolor seledynowy oddaje skalę Wielkiego Berlina z 1920 roku, natomiast kolorem żółtym zaznaczono korekty wprowadzone w 1991 roku. Rysunek pokazuje również granice miast i gmin wiejskich sprzed 1920 roku. Obecnie powierzchnia Berlina wynosi 892 kilometry kwadratowe, natomiast mieszka w nim około 3,5 miliona osób.

1.3 Rozwój Warszawy na przełomie XIX i XX wieku

W 1815 roku na Kongresie Wiedeńskim zostało utworzone zależne od Rosji Królestwo Polskie ze stolicą w Warszawie. Miasto liczyło wtedy około 80 tysięcy mieszkańców. W pierwszej połowie XIX wieku dotarła do Warszawy rewolucja przemysłowa, rozpoczęła się epoka industrializacji. Równocześnie rosło niezadowolenie uciskanej przez władze rosyjskie ludności Królestwa, którego eskalacja doprowadziła do wybuchu powstania 29 listopada 1830 roku. Po stłumieniu powstania Rosjanie podjęli decyzję o budowie w Warszawie Cytadeli, pełniącej funkcję twierdzy, jak i więzienia. W tym celu wywłaszczyli i zburzyli 136 domów w północnej części miasta – na Żoliborzu. W promieniu prawie kilometra od budowli, ukończonej w 1833 roku, panował całkowity zakaz zabudowy. Koszty tego przedsięwzięcia uniemożliwiły dalsze inwestycje w mieście na wiele lat.

Rys. 4. Forty twierdzy Warszawa



Źródło: Tematyczne Panoramy Warszawy, <http://www.varsovia.pl/varsovia/index.php-frame=main&mapa=0&item=14.htm>

Rosjanie, obawiając się ataku ze strony Prus i Austrii, postanowili stworzyć rozbudowany system fortyfikacji na terenie Królestwa Polskiego. Warszawa, jako główne centrum administracyjne i gospodarcze, miała stać się twierdzą na nadwiślańskiej linii obronnej Modlin-Warszawa-Dęblin. Zagadnienie to zostało szerzej omówione przez Andrzeja Aksamitowskiego (1996: 117-128). W latach 1840-1862 cytadela została wzmocniona pierścieniem dodatkowych sześciu fortów, wysuniętym na odległość 300-400 metrów w kierunku zachodnim. Kolejny etap rozbudowy twierdzy rozpoczął się w 1881 roku, kiedy zaczęto wznosić zewnętrzny pas forteczny, oddalony od granic miasta o 6-7 kilometrów. Powstało dwanaście fortów w lewobrzeżnej części Warszawy. Wzmocniono również prawy brzeg Wisły, budując tam siedem fortów. W wyniku rozwoju niemieckiej techniki wojennej postanowiono uzupełnić warszawskie fortyfikacje dodatkowym wewnętrznym pasem obronnym, znajdującym się 2-4 kilometry od granic zwartej zabudowy miejskiej. Złożyło się na niego osiem połączonych 15-kilometrowym wałem ziemnym obiektów, powstałych w latach 1890-1892 w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych. Tak skonstruowany warszawski system forteczny (rys. 4) nie był w stanie podołać możliwościom artylerii XX wieku. W 1912 roku rozpoczęto wysadzanie fortów, zaczynając od tych na Pradze. W trakcie

I wojny światowej, w sierpniu 1915 roku, w wyniku oblężenia miasta przez Niemców, Rosjanie opuścili twierdzę bez walki.

Nadana Warszawie funkcja twierdzy wywierała wpływ na rozwój miasta przez kilkadziesiąt lat. Lech Królikowski w obszernym opracowaniu *Twierdza Warszawa* (2002: 185-186) cytuje przepisy obowiązujące w pasie fortecznym w 1888 roku. W obrębie esplanady fortecy „wzbroniono podwyższania lub zniżania poziomu ziemi, kopania dołów, robienia składów kamieni lub innych ciężkich materiałów, urządzania stawów, kanałów, tam, przewodów wodnych, dróg, bruków itp. w istniejących już urządzeniach, zakładania parków, ogrodów, szkółek drzew i lasów, wznoszenia nowych kościołów, budynków wieżycowych lub przeróbki istniejących”. W pasie fortecznym panował całkowity zakaz wznoszenia budowli murowanych, dozwolona była jedynie parterowa zabudowa drewniana na niskiej podmurówce (do dwóch stóp wysokości). Nowe budowle nie mogły zasłaniać wolnej przestrzeni dla strzałów, prowadzić do zalania rowów fortecznych ani wpływać na poziom wody w rzece. Ponadto obowiązkowe było złożenie deklaracji, że na żądanie władz fortecznych budynki zostaną rozebrane na własny koszt. Królikowski podaje, że zewnętrzny pas esplanady fortecy miał promień dochodzący do 16 kilometrów długości, zatem przytoczone przepisy obejmowały teren o powierzchni ponad 800 kilometrów kwadratowych. Jako twierdza, Warszawa miała być trudno dostępna, dlatego wstrzymana została budowa nowych dróg dojazdowych do miasta.

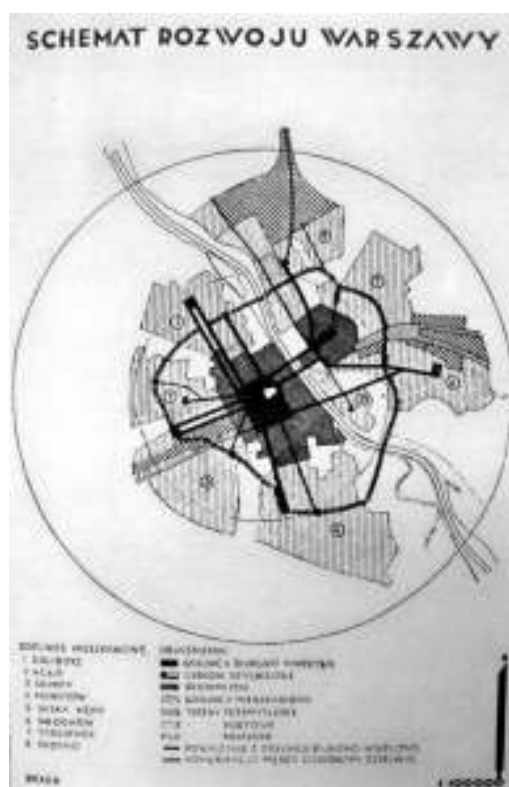
W rezultacie rozwój terytorialny miasta został zatrzymany w granicach z 1770 roku, wyznaczonych przez okopy Lubomirskiego, w dodatku nie mogły rozwijać się jego przedmieścia, objęte zakazem trwałej zabudowy. Z drugiej strony pod koniec XIX wieku nastąpiła kolejna faza szybszego rozwoju przemysłu, przede wszystkim metalurgicznego. Intensywnie wzrastało zaludnienie Warszawy: w 1874 roku liczyła około 260 tysięcy mieszkańców, w ciągu dziesięciu lat ich liczba wzrosła do ponad 400 tysięcy, natomiast w 1911 roku wynosiła już prawie 800 tysięcy. Wskaźnik gęstości zaludnienia w Warszawie stał się jednym z najwyższych w Europie. Brak możliwości zasiedlenia nowych terenów oraz stały dynamiczny napływ ludności doprowadziły do niebywałego wzrostu cen gruntu, co z kolei przełożyło się na zacieśnienie zabudowy wewnątrz miasta. Istniejące kamienice zyskiwały kolejne kondygnacje, natomiast panujące w nich warunki sanitarne stawały się coraz gorsze. Powstające mieszkania o bardzo niskim standardzie miały zaspokoić potrzeby ubogich rzesz robotników.

Sytuację gospodarczą Warszawy pogorszyła w sierpniu 1915 roku przymusowa ewakuacja zakładów fabrycznych, surowców oraz wykwalifikowanej siły roboczej w głąb Rosji. Niemcy, którzy wkroczyli w tym czasie do miasta, kontynuowali jego eksploatację. Część ludności została wysłana na roboty przymusowe do Cesarstwa. Celem przekonania do siebie warszawiaków nowe władze okupacyjne zezwoliły na ponowne otwarcie polskich szkół oraz uczelni. Przełomowym wydarzeniem był dekret generała-gubernatora Hansa von Beselera z dnia 8 kwietnia 1916 roku o przyłączeniu do Warszawy jej przedmieść, czyli tak zwana wielka inkorporacja. Przyłączone tereny zajmowały łącznie ponad 82 kilometry kwadratowe. Terytorium Warszawy zostało powiększone ponad trzykrotnie – z 32 do 114 kilometrów kwadratowych (wraz z Wisłą do 121 km²). Nowo inkorporowane tereny były słabo zaludnione – zamieszkiwało je około 110 tysięcy mieszkańców (dla porównania w 1916 roku tzw. dawna Warszawa liczyła 780 tysięcy mieszkańców). Miały one w większości wiejski, rolno-ogrodniczy charakter. Przeważały tam drogi gruntowe. Brakowało infrastruktury komunalnej. Lindleyowski system wodno-kanalizacyjny, powstały w latach 80. XIX wieku, obejmował jedynie ówczesne administracyjne granice Warszawy. Prawie 80 proc. zabudowy przedmieść stanowiły niskie domy drewniane, które ze względu na brak planów zagospodarowania dla okolic Warszawy były chaotycznie porozmieszczane. Racjonalne zagospodarowanie nowych terenów Wielkiej Warszawy wymagało bardzo dużych nakładów finansowych.

W dniu 28 listopada 1918 roku Warszawa stała się stolicą odrodzonej Rzeczypospolitej. Pociągnęło to za sobą konieczność przeprowadzenia licznych inwestycji, zarówno w sferze administracji publicznej, jak i budownictwa mieszkaniowego dla powracającej i nowo napływającej ludności. Jeszcze w trakcie trwania wojny podjęta została próba programowej rozbudowy miasta w oparciu o poszerzone granice. Koło Architektów pod kierunkiem Tadeusza Tołwińskiego zajęło się opracowywaniem planu regulacyjnego Warszawy. Pierwszy szkic powstał pod koniec 1916 roku. Jak podaje Różański (1968: 323-327), plan przewidywał cztery strefy zabudowy: zwartą, mieszaną, otwartą i przemysłową. W każdej dzielnicy miał powstać ośrodek usługowy. Ponadto w projekcie znalazło się dużo terenów zieleni, szczególnie wzdłuż doliny Wisły. Kliny zieleni miały również rozdzielać poszczególne tereny mieszkaniowe, dostarczając świeże powietrze do śródmieścia. W następnych latach powstawały kolejne, ulepszone o nowe dane wersje planu. Pierwszy oficjalny plan regulacyjny stolicy został uchwalony w 1920 roku, następne w 1923 i 1926.

Przewidziano w nich budowę gmachów użyteczności publicznej w śródmieściu, w przypadku którego dążono do eliminacji funkcji mieszkaniowej. Dzielnica reprezentacyjna została zlokalizowana wzdłuż Alei Ujazdowskich i ulicy Belwederskiej. Celem uwydatnienia walorów krajobrazowych skarpy zdecydowano o możliwości stawiania wielkich gmachów na górze, natomiast na dole obowiązywała niska zabudowa. Większość terenów przemysłowych, szczególnie szkodliwych dla otoczenia, zlokalizowano w prawobrzeżnej Warszawie, uwzględniając przeważające wiatry zachodnie. Wytyczone w ten sposób nowe kierunki rozwoju miasta przedstawia schemat rozwoju Warszawy, załączony w ogólnym planie zabudowania miasta, zatwierdzonym w 1931 roku (rys. 5).

Rys. 5. Schemat rozwoju Warszawy według planu zatwierzonego w 1931 roku



Źródło: Jankiewicz Adam (red.), 1999, *Atlas Historyczny Warszawy*, Warszawa, 147

Zachwatowicz (1971: 280) wymienia trzy formy budownictwa mieszkaniowego, rozpowszechnione w stolicy niepodległej Polski: kolonie domów jednorodzinnych i bliźniaczych, osiedla składające się z bloków wielomieszkaniowych oraz stawiane na wolnych jeszcze parcelach w gęsto zabudowanym śródmieściu budynki plombowe. Autor podkreśla również tendencję ówczesnych architektów do manifestowania polskości w swoich projektach. Stąd dużą popularnością cieszył się tradycyjny dworek

polscy epoki renesansu i baroku. Jego charakterystyczne elementy, takie jak wysokie dachy, attyki, kolumnowe portyki stosowane były przy budowie domów jednorodzinnych i bliźniaczych. Olszewski (1968: 292) nazywa ten fenomen *stylem dworowym* w budownictwie mieszkaniowym i publicznym, rozpowszechnionym w latach 1918-1925. Jako przykład podaje osiedle budowane od 1921 roku, tak zwany Żoliborz Oficerski, projektowany przez Kazimierza Tołłoczkę, Tadeusza Tołwińskiego, Romualda Gutta i Rudolfa Świerczyńskiego. Architekturę osiedla opisuje w następujący sposób: „niewielkie domki kryte dachem czterospadowym lub polskim łamanym, staropolskie romantyczne ganeczki. W niektórych realizacjach projektowanych przez Świerczyńskiego spotykamy nawet niewielkie baszty, skarpy i odrzwia w ostrołukowej formie gotyckiej” (Olszewski 1968: 293).

W warszawskim budownictwie mieszkaniowym lat 20. XX wieku zauważalne stało się uwzględnianie przede wszystkim potrzeb warstw zamożniejszych. Pierwsze luksusowe kolonie willowe powstawały z myślą o powracających wyższych oficerach i rozrastającej się grupie stołecznych urzędników. Ich budowę poprzedzano wyposażeniem dawnych przedmieść w urządzenia komunalne, jak i zapewnieniem połączenia komunikacyjnego ze śródmieściem. Jako przykładowe osiedla można tutaj wymienić: Żoliborz Oficerski i Urzędniczy w sąsiedztwie Cytadeli, kolonie Staszica i Lubeckiego, kolonię profesorską przy ulicy Górnośląskiej, Sadybę Oficerską wokół fortu Czerniaków, kolonię pocztowców – Boernerowo. Choć teoretycznie postulatem państwowej polityki budowlanej było zapewnienie tanich, małych, lecz spełniających warunki higieny mieszkań dla niezamożnej ludności, głównie robotniczej, sytuacja mieszkaniowa tej warstwy społecznej uległa w praktyce znacznemu pogorszeniu (Cegielski 1968: 121). Cegielski wskazuje na społeczne różnicowanie się obszarów rozwojowych Warszawy. Przedmieścia, przed wojną jednolite pod względem luźnej chaotycznej zabudowy oraz zamieszkującego je środowiska – ludności robotniczej, zaczęły się przekształcać w luksusowe osiedla. Z drugiej strony utrzymały się te lepiej rozwinięte dzielnice robotnicze, powstałe w pobliżu zakładów przemysłowych, na przykład Targówek, Pelcowizna, Wola. Natomiast ci najubożsi mieszkańcy, wypierani ze śródmieścia i przedmieść zajętych przez elitę, przenieśli się na dalsze peryferia, gdzie powstawały „wyspy dzikiej zabudowy”. Społeczne budownictwo robotnicze miało szansę rozwinąć się w latach 30. wraz z utworzeniem Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Towarzystwa Osiedli Robotniczych. Pośród budownictwa własnego gminy miasta stołecznego Warszawy wyróżniała się budowa schronisk dla

bezdolnych – rodzin eksmitowanych za niepłacenie czynszu lub z powodu zagrożenia zawalenia się zajmowanego dotychczas budynku. Były to pomieszczenia barakowe, przeznaczone do pobytu tymczasowego, ich poziom techniczny był niski.

Tym, co zespalało miasto w jeden organizm, była komunikacja miejska, której rozwojowi warto się bliżej przyjrzeć. Podstawowym jej środkiem były tramwaje. Pierwsza linia tramwajowa została uruchomiona w Warszawie w 1865 roku. Trakcją konną, która z czasem przestała być wystarczająca dla rosnących potrzeb coraz bardziej mobilnej ludności, zastąpiono trakcją elektryczną w 1908 roku. Sieć tramwajowa rozwinęła się w obrębie dawnych granic Warszawy, natomiast po przyłączeniu przedmieść w 1916 roku wskaźnik gęstości sieci komunikacyjnej dla Warszawy spadł dużo poniżej europejskiej średniej. Najpilniejszym zadaniem stało się zatem powiązanie nowych obszarów ze śródmieściem. Wielkość sieci tramwajowej w roku 1908 (kiedy wprowadzono tramwaje elektryczne) oraz jej rozwój do roku 1939 pokazuje rysunek 6. Według danych podanych przez Sosnowskiego (1970: 110) długość torów pojedynczych ogółem wynosiła w 1914 roku 80 kilometrów, za to w 1939 roku – 256 kilometrów. W ciągu ćwierci wieku wzrosła ponad trzykrotnie.

Rys. 6. Sieć tramwajowa w Warszawie w latach 1908 i 1939

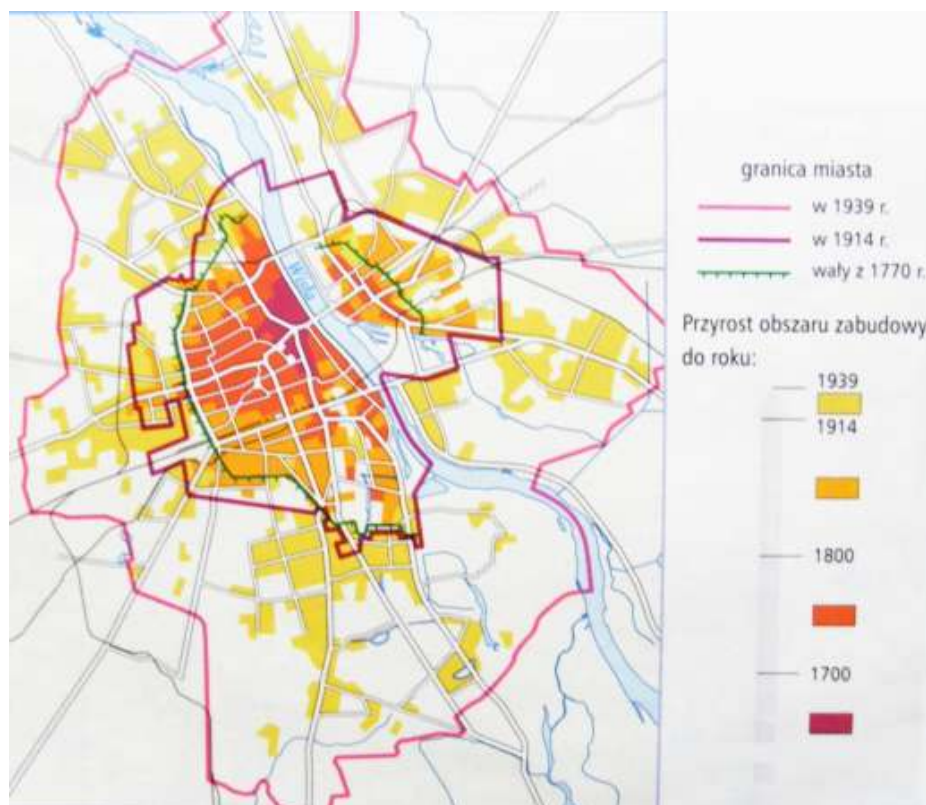


Źródło: Sosnowski Zygmunt, 1970, *Łączność i komunikacja w Warszawie 1881-1939* [w:] *Warszawa II Rzeczypospolitej 1918-1939*, z. 2, Warszawa: PWN, 111

Środkiem uzupełniającym warszawskiej komunikacji miejskiej były wąskotorowe kolejki parowe: Grójecka, Jabłonowska, Karczewska, Marecka i Wilanowska, uruchomione pod koniec XIX wieku w celu dowożenia do miasta pasażerów i płodów rolnych z terenów podmiejskich (Sosnowski 1970: 114). Stacje końcowe tych kolejek znajdowały się za rogatkami dawnej Warszawy, ciuchcie kursowały ruchem wahadłowym.

Rozwój Warszawy w okresie międzywojennym regulowany był przez cykl koniunkturalny. Wzrost inwestycji, w tym w budownictwie mieszkaniowym, wystąpił w dwóch okresach: 1924-1930 oraz 1935-1939. Kryzys gospodarczy początku lat 30. XX wieku zahamował przede wszystkim budownictwo willowe, kierując uwagę ku mieszkaniom tańszym i mniejszym. Przyrost obszaru zabudowy, począwszy od wieku XVIII aż do roku 1939, pokazuje rysunek 7. Widać na nim wyraźnie, jak zaciśnięty pas forteczny doprowadził na przełomie wieków XIX i XX do nadmiernego zagęszczenia śródmieścia, natomiast w wolnej Warszawie zmiany w śródmieściu były raczej niewielkie – polegały głównie na wypełnianiu wolnych działek gmachami publicznymi, za to znacznemu przekształceniu w wyniku urbanizacji uległy przedmieścia.

Rys. 7. Rozwój terytorialny Warszawy oraz przyrost zabudowy do roku 1939



Źródło: *Atlas geograficzny Polski*, 2004, Warszawa: Demart, 38

W przeddzień wybuchu drugiej wojny światowej, w 1939 roku, Warszawa liczyła prawie 1,3 miliona mieszkańców, a jej powierzchnia w wyniku powiększenia w latach 1930 i 1939 wzrosła do 141,5 kilometrów kwadratowych. W odróżnieniu od Berlina obszar Warszawy powiększył się do czasów obecnych prawie czterokrotnie – do 517 kilometrów kwadratowych. Według oficjalnych statystyk zamieszkuje ją dziś około 1,7 miliona mieszkańców.

Rozdział 2

Kolonia willowa Grunewald

2.1 Geneza kolonii

Początki kolonii Grunewald powinno się odnieść do najstarszej zachowanej do czasów obecnych w Berlinie budowli zamkowej, wzniesionej w 1542 roku na zlecenie słynącego z wielkiego zamiłowania do polowań elektora brandenburskiego Joachima II – Zamku Myśliwskiego Grunewald (*Jagdschloss Grunewald*). Ten renesansowy zamek, noszący początkowo nazwę *Zum grünen Wald (Do zielonego lasu)* był jednym z wielu małych zamków myśliwskich, powstałych w tamtym okresie w podberlińskich lasach. Na początku XVIII wieku, ówczesny król pruski Fryderyk I zainicjował barokową rozbudowę zamku, w której efekcie powstały nadające budowli szyku biała fasada oraz dach mansardowy.

Zamek Grunewald połączony został z oddaloną o piętnaście kilometrów główną rezydencją elektora – późniejszym Berlińskim Pałacem Miejskim (*Berliner Stadtschloss*) – traktem konnym, który na bagnistym odcinku został wzmocniony ułożonymi w poprzek pniami drzew. W XIX wieku odcinek ten otrzymał nazwę *Kurfürstendamm*. Zainteresował się nim kanclerz Otto von Bismarck, który zamierzał stworzyć dla Berlina reprezentacyjny bulwar na wzór paryskich Pól Elizejskich. W 1875 roku wydane zostało rozporządzenie, w którym nową szerokość ulicy ustalono na 53 metry. Z powodu braku środków w państwowej kasie prace zostały odłożone do roku 1882, kiedy w projekt zaangażowała się nowo utworzona spółka akcyjna *Kurfürstendamm-Gesellschaft*. Bulwar *Kurfürstendamm* o długości trzech i pół kilometra został ukończony w 1886 roku. W zamian spółka uzyskała prawo do zakupu na korzystnych warunkach 234 hektarów terenów leśnych Grunewald, na których planowała założyć kolonię willową. Ponadto nowa kolonia miałyby być traktowana jak gmina wiejska, co dla przyszłych jej mieszkańców, niemuszających odprowadzać podatków do Berlina, oznaczałoby duże oszczędności. Chcąc zapewnić sobie wysokie ceny położonych na uboczu działek, spółka domagała się bezpośredniego połączenia zakupionego terenu przynajmniej z dworcem *Zoologischer Garten*, oddalonym o około

cztery kilometry. Tuż po otwarciu nowego bulwaru uruchomiono na nim tramwaj parowy, którego trasę stale wydłużano wraz z budową kolejnych ulic kolonii.

Zatem rozbudowa Kurfürstendamm do rangi reprezentacyjnego bulwaru, zainicjowana przez Bismarcka, stała się bezpośrednim impulsem dla założenia w 1889 roku nowej luksusowej kolonii willowej na przedmieściach. Nazwa kolonii wywodziła się od graniczącego z nią kompleksu leśnego Grunewald, który swoją ówczesną nazwę zawdzięczał powstałemu we wczesnym renesansie zamkowi myśliwskiemu.

2.2 Krajobraz przyrodniczy

Mając na celu osiągnięcie jak najwyższych cen działek, spółka Kurfürstendamm-Gesellschaft postanowiła jeszcze w 1889 roku wzbogacić krajobraz zakupionego terenu o zespół połączonych ze sobą kanałami czterech sztucznych jezior, tworzących tak zwany *mały łańcuch jezior Grunewaldu* (*Kleine Grunewaldseenkette*). Status działki nad jeziorem znacznie podwyższał jej rangę. Ponadto jeziora dodawały malowniczości i wiejskiego uroku całej kolonii, w której mieli zamieszkać zamożni bankierzy, właściciele domów towarowych, wydawcy, przemysłowcy, pragnący ucieczki od zgiełku miasta. Nazwy jezior zostały im nadane później przez mieszkańców posiadających działki bezpośrednio nad ich brzegiem: Dianasee na cześć rzymskiej bogini łowów, Koenigssee ku pamięci bankiera Felixa Koenigsa – jednego z założycieli kolonii, Herthasee na cześć germańskiej bogini płodności oraz Hubertussee ku czci świętego Huberta, patrona myśliwych.

Rzeźba tego terenu to efekt działalności procesów fluwioglacjalnych z okresu zlodowacenia Wisły. Jeziora Dianasee i Koenigssee ciągnęły się wzdłuż rynny polodowcowej, biegnącej od północy w kierunku południowo-zachodnim na wschód od rzeki Haweli i jej jezior. Koenigssee to miejsce przecięcia się rynny z mniejszą rynną boczną, biegnącą w kierunku wschód-zachód, w której założone zostały jeziora Herthasee i Hubertussee. Wraz z upływem czasu rynny wypełniały się osadami, powstały mokradła. Jednym z celów utworzenia sztucznych jezior było osuszenie bagnistych terenów i poprawa warunków sanitarnych przyszłej kolonii. W ciągu niespełna roku mokradła zostały wybagrowane, wybrany muł posłużył do zmiany rzeźby terenu działek położonych nad obniżeniami. Powstałe niecki wypełniono wodą ze studni artezyjskich. Brzegi zostały wzmocnione i obsadzone roślinnością typową dla ekosystemu wodnego (rys. 8). Od początku dążono do tego, by zatrzeć wszelkie ślady

sztuczności nowych akwenów. Był to pierwszy tego typu projekt w przypadku podberlińskich kolonii willowych. Jako ciekawostkę w niemieckojęzycznej literaturze podaje się, iż do wykarczowania lasu i wybagrowania mokradeł zatrudniona została grupa dwustu polskich robotników [Hoh-Słodczyk (red.) 1994: 200; Weißpflug i in. 2005: 414].

Rys. 8. Jeziora Grunewaldu na pocztówkach z lat 1907-1921



Źródło: http://www.antik-falkensee.de/catalog/product_info.php?cPath=6_19_262&products_id=40955



Źródło: http://www.ansichtskartenversand.de/Deutschland/Postleitzahl-10/14-Berlin/Bezirk-Wilmersdorf:::311_491_1027:2.html



Źródło: http://www.ak-ansichtskarten.de/ak/index.php?menu=91&shop=5316&card=2128205&alte-ansichtskarten=AK_Berlin-Grunewald



Źródło: http://www.antik-falkensee.de/catalog/product_info.php?cPath=6_19_262&products_id=153652

Brzegi sztucznych akwenów z założenia stanowiły własność prywatną. Natomiast dostępne dla ogółu miały być naturalne jeziora leżące na pograniczu kolonii: Halensee na północy i Hundekehlesee na południu. Tam otwarto publiczne kąpieliska i utworzono tereny rekreacyjne, takie jak park rozrywki, korty tenisowe, szkoła jeździecka. Tabela 1 zestawia powierzchnie i głębokości omawianych jezior. Ich układ można odczytać z planu sytuacyjnego z 1895 roku (rys. 9).

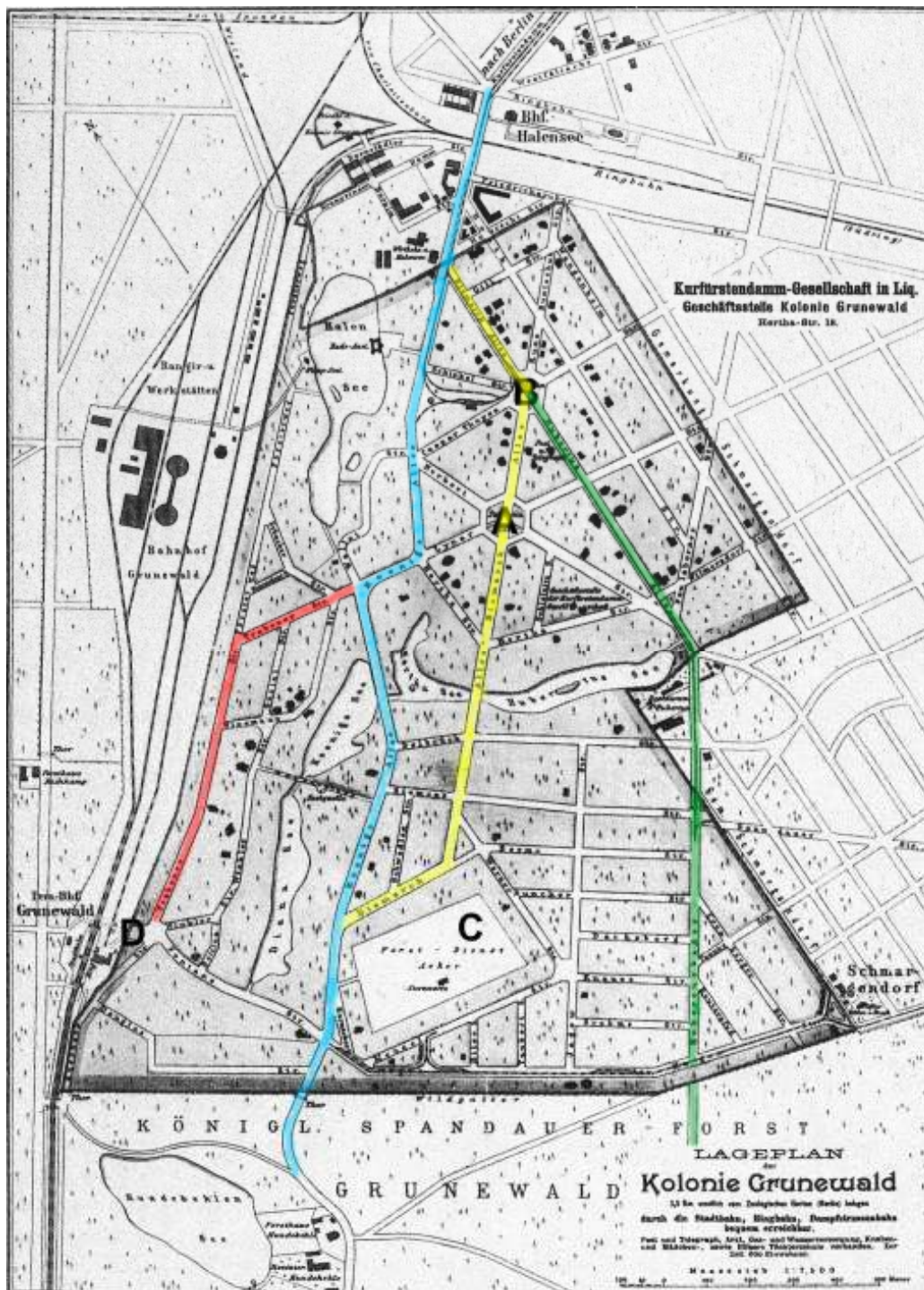
Tab. 1. Powierzchnia i głębokość jezior Grunewaldu

Nazwa jeziora	Powierzchnia	Głębokość
Halensee	5,75 ha	pow. 6 m
Hubertussee	2,5 ha	śr. 4 m
Herthasee	1,3 ha	śr. 1,2 m
Koenigssee	2,5 ha	śr. 2,2 m

Dianasee	2,5 ha	śr. 3 m
Hundekehlesee	7,82 ha	pow. 4 m

Źródło danych: Weißpflug Hainer i in., 2005, *Berliner Bezirkslexikon. Charlottenburg-Wilmersdorf*, Berlin: Haude & Spener

Rys. 9. Plan sytuacyjny kolonii Grunewald z 1895 roku



Źródło: Rach Hans-Jürgen, 1988, *Die Dörfer in Berlin*, Berlin: VEB Verlag für Bauwesen, 117

Jeśli porównać powierzchnię wszystkich jezior kolonii Grunewald, widać wyraźnie, że te sztuczne są przynajmniej dwa razy mniejsze – ich łączna powierzchnia

to niecałe 9 hektarów. Charakteryzują się również podłużnym, kishkowatym kształtem. Ponadto, na podstawie zamieszczonych powyżej danych, można zauważyć, że są to zbiorniki płytkie. Jednak ich znaczenie było bardzo duże. Dzięki nim Grunewald wyróżniał się spośród pozostałych kolonii willowych tworzonych w drugiej połowie XIX wieku na przedmieściach Berlina. Z drugiej strony nadawały one omawianej kolonii wewnętrzny hierarchiczny układ działek – ze względu na cenę i prestiż. Kolonia willowa Grunewald to przykład krajobrazu przyrodniczego wykreowanego przez człowieka.

2.3 Założenia planistyczne

Nie bez znaczenia dla kształtu przyszłej kolonii willowej była obecność dwóch dworców kolejowych: Bahnhof Halensee na północy i Bahnhof Grunewald na południowym zachodzie. Pierwszy dworzec został otwarty w 1877 roku i nazwany *Grunewald*. Zamknięto go po kilku latach, w roku 1884 przesunięto w stronę rozbudowywanej Kurfürstendamm i ponownie otwarto, ale pod nową nazwą *Halensee*. Była to jedna ze stacji linii okrężnej Ringbahn. Natomiast drugi dworzec został otwarty w 1879 roku pod nazwą *Hundekehle*, którą po pięciu latach zamieniono na *Grunewald*. Stacja zamykała od strony zachodniej linię Stadtbahn. Linia ta została następnie przedłużona jako podmiejska do jeziora Wannsee. Stacja Grunewald uzyskała również bezpośrednie połączenie ze stacjami Halensee i Westend, a więc linią okrężną (rys. 2). Komunikację wewnątrz kolonii zapewniał tramwaj parowy, którego trasa prowadziła wzdłuż nowego bulwaru: od położonego w Berlinie dworca Zoologischer Garten do podmiejskiego jeziora Halensee. Po rozbudowie kolonii została wydłużona do jej południowo-zachodniego krańca w pobliżu dworca Grunewald.

Właściwym przedłużeniem Kurfürstendamm i główną arterią komunikacyjną kolonii była 21-metrowa Koenigsallee (kolor niebieski na rys. 9). Funkcję kompozycyjną pełniła przede wszystkim Bismarckallee (kolor żółty na rys. 9), również szeroka na 21 metrów. Trzecią ważną ulicą była Hubertusallee, przechodząca w 18-metrową Hubertusbaderstrasse (kolor zielony na rys. 9), zamykającą kolonię od wschodu. Pozostałe ulice miały szerokość od 12 do 16 metrów, w zależności od ich rangi. Zgodnie z zapisami umowy kupna, Kurfürstendamm-Gesellschaft zobowiązała się do obsadzenia ulic kolonii szpalerami różnych gatunków drzew. Na uwagę zasługują również mosty przerzucone nad kanałami łączącymi jeziora Grunewaldu, wybudowane

na początku lat 90. XIX wieku, podkreślające elitarny charakter założenia. Most Koenigsalleebrücke liczył 21 metrów długości. Jego poręcze, wykonane z kutego żelaza zostały udekorowane motywami kwiatowymi. Na rogach mostu umocowane zostały okazałe kandelabry. Poręcze najbardziej reprezentacyjnego Bismarckbrücke (fot. 1) o rozpiętości 28 metrów zdobiły motywy roślin wodnych i zwierząt rzecznych. Wizytówką tego mostu stały się motywy pochodzące ze Starożytnego Egiptu: cztery rzeźby sfinksów, obeliski oraz amfory. Najmniejszy był przeznaczony wyłącznie dla ruchu pieszego mostek o nazwie Hasensprungbrücke, który został przebudowany w latach 20. XX wieku. Konstrukcję drewnianą zastąpiono kamienną, po bokach dodano postacie dwóch skaczących w przeciwną stronę zajęcy (fot. 2), wykonanych z wapienia muszlowego.

Fot. 1. Bismarckbrücke około 1900 roku



Źródło: Hoh-Słodczyk Christine (red.), 1994, *Baudenkmale in Berlin. Bezirk Wilmersdorf. Ortsteil Grunewald*, Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 21

Fot. 2. Zajac na Hasensprungbrücke (widok współczesny)



Źródło: Archiwum własne

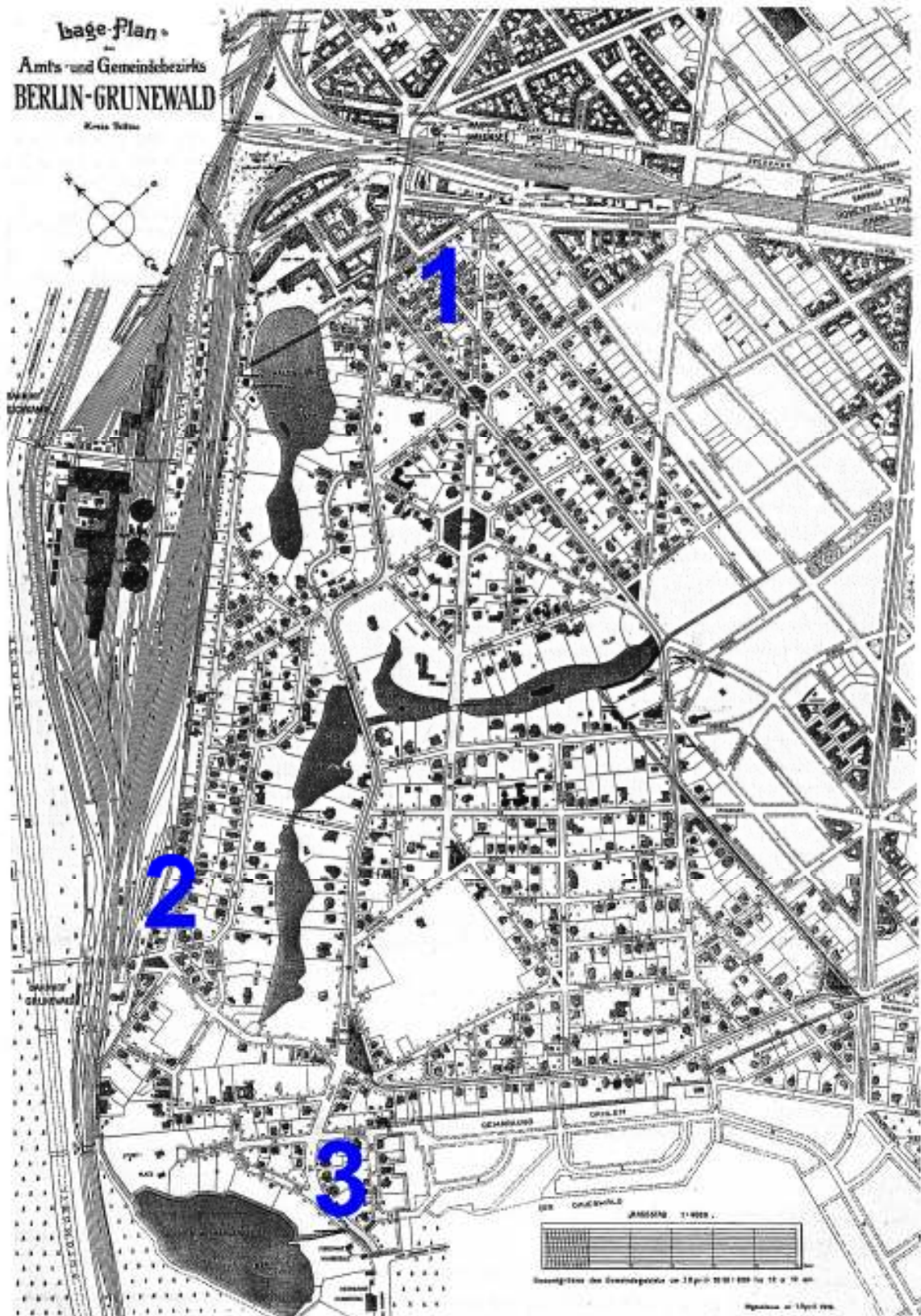
Przechodząc do rozplanowania kolonii, należy podkreślić hierarchię działek, która prezentowała się następująco: najbardziej prestiżowe parcele znajdowały się na zachodzie kolonii, wokół łańcucha jezior. Jednakże rdzeń założenia od 1890 roku stanowiły dwa reprezentacyjne place: Johannaplatz – ku pamięci Johanny von Bismarck, żony Bismarcka – na planie sześciokąta o przekątnej 120 metrów (oznaczony literą A na rys. 9) oraz mniejszy Joachimplatz (od 1898 roku Bismarckplatz, litera B na rys. 9), połączone szeroką Bismarckallee. Odchodziły od nich promieniście mniejsze ulice. Nieopodal Joachimplatz znajdował się centralny przystanek tramwajowy. Na północnym wschodzie kolonii rozplanowano ortogonalną siatkę ulic, nawiązującą charakterem do sąsiedniej kolonii Schmargendorf. Monotonię ortogonalnego układu ulic na planie czworoboku położonego na południe od Hubertussee i Herthasee

przerywał teren wciąż pozostający w rękach państwa, oznaczany na planach jako *Forst dienstacker* (litera C na rys. 9), pełniący funkcję szkółki leśnej, jak również bazy dla pracowników leśnych. Na tym terenie znajdowało się również obserwatorium astronomiczne. Wymuszał on prowadzenie ulic po skosie, w efekcie powstały place trójkątne, mające mniej reprezentacyjny charakter. Natomiast ulice położone na zachód od Koenigsallee miały nieregularny kształt, nawiązujący do formy jezior Koenigssee i Dianasee. Najbardziej wysunięta na zachód Trabenerstrasse (kolor czerwony na rys. 9) biegła wzdłuż torów kolejowych. Zachodnie ulice schodziły się przed budynkiem dworcowym (litera D na rys. 9), na placu przypominającym zieloną wyspę. Miało to korzystnie wpływać na pierwsze wrażenie przyjeżdżających.

Kolonia od początku była zaopatrzona w wodę, trudności pojawiły się przy odprowadzaniu ścieków. O ile szybko udało się stworzyć system kanałów odpływowych na wodę deszczową, odprowadzaną do sztucznych jezior, o tyle ścieki komunalne trafiały przez pierwsze kilka lat do dołów gnilnych. Dopiero w 1894 roku udało się kolonii przyłączyć do systemu kanalizacyjnego miasta Charlottenburg. Kolonia została również zaopatrzona w gaz. Od 1891 roku ulice zaczęły oświetlać latarnie gazowe, a od lata 1903 roku zaczęto stopniowo wprowadzać elektryczność.

W 1892 roku zostało wydane rozporządzenie budowlane prezydium policji o zabudowie przedmieść Berlina. Odnośnie kolonii Grunewald zawarto tam następujące wytyczne: dozwolono budowę jedynie domów wolno stojących (na mniejszych parcelach ewentualnie domów bliźniaczych), o maksymalnie dwóch pełnych kondygnacjach z częściowo rozbudowanym poddaszem i piwnicą. Wprowadzono zakaz zabudowy powierzchni działki powyżej 30 proc. (40 proc. w przypadku działki narożnej). Ponadto wprowadzono obowiązek minimum 8-metrowego odstępu pomiędzy sąsiednimi willami oraz przynajmniej 4-metrowego przedogródka. Każda ściana budynku miała pełnić funkcję fasady. Warto podkreślić, iż kolonia Grunewald charakteryzowała się względnie dużymi parcelami – najmniejsze z nich miały około 1 200 metrów kwadratowych. To wielkość parceli, a nie cena metra kwadratowego powodowała, że na działkę w Grunewaldzie mogli sobie pozwolić jedynie ci najbardziej majątni: przemysłowcy, bankierzy, wysocy urzędnicy państwowi, cenieni artyści, architekci, profesorowie, lekarze.

Rys. 10. Plan sytuacyjny kolonii Grunewald z 1913 roku



Źródło: Hoh-Słodczyk Christine (red.), 1994, *Baudenkmale in Berlin. Bezirk Wilmersdorf. Ortsteil Grunewald*, Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 26

Pierwsze wille koncentrowały się w północno-wschodniej części kolonii (numer 1 na rys. 10). Kupców przyciągała bliskość stacji kolejowej, reprezentacyjnej Kurfürstendamm, jak również ogólnodostępnego kąpieliska i bazy gastronomicznej nad brzegiem jeziora Halensee. Drugie skupisko domów powstało w pobliżu dworca Grunewald, w pierwszej kolejności na zachodnich brzegach jezior Dianasee i Koenigssee (numer 2 na rys. 10). Zabudowa parceli położonych na południu kolonii zaczęła się zagęszczać dopiero na początku XX wieku, choć jeszcze w 1913 roku prawie połowa z nich pozostawała niezabudowana (rys. 10). W 1906 roku Kurfürstendamm-Gesellschaft uległa likwidacji, powstała nowa spółka akcyjna Neu-Grunewald, która jeszcze w tym samym roku zakupiła kolejne 14 hektarów ziemi na przedłużeniu Koenigsallee w stronę Hundekehlesee (numer 3 na rys. 10) i przyłączyła nowe tereny do kolonii. Systematycznej zabudowie ulegał wschodni brzeg jeziora. Ograniczyło to w znacznym stopniu swobodny dostęp do wody. Na planie sytuacyjnym z 1913 roku widać ponadto wyraźnie, w jakim stopniu rozwinęły się (w porównaniu z 1895 rokiem) tereny kolejowe w zachodniej części kolonii. Przyczyniło się to do spadku wartości sąsiednich działek.

2.4 Architektura

Zadaniem spółki Kurfürstendamm-Gesellschaft było stworzenie planu kolonii, rozparcelowanie ziemi oraz zaopatrzenie działek w niezbędną infrastrukturę. Spółka sprzedawała działki gotowe pod zabudowę, natomiast nie zajmowała się ich zabudową. Istniały ogólne przepisy dotyczące zagospodarowania działek, jednak w kwestiach architektonicznych panowała stosunkowa dowolność. W odróżnieniu od starszych kolonii z zachodnich przedmieść Berlina, Grunewald pozwalał wykazać się wyobraźnią w zakresie projektowania willi wielu architektom, również tym mniej znanym.

Przeciętna willa w Grunewaldzie składała się z częściowo rozbudowanej piwnicy z pomieszczeniami gospodarczymi, wysokiego parteru z pokojami reprezentacyjnymi, pierwszego piętra z sypialniami i innymi pomieszczeniami prywatnymi oraz z rozbudowanego poddasza. W wyglądzie zewnętrznym najszerzej rozpowszechniły się elementy renesansu niemieckiego: otwarte łóża i tarasy, wykusze, wieżyczki widokowe, obramowania okienne z kamienia, udekorowane fasady, zwieńczone szczytem schodkowym (fot. 3). Inne wille przypominały angielskie dworki. Charakteryzowały je liczne załamania bryły budynku, pokrytego dachem

wielospadowym, tworzącym spójną całość. Typowy dla takiego dworku był również mur pruski, nieotynkowane cegły, różne elementy drewniane (fot. 4). Charakter willowy miały również budynki publiczne, jak na przykład poczta (fot. 5).

Fot. 3. Willa przy Bismarckallee 10 (ok. 1900 roku)



Fot. 4. Willa przy Koenigsallee 54 (ok. 1900 roku)



Fot. 5. Urząd pocztowy i sklep spożywczy przy Bismarckallee 24 (ok. 1900 roku)



Źródło: Hoh-Słodczyk Christine (red.), 1994, *Baudenkmale in Berlin. Bezirk Wilmersdorf. Ortsteil Grunewald*, Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 31, 34, 36

Dzięki wielości architektów, realizujących swoje projekty w kolonii Grunewald, każda z tutejszych willi miała własny indywidualny styl. Różniły się one zastosowanym do budowy materiałem, kolorem elewacji, bogactwem dekoracji, kształtem dachu, okien itd. Zadaniem architektów było przede wszystkim harmonijne wkomponowanie luksusowej willi w założenie ogrodowe, zajmujące pozostałe 70 proc. działki (rys. 11). Zatem Grunewald, choć nie był jednolity pod względem architektury, przypominał jeden wielki park.

Rys. 11. Willa i ogród na rogu Bismarckallee/Herthastraße (widok z 1910 roku i plan)



Źródło: Hoh-Słodczyk Christine (red.), 1994, *Baudenkmale in Berlin. Bezirk Wilmersdorf. Ortsteil Grunewald*, Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 50

Rok po założeniu kolonia liczyła 368 mieszkańców, następnie bardzo szybko się rozwijała, tak że 1 kwietnia 1899 roku otrzymała status samodzielnej gminy wiejskiej – Landgemeinde Grunewald, liczącej 2 684 mieszkańców. W 1904 roku wzniesiony został neogotycki kościół ewangelicki, dysponujący 600 miejscami siedzącymi. Budowla miała zademonstrować ponadprzeciętne bogactwo ówczesnych mieszkańców, których liczba przekroczyła już 4 000. W 1905 roku wybudowany został trzypiętrowy budynek szkolny, do którego przenieśli się uczniowie z otwartej w 1899 prowizorycznej szkoły w willi rzeźbiarza Steinmanna.

Przełomowym dniem w historii kolonii stał się 1 października 1920 roku, kiedy w życie weszła Ustawa o Wielkim Berlinie, zgodnie z którą gmina Grunewald została przyłączona do Berlina i wraz z miastem Wilmersdorf, wsią Schmargendorf i okręgiem majątkowym Grunewald-Forst weszła w skład dzielnicy Wilmersdorf. Grunewald liczył wtedy 6 448 mieszkańców. Jedną z ważniejszych zmian dla mieszkańców kolonii po tym dniu stało się objęcie byłej gminy wiejskiej berlińskimi stawkami podatkowymi.

Rozdział 3

Warszawska Sadyba

3.1 Geneza Sadyby

Dzieje Sadyby są nierozzerwalnie związane z wsią szlachecką Czerniaków (Czerniakowo), o której pierwsze wzmianki w źródłach pisanych pojawiły się w 1381 roku. W 1419 roku wieś kupił podkomorzy warszawski Hińcza Cedlic herbu Łada, którego potomkowie przybrali nazwisko *Czerniakowscy*. W drugiej połowie XVI wieku w Czerniakowie postawiono młyn wodny, nad Jeziorkiem Czerniakowskim rozwinęło się również rybołówstwo. W 1628 roku wieś została włączona do dóbr królewskich Ujazdowa. W 1683 roku dobra czerniakowskie drogą uchwały sejmowej nadano marszałkowi wielkiemu koronnemu Stanisławowi Herakliuszowi Lubomirskiemu za zasługi dla kraju. Lubomirski wznosił nad jeziorem drewniany dworek z zabudowaniami folwarcznymi, ufundował szpital dla ubogiej ludności Czerniakowa, zainicjował budowę kościoła pod wezwaniem świętego Antoniego Padewskiego oraz klasztoru ojców bernardynów, które zaprojektował jeden z najwybitniejszych polskich architektów epoki baroku – pochodzący z Holandii Tylman z Gameren. Lata świetności przeżył Czerniaków w pierwszej połowie XVIII wieku, kiedy w dzierżawę wziął go August II Mocny, urządzający tam huczne zabawy i uroczystości dworskie. W XIX wieku wieś należała do Potockich, stanowiła wtedy ważne źródło zaopatrzenia Warszawy w produkty rolne, warzywa i owoce. Słynęła również z majowych odpustów organizowanych co roku przy kościele czerniakowskim (*Encyklopedia Warszawy* 1994).

W 1883 roku władze rosyjskie zdecydowały o budowie na wysokości Czerniakowa fortu. Budowla wzniesiona przy drodze prowadzącej do Wilanowa należała do zewnętrznego pasa obronnego warszawskiej twierdzy, oznaczana była jako Fort IX. Z czasem upowszechniły się też nazwy: fort Dąbrowskiego, fort „Czerniaków” (choć, jak wskazuje Królikowski w opracowaniu *Twierdza Warszawa*, fort Tsche to pierwotna nazwa obwarowań przy ulicy Idzikowskiego, które po wojnie otrzymały popularniejszą obecnie nazwę fort Piłsudskiego), fort „Sadyba”. Fort miał wymiary 500 na 150 m, przypominał literę D. Ze względu na położenie na podmokłym terenie

budowla w znacznej części wznosiła się nad powierzchnią gruntu. Ze wszystkich stron otaczała ją fosa szeroka na 20 metrów. Do obrony służył szeroki wał artyleryjski. „Po stronie zachodniej wzniesiono trójskrzydłowe koszary szyjowe o narysie kleszczowym i konstrukcji ceglano-ziemnej, zawierające 29 kazamat połączonych ze sobą arkadowymi przejściami wzdłuż ściany frontowej. Każda kazamata miała od frontu po dwa sklepione łukami okna. (...) Wejścia do wnętrza koszar prowadziły przez pięć przelotni. Otwory wejściowe przelotni zamykane były okutymi dębowymi dwuskrzydłowymi bramami. Między koszarami a wałem artyleryjskim znajdowała się kryta droga. Po wschodniej stronie fortu wybudowano dwa schrony amunicyjne połączone ze sobą podziemnym chodnikiem. Wjazd do fortu prowadził metalowym mostem zwodzonym nad fosą” (Bronowicz 2001: 222). Natomiast za fosą wzniesione zostały dwa drewniane domki – dla dowódcy fortu i oficerów. Już dwa lata po wybudowaniu fort nie byłby w stanie sprostać możliwościom ówczesnej artylerii. Został wysadzony w powietrze wraz z ewakuacją wojsk rosyjskich dnia 5 sierpnia 1915 roku.

W 1916 roku Czerniaków został przyłączony do Warszawy na mocy rozporządzenia generała von Beselera. Po zakończeniu wojny, kiedy jednym z najważniejszych problemów stolicy niepodległego państwa stał się „głód mieszkaniowy”, dostrzeżono potencjał niezabudowanej dotąd esplanady zlikwidowanego niedawno fortu. Główną zaletą terenów pofortecznych było to, iż przeszły one w ręce państwa polskiego, które je następnie stopniowo przekazywało gminie miasta stołecznego Warszawa: bezpłatnie pod przestrzenie publiczne, po korzystnej cenie – na cele mieszkalne. Publiczna własność ułatwiała przeprowadzanie ważnych dla miasta inwestycji. W 1924 roku powstała wokół fortu kolonia willowa oficerskiej spółdzielni mieszkaniowej, która dała początek Sadybie. Słowo *Sadyba* pochodzi z języka ukraińskiego, oznacza *dworek, siedzibę, miejsce zamieszkanę*.

3.2 Krajobraz przyrodniczy

Obszar Sadyby mieści się na tarasie nadzalewowym Wisły. Jednak to nie tylko bliskość rzeki zadecydowała o decydującej roli wody w krajobrazie przyrodniczym przyszłej kolonii. Większe znaczenie miały: Jeziorko Czerniakowskie oraz przyforteczna fosa.

Jeziorko Czerniakowskie to jedno z warszawskich starorzeczy Wisły, zwanych również wiśliskami lub łachami wiślanymi. Jeziorko Czerniakowskie, uformowane pod

skarpią tarasu Wilanowskiego, jest największym naturalnym zbiornikiem wodnym w Warszawie, jego powierzchnia wynosiła w latach 20. XX wieku około 25 hektarów.

W drugiej połowie XX wieku na skutek działalności człowieka, a przede wszystkim prac regulacyjnych w korycie Wisły, poziom wody w jeziorku obniżał się, zbiornik malał, tak że obecnie jego powierzchnia wynosi niecałe 15 hektarów. Jezioro o długości około 1 700 metrów i szerokości 100-150 metrów przypomina kształtem wydłużoną kiszkę. Obecnie jego maksymalna głębokość szacowana jest na 3,5 metra, średnia – na 1,5 metra. Dno zbiornika jest muliste. Brzeg południowo-zachodni, wysoki na 3-4 metry stanowi piaszczysta skarpa tarasu Wilanowskiego, utrwalona zadrzewieniami. Pozostałe brzegi są niskie, miejscami podmokłe, gęsto porośnięte roślinnością szuwarową (Biernacki 2000: 56).

Cofając się jednak do pierwszej połowy XX wieku, należy wspomnieć, że wtedy woda w jeziorku uchodziła za czystą, a wiejskie tereny wokół akwenu czyniły z niego oazę spokoju, chętnie odwiedzaną latem przez warszawiaków (fot. 6).

Fot. 6. Jezioro Czerniakowskie w latach 20. XX w.



Źródło: Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Miasto-Ogród Sadyba, http://www.miasto-ogrod.sadyba.waw.pl/user_files/upload/wystawa2008_19.gif

Fot. 7. Fosa wokół dawnego fortu "Czerniaków"



Źródło: Kasprzycki Jerzy, 1999, *Korzenie miasta. Warszawskie pożegnania. Mokotów i Ochota*, t. 4, Warszawa: Veda, 269

Drugim istotnym wodnym elementem krajobrazu Czerniakowa była głęboka fosa wokół dawnego fortu (fot. 7). Jej szerokość wynosiła około 20 metrów. Zimą, kiedy woda w rowie zamrzęła, ściągali tu rzesze amatorów łyżwiarstwa i hokeja na lodzie. Potencjał krajobrazowy fosi został dostrzeżony i należyście wykorzystany w przyszłej kompozycji urbanistycznej Sadyby.

3.3 Założenia planistyczne

Sadyba rozwijała się równolegle w dwóch kierunkach. Z jednej strony wokół terenów pofortecznych powstawała oficcerska kolonia willowa, z drugiej strony pomiędzy dawnym fortem a Jeziorkiem Czerniakowskim kształtowała się osada „Miasto-ogród Czerniaków”.

W 1921 roku hrabiowie Skrzyński, Sobański i Tarnowski, właściciele gruntów leżących na Czerniakowie zainicjowali powstanie spółki, która miała zająć się parcelacją tych gruntów i ich przygotowaniem pod budownictwo mieszkaniowe. Zlecenie na projekt nowej osady otrzymał profesor Oskar Sosnowski – wybitny architekt z Politechniki Warszawskiej. Sosnowski interesował się popularną w tamtych latach koncepcją „miast-ogrodów” autorstwa Ebenezera Howarda, który postulował połączenie osiągnięć cywilizacji życia w mieście z urokiem wsi. Centrum czerniakowskiej osady według projektu z 1921 roku (rys. 12), którego współautorem był Antoni Jawornicki, stanowić miały dawne tereny forteczne, otoczone fosą.

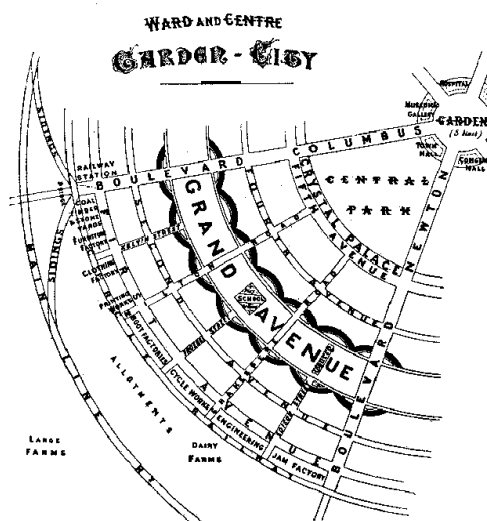
Rys. 12. Projekt rozplanowania Miasta-ogrodu Czerniakowa (1921 r.)



Źródło: Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Miasto-Ogród Sadyba,
http://www.miasto-ogrod.sadyba.waw.pl/user_files/upload/wystawa2007_3.gif

Pełniłyby one rolę modelowego „central park” według koncepcji Howarda (rys. 13). W dawnym forcie ulokowane zostały takie budynki użyteczności publicznej, jak ratusz i amfiteatr. Tereny wokół fortu przeznaczone zostały pod budownictwo mieszkaniowe, rozdzielał je pas zieleni wokół Jeziorka Czerniakowskiego, pełniący rolę „grand avenue” ze schematu Howarda (rys. 13). Pełniejszą integrację z naturą miał prawdopodobnie zapewnić skierowany w stronę Wisły wypustek, daleko wysunięty na północny wschód od rdzenia osady. Miasto-ogród otaczałyby tereny Czerniakowa, które zachowały swój wiejski charakter.

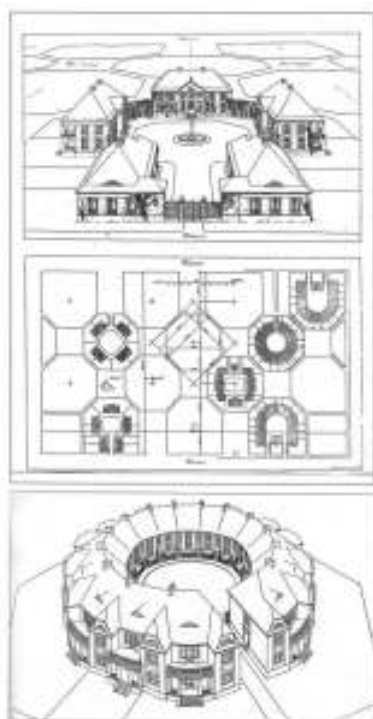
Rys. 13. Wycinek miasta-ogrodu wg Howarda



Źródło: <http://www.library.cornell.edu/Reps/DOCS/howard.htm>

Plan z 1921 roku był ucieleśnieniem zasad stworzonych przez Howarda dla koncepcji „miasta-ogrodu” nie tylko pod względem rysunku, lecz również z uwagi na pomysły realizujące cel integracji społecznej mieszkańców.

Rys. 14. Rozplanowanie okolic wg Sosnowskiego (wraz z rzutami przykładowej zabudowy działek)



Źródło: Brykowska Maria (red.), 2004, *Oskara Sosnowskiego świat architektury, Twórczość i dzieła*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 151

Projektem Sosnowskiego dla „Miasta-ogrodu Czerniaków”, budzącym największe zainteresowanie architektów i urbanistów, były tak zwane *okolnice* (rys. 14), łączące tradycję polskiej wsi okolnicowej z architekturą dworską. Okolnice zostały wrysowane już w plan z 1921 roku, znajdowały się po wschodniej stronie Jeziorka Czerniakowskiego. Sosnowski opisywał je w następujący sposób: „ekonomicznie i funkcjonalnie uzasadniony plan dośrodkowy domów/bloków – wywodzący się z tradycyjnego rozplanowania wsi obronnych; układ bloku – osiowy, zależy od wielkości kwadratu przyjętego za podstawę okolnicy, np. 80 x 80 m. Najbardziej racjonalny plan pierścieniowy, z werandami i ogródkami po stronie zewnętrznej. Między blokami zieleń i placiki poza ruchem ulicznym do gier i zabaw. Rozwiązania domów według jednego lub wielu typów, jako jednorodzinne, bliźniacze i grupowe” (cytat skrócony przez Brykowska 2004: 94).

W 1925 roku Sosnowski opracował dla miasta-ogrodu projekt tak zwanej „pierwszej osady spółdzielczej” o układzie osiowym, nawiązującym do barokowych założeń pałacowo-ogrodowych (rys. 15). Dominantę osady stanowił „pałac”, przeznaczony zapewne pod dom kultury. Przy domach mieszkalnych usytuowane zostały ogródki, pełniące rolę „wielkich zbiorników powietrza”. Kolonia tworzyła zamkniętą całość, uwzględniającą place zabaw dla dzieci i place sportowe. Projekt ten nie został zrealizowany, jednak godne uwagi do niego nawiązanie stanowiła osada Związku Spółdzielni Spożywców „Społem” przy ulicy Zacisznej w pobliżu Jeziorka Czerniakowskiego (nr 1 na rys. 16).

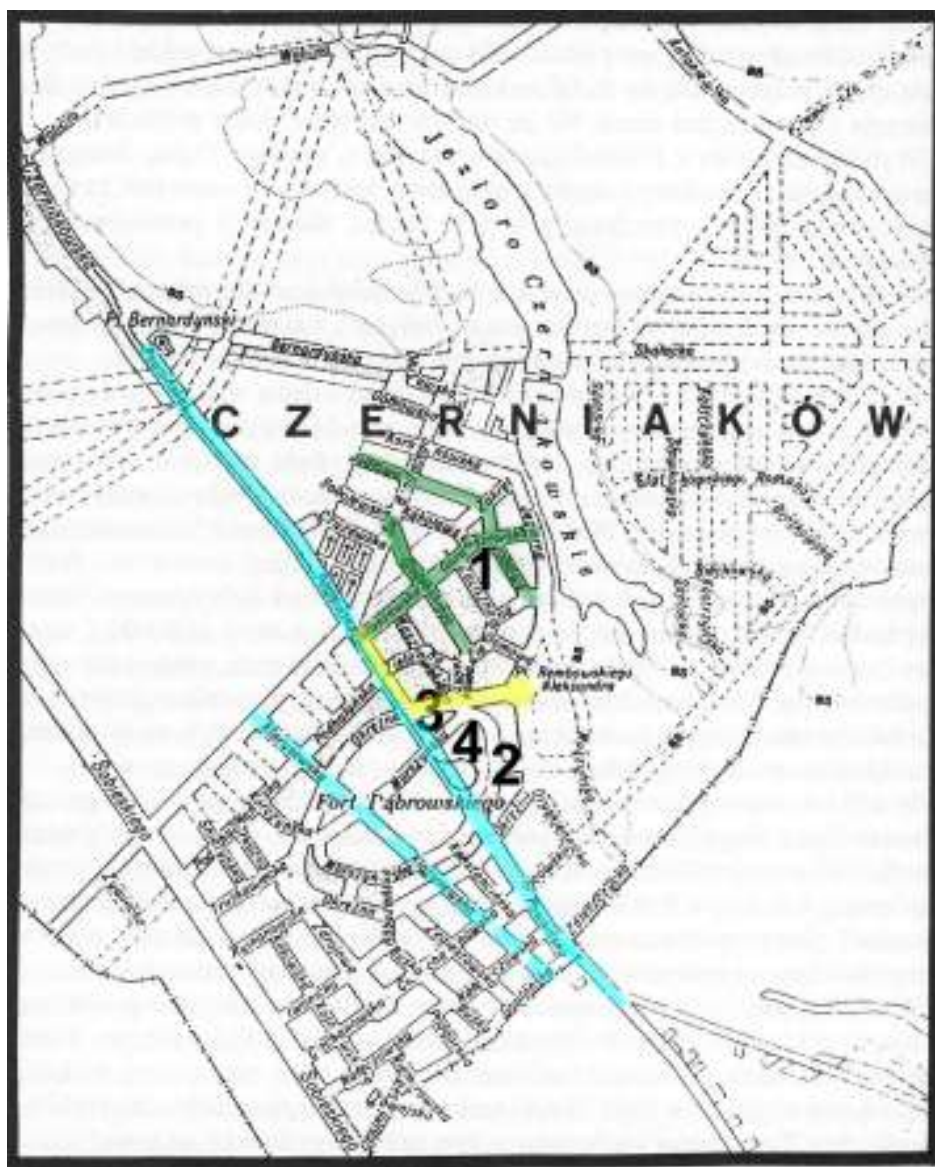
Rys. 15. Plan i widok zabudowy "pierwszej osady spółdzielczej" w Mieście-ogrodzie Czerniaków



Źródło: „Architektura i Budownictwo”, 6/1926, 8-9

Patronem „społemowskiego” budownictwa mieszkaniowego w Warszawie został Romuald Mielczarski, z którego inicjatywy opracowano program budowy pięciu osad na wzór osiedli spółdzielczych ze Szwajcarii. Pierwszą taką osadę, i jak się później okazało – jedyną, wzniesiono w 1926 roku właśnie przy ulicy Zacisznej w Mieście-ogrodzie Czerniaków. W osadzie zamieszkało wielu działaczy Związku, którzy odznaczyli się silnym poczuciem więzi środowiskowej i personalnej.

Rys. 16. Plan Sadyby (ok. 1938 r.)



Źródło: Bronowicz Janusz, 2001, *Dzieje warszawskiej Sadyby* [w:] *Rocznik warszawski*, tom XXX, Warszawa, 226

W 1923 roku zarejestrowana została Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Sadyba”, założona przez wysokich oficerów ze Sztabu Generalnego Wojska Polskiego, często bliskich współpracowników Józefa Piłsudskiego. Spółdzielnia zamówiła projekty

ekskluzywnych domków jednorodzinnych u znanego warszawskiego architekta Tadeusza Tołwińskiego. Pod kolonię oficerską zajęty został obszar dawnej esplanady fortu – pomiędzy ulicami Morszyńską i Okrężną, biegnącymi łukiem wokół fosy (nr 2 na rys. 16). W latach 1924-1928 na wschód od fortu wybudowano pierwszą serię domków dla wyższych rangą oficerów. W 1928 roku u zbiegu ulic Morszyńskiej, Okrężnej i Powsińskiej, nad samą fosą, został oddany do użytku również blok mieszkalny, przeznaczony dla podoficerów i ich rodzin, tak zwany blok oficerski (nr 3 na rys. 16).

Wytyczanie nowych ulic poprzedzane było założeniem sieci wodociągowej i kanalizacji ściekowej. Tereny uzbrajano ponadto w elektryczność, gaz i telefony. Ulice były brukowane. Wiele z nich oświetlały latarnie gazowe, które były w tamtych latach tańsze od tych elektrycznych. Magistrat wytyczył także siatkę ulic pod przyszłą zabudowę na zachód od fortu aż po ulicę Sobieskiego. Ulice te zostały posypane żuzłem. Jeszcze w latach 20. rozpoczęła się ich zabudowa indywidualnie stawianymi domkami, jednak wielki kryzys gospodarczy w latach 30. zahamował rozwój tej części Sadyby.

Do 1929 roku w forcie mieścił się skład amunicji, spędzający sen z powiek okolicznym mieszkańcom, gdyż stwarzał zagrożenie wybuchem i uszkodzeniem sąsiednich budynków. Po likwidacji składu tereny leżące w obrębie dawnego fortu przekazano nowo założonemu Towarzystwu Przyjaciół Miasta-Ogrodu Czerniakowa. Niezużyte materiały wybuchowe zostały zatopione w fosie.

Towarzystwo Przyjaciół Miasta-Ogrodu Czerniakowa zostało powołane do życia „w interesie potrzeb kulturalno-higienicznych i estetycznych właścicieli poszczególnych działek” na obszarze objętym projektem Sosnowskiego i Jawornickiego. Zadaniem Towarzystwa było dopilnowanie zgodnej z założeniami realizacji miasta-ogrodu. Ograniczenia nałożone na właścicieli działek miały ich obowiązywać przez 36 lat. W tym okresie nabywca działki mógł postawić na niej wyłącznie jeden dom mieszkalny. Wszelkie funkcje przynoszące dochód wymagały zgody Towarzystwa. Obowiązywał jednolity charakter zabudowy, nawiązujący do architektury polskiej przełomu XVIII i XIX wieku. W przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę willową dozwolona była zabudowa 33,5 proc. powierzchni całej działki (50 proc. w przypadku działki narożnej). Maksymalna dozwolona wysokość zabudowy wynosiła 10 metrów, dom mógł się składać z dwóch kondygnacji i rozbudowanego poddasza. Minimalna odległość zabudowy od granicy

działki wynosiła 4 metry. Bez zgody Towarzystwa działki nie można było dzielić (minimalna wielkość działki została ustalona na 900 metrów kwadratowych), obowiązkiem było urządzenie na wolnej od zabudowy powierzchni ogrodu. Zabudowa zwarta była dozwolona jedynie wzdłuż większych arterii komunikacyjnych.

Budownictwo indywidualne zaczęło się rozwijać w Mieście-ogrodzie Czerniaków jeszcze w latach 20. Najbardziej atrakcyjną ulicą okazała się Goraszewska, łącząca tereny nad Jeziorkiem Czerniakowskim z ulicą Powsińską. Następnie zabudowywano ulicę Godebskiego oraz Jodłową. Ulice te zostały zaznaczone kolorem zielonym na rysunku 16.

W 1933 roku przyforteczny domek, w którym wcześniej zamieszkiwali rosyjscy oficerowie, został zaadaptowany na potrzeby szkoły powszechnej, którą prowadziła spółdzielnia Zespół Nauczycielski na zlecenie Towarzystwa Przyjaciół Miasta-Ogrodu Czerniakowa. Natomiast w domku byłego komendanta zamieszkał nowy stróż pustego fortu.

Główną arterią Sadyby stała się ulica Powsińska, przedłużona w 1935 roku o betonowy most tramwajowo-drogowy nad południowym odcinkiem fosy, co pozwoliło pociągnąć ulicę aż do Wilanowa. Na drugą ważną arterię, przecinającą fort na wskroś, planowano ulicę Klarysewską, jednak nie doczekała się ona realizacji. Obie arterie zaznaczono kolorem niebieskim na rysunku 16.

W 1936 roku wysadzone zostały zabudowania forteczne po wschodniej stronie ulicy Powsińskiej, a na ich miejscu utworzono park publiczny (nr 4 na rys. 16). Zgodnie z projektem Sosnowskiego park miał objąć również zachodnią część fortu, a pomiędzy zielenią planowane były budynki użyteczności publicznej, jednak nie zostało to zrealizowane.

Jeden z głównych problemów Wielkiej Warszawy stanowiło zapewnienie połączeń komunikacji miejskiej dawnym przedmieściami. Do Czerniakowa doprowadzono tory tramwajowe. Ostatecznie pętla tramwajowa znalazła się za mostem na skrzyżowaniu ulic Powsińskiej i Okrężnej. Według stanu na 1937 rok do miasta-ogrodu kursowały trzy linie: 2 – z Cmentarza Powązkowskiego, 2a – z placu Unii Lubelskiej oraz linia podmiejska W kończąca trasę w Wilanowie. Ponadto Sadybę obsługiwała linia nocna 50, mająca początek na placu Teatralnym (Mączewski 2009: 53-54). Uzupełniającym środkiem transportu były wąskotorowe kolejki dojazdowe. Najstarszą z nich była kolejka wilanowska, zwana potocznie przez sadybian „ciuchcią”, która ruszyła w 1891 roku z placu Unii Lubelskiej, mijając po drodze do Wilanowa

Miasto-ogród Czerniaków. Kolejka musiała omijać fort wzdłuż wschodniego odcinka ulicy Okrężnej. W ciągu następnych lat jej trasa została przedłużona przez Powsin, Klarysew, Jeziorną i Konstancin do Piaseczna. W drugiej połowie lat 30. wraz z rozbudową sieci tramwajowej parowozowe wąskotorówki były stopniowo wycofywane z obszaru miasta. Stację końcową kolejki wilanowskiej przeniesiono na ulicę Belwederską.

Przy ulicy Powsińskiej na odcinku od Goraszewskiej do Okrężnej, następnie wzdłuż Okrężnej do Placu Rembowskiego (wzdłuż trasy kolejki) powstały obiekty usługowe różnych branż: sklepy spożywcze, warzywniaki, mydlarnia, drogeria, cukiernia, apteka, zakład szewski, poczta, posterunek policji itd. Swego rodzaju centrum handlowo-usługowe, które wykształciło się w tym miejscu (kolor żółty na rys. 16), uczyniło z Sadyby jednostkę samowystarczalną.

3.4 Architektura

W początkowym okresie sięgano w architekturze Miasta-ogrodu Czerniaków do tradycji dworku szlacheckiego z przełomu XVIII i XIX wieku – zresztą taki wymóg stawały obowiązujące tam przepisy. Wznoszono więc malownicze wille-dworki w otoczeniu dużych parków-ogrodów.

Tak na przykład piętrowe wille, powstałe w pierwszej fazie budowy kolonii oficerskiej (fot. 8), miały proste kubiczne bryły, bez szczególnych ozdób architektonicznych. Wieńczyły je dachy czterospadowe pokryte ceramiczną dachówką. Ich okna były podzielone drewnianymi szprosami. Ściany zostały otynkowane. Parcele o wielkości przynajmniej 600 metrów kwadratowych pozwalały na zakładanie gęstych ogródków przydomowych.

Fot. 8. Kolonia oficerska (na początku lat 30.)



Źródło: Kasprzycki Jerzy, 1999, *Korzenie miasta. Warszawskie pożegnania. Mokotów i Ochota*, t. 4, Warszawa: Veda, 144

Fot. 9. Blok oficerski na Sadybie (1939)



Źródło: Bronowicz Janusz, 2001, *Dzieje warszawskiej Sadyby* [w:] *Rocznik warszawski*, tom XXX, Warszawa, 229

Drugim ważnym elementem Sadyby Oficerskiej był blok wielomieszkaniowy (fot. 9), ukończony w 1928 roku. Ten nowoczesny budynek, zaprojektowany na planie litery L składał się z sześciu klatek schodowych (z których każda miała inny adres), liczył trzy pełne kondygnacje, ponadto dach mansardowy pozwalał wykorzystać poddasze. Na parterze budynku mieściło się kasyno. Projektantem budynku był inżynier Aleksander Więckowski.

Wybudowana w 1926 roku osada „Społem” składała się z trzech piętrowych budynków (rys. 17). W środku postawiono większy dom z czterema mieszkaniami dwupoziomowymi, gdzie każde miało oddzielne wejście. Dwa mniejsze domy po bokach również zostały podzielone na cztery mieszkania. Charakterystyczne dla tych budynków były dwupoziomowe tarasy do ogrodów. Wizytówką osady „Społem” w świadomości mieszkańców Sadyby stał się jedyny w okolicy kort tenisowy (fot. 10).

Rys. 17. Osada "Społem" przy Zacisznej 2



Źródło: Kasprzycki Jerzy, 1989, *Warszawa sprzed lat (1900-1939)*, Warszawa: Wydawnictwo PTTK „Kraj”, 150;
Autor: Kazimierz J. Nowak

Fot. 10. Kort tenisowy osady "Społem" (1939)



Źródło: Bronowicz Janusz, 2001, *Dzieje warszawskiej Sadyby* [w:] *Rocznik warszawski*, tom XXX, Warszawa, 231

W domach dla cywilów, powstających przy ulicy Goraszewskiej (fot. 11) również występowały elementy charakterystyczne dla stylu dworskowego, takie jak wysoki dach łamany, trójkątny szczyt, kolumnowy portyk, okna szczelinowe. Ponadto zgodnie z przepisami ściany wszystkich domów musiały być otynkowane.

W późniejszej fazie rozwoju Sadyby zaczęły przeważać względy oszczędnościowe, wymuszone ogólnoświatowym kryzysem gospodarczym z początku lat 30. XX wieku oraz zyskujący w tamtym okresie coraz szersze grono zwolenników funkcjonalizm. Parcele stawały się mniejsze, powstawała na nich architektura pudełkowa z płaskimi dachami (fot. 12). Jednak i w tym okresie można znaleźć przykłady wznoszenia imponujących willi (fot. 13).

Fot. 11. Dom przy ul. Goraszewskiej 24 (1935 r.)



Źródło: Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Miasto-Ogród Sadyba,
http://www.miesto-ogrod.sadyba.waw.pl/user_files/upload/wystawa2008_11.gif

Fot. 12. Willa przy ul. Morszyńskiej 9 (1935)



Fot. 13. Willa przy ul. Okrężnej 64 (1935)



Źródło: Świątek Tadeusz, 2006, *Mokotów poprzez wieki*, Warszawa, 71

Sadyba była zamieszkiwana głównie przez sferę inteligencką. W przypadku kolonii oficerskiej selekcja była oczywista. Jednak również cywilne spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe cechowały preferencje co do ich potencjalnych członków. W rezultacie na Sadybie zamieszkali lekarze, farmaceuci, inżynierowie, prawnicy, handlowcy, przemysłowcy, urzędnicy i artyści. Stanowili oni kontrast dla wiejskiej ludności Czerniakowa, w dalszym ciągu trudniącej się dostarczaniem płodów rolnych do miasta.

Jak widać na zdjęciu lotniczym z 1936 roku (fot. 14), Sadyba rozwinęła się w dwóch kierunkach. Kolonia oficerska rozciągnęła się na krańcach fortu wzdłuż ulic Morszyńskiej i Okrężnej, natomiast budownictwo cywilne rozwinęło się pomiędzy ulicą Powsińską a zachodnim brzegiem Jeziora Czerniakowskiego. Na zdjęciu widoczne są również ulice wytyczone na zachód od fortu, z luźno porzrzuconymi domami. Wschodnia część jeziora praktycznie w ogóle nie została zagospodarowana. Powstało

tam kilka skromnych domków wokół ulicy Statkowskiego. Tereny te leżały już na tarasie zalewowym Wisły, ich osuszenie wymagało większych nakładów finansowych. Rozwój Miasta-ogrodu Czerniaków został zahamowany w pierwszej kolejności przez kryzys gospodarczy z początku lat 30. XX wieku, jednak ostateczny kres tej idei przyniosła druga wojna światowa. Z wymienionych powodów nie doszło między innymi do realizacji projektu okolic.

Fot. 14. Zdjęcie lotnicze Sadyby z 1936 roku



Źródło: Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Miasto-Ogród Sadyba,
http://www.miasto-ogrod.sadyba.waw.pl/user_files/upload/wystawa2008_24.gif

Rozdział 4

Funkcje osiedli willowych w rozwoju miasta

4.1 Funkcja rekreacyjna

Dawna podberlińska kolonia willowa to obecnie licząca nieco ponad 22 kilometry kwadratowe jednostka Grunewald, należąca do dzielnicy Charlottenburg-Wilmersdorf (rys. 18). Wprawdzie oddalona od ratusza miejskiego, którego położenie uznawane jest za centrum miasta, o 11 kilometrów, jednak położona na przedłużeniu bulwaru Kurfürstendamm. Bulwar ten w ciągu ostatnich dziesięcioleci znacznie zyskał na znaczeniu, stając się centralną aleją Berlina Zachodniego, zwaną potocznie Ku'damm. Grunewald jest ponadto dobrze skomunikowany z miastem: na jego obrzeżach znajdują się dwie stacje szybkiej kolei miejskiej, natomiast komunikację wewnętrzną zapewniają autobusy, kursujące po ulicach Koenigssallee i Hubertusallee. Zachodnią część omawianej jednostki stanowi las, sięgający aż do brzegów Haweli. Zatem Grunewald leży w bardzo atrakcyjnym miejscu, jednak wewnątrz dawnej kolonii jest stosunkowo mało ogólnodostępnej przestrzeni.

Rys. 18. Grunewald w podziale administracyjnym Berlina



Źródło: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/atlas/de/gliederung.shtml

Głównym walorem przyrodniczym Grunewaldu są jeziora, jednak – co zostało opisane w rozdziale 2 niniejszej pracy – z założenia działki nadjeziorne sięgały aż do samego brzegu akwenu, co uniemożliwiało dostęp do wody szerszej społeczności.

Jeszcze w latach 20. XX wieku pojawiła się koncepcja utworzenia wokół jezior grunewaldzkich szlaku wędrownego, który łączyłby gęsto zabudowane miasto z lasem Grunewald, jednak ze względów finansowych wycofano się z tego projektu. Powrócono do niego dopiero w latach 70. W roku 1979 rozpoczęto prace nad urządzeniem terenów położonych na południowym brzegu jeziora Hubertussee, które należały do miasta. W następnych latach miasto dokonywało zakupu kolejnych terenów, co umożliwiło dalszą realizację projektu. Planowany szlak miał mieć długość 3,5 kilometra. Do roku 2003 udało się wytyczyć w sumie niespełna 2 kilometry trasy, które niestety nie tworzą jednej całości. Najdłuższy jest odcinek wokół jeziora Hubertussee (fot. 15), liczy 730 metrów. Tutaj też znajduje się przystań dla łodzi (fot. 16).

Fot. 15. Szlak wędrowny wokół Hubertussee



Źródło: http://www.berlin.de/imperia/md/images/bacharlottenburg-wilmersdorf/bezirk/seen/hubertussee/100908_112.jpg

Fot. 16. Przystań łodziowa nad Hubertussee



Źródło: Archiwum własne

Od tego czasu niewiele się zmieniło: w kasie miejskiej zabrakło pieniędzy na zakup dalszych terenów, jak również pojawiły się braki kadrowe wśród pracowników porządkujących zieleni. Niezagospodarowane brzegi zaczęły zarastać. Coraz większe ilości opadających liści i gałęzi wpadały do jezior, doprowadzając do rozwoju procesów gnilnych. Zjawisko zamulania nasilił obniżający się poziom wód w jeziorach. Głównym źródłem zasilania jezior były studnie artezyjskie. Jednak jeszcze na początku XX wieku obniżył się poziom wód gruntowych i trzeba było zapewnić nowe źródła dostawy czystej wody. Rozbudowano więc system pomp, które dostarczają wodę z rzeki Haweli. Obecnie jeziora są dodatkowo zanieczyszczone wodą opadową spływającą z sąsiednich ulic. W największym stopniu problem ten dotyczy jeziora Hubertussee. W związku z narastającym zamuleniem jeziora postanowiono w celu poprawy jakości wody wyciąć część drzew rosnących nad samym brzegiem. Decyzja ta doprowadziła do otwartych protestów mieszkańców (Monika Thiemen, 2009, online).

Kiedy powstawała kolonia willowa Grunewald, rekreację na szerszą skalę miało zapewnić naturalne jezioro Halensee. W 1904 roku na terenie pomiędzy Kurfürstendamm a jeziorem otwarto „Tarasy nad Halensee”, od 1910 funkcjonujące jako jeden z największych w Europie lunapark. W 1935 roku wesołe miasteczko zostało zlikwidowane, na jego miejscu w części urządzono park publiczny, natomiast pozostały obszar przeznaczono pod wjazd na autostradę, prowadzącą do Stadionu Olimpijskiego. Przyczyniło się to z czasem do zanieczyszczenia wody w jeziorze metalami ciężkimi. Halensee zasilane jest wodami podziemnymi, nie ma naturalnego dopływu. Drugim źródłem zasilania jest woda opadowa, która stanowi 48 proc. objętości jeziora. Zbiornik ten ma duże znaczenie dla odprowadzania ścieków ulicznych. W wyniku wzrostu natężenia fosforu w wodzie jezioro ulega eutrofizacji, znacznie spadła przejrzystość wody. Ponadto stwierdzono w niej obecność dużej ilości bakterii *E. coli*, znacznie przekraczającej dopuszczalne normy, co zmusiło miasto w styczniu 2003 roku do zamknięcia kąpieliska i wprowadzenia zakazu kąpieli. W czerwcu 2007 roku uruchomione zostały przy jeziorze nowe urządzenia filtrujące, które są w stanie oczyścić w skali roku 85 milionów litrów ścieków ulicznych z powierzchni 28 hektarów. Według szacunków berlińskich zakładów wodociągów i kanalizacji do 2013 roku jakość wody w Halensee poprawi się na tyle, że będzie możliwe ponowne otwarcie kąpieliska (*Lexikon: Charlottenburg-Wilmersdorf von A bis Z*, 2009, online).

Kwestie związane z bezpieczeństwem kąpania się w jeziorze dotyczą również warszawskiej Sadyby, która leży na zachodnim brzegu Jeziora Czerniakowskiego. Sadyba to obecnie jednostka Miejskiego Systemu Informacji w Warszawie, o powierzchni około 5 kilometrów kwadratowych, należąca do dzielnicy Mokotów (rys. 19), który dzieli się tradycyjnie na Górny i Dolny. Sadyba położona jest pod Skarpą Warszawską, wchodzi zatem w skład Mokotowa Dolnego. Oddalona jest od centrum miasta o około 7 kilometrów. Obecnie na Sadybę dojeżdżają jedynie autobusy, które kursują po ulicy Powsińskiej oraz Gołkowskiej – linie tramwajowe oraz kolejka dojazdowa zostały po wojnie zlikwidowane.

znajduje się obecnie pół metra poniżej dna Kanału Siekierkowskiego, który stanowił odpływ do Portu Czerniakowskiego. Natomiast dopływ wody do zbiornika zapewnia Kanał „W”, odprowadzający wody z jeziora Sielanka, jednak ilość dostarczanej wody nie pokrywa strat wywołanych parowaniem oraz transpiracją roślin (Biernacki 2000: 56). Główną przyczyną spadku poziomu wody w akwenu jest obniżanie się zwierciadła wód gruntowych. Sytuacja ta może ulec dalszemu pogorszeniu w wyniku realizacji planowanych w otulinie rezerwatu inwestycji budowlanych. Realizacja ta jest możliwa, gdyż dla rejonu Jeziora Czerniakowskiego brakuje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a władze miejskie zbyt pochopnie wydają decyzje o pozwoleniu na budowę. Wzniesienie apartamentowców z podziemnymi garażami może odciąć starorzecze od zasilających je wód gruntowych. Drugą przyczyną wysychania jeziora jest kanalizacja deszczowa, odprowadzająca wody opadowe, w tym drenażowe wody gruntowe z osiedla Sadyba do Kanału Czerniakowskiego, blokującego ich naturalny odpływ do jeziora. Podstawowym krokiem dla ocalenia starorzecza jest zatem opracowanie planu ochrony rezerwatu oraz zgodnego z nim miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należałoby udrożnić system zasilania akwenu od strony Jeziora Wilanowskiego poprzez Sielankę oraz przebudować sieć kanalizacyjną. Przepływ w jeziorze uruchomiłby procesy samooczyszczania jego wód.

Atut w postaci Jeziora Czerniakowskiego został wyeksponowany już w koncepcji Miasta-ogrodu Czerniaków z 1921 roku (rys. 12). Jezioro wraz z najbliższym otoczeniem miało stworzyć szeroki zielony pas przeznaczony dla celów rekreacyjnych. Niestety zabrakło środków i czasu na realizację tego zamierzenia. Obecnie dostępne są na tym terenie następujące formy aktywnego wypoczynku.

W południowej części Jeziora Czerniakowskiego znajduje się publiczne kąpielisko (fot. 17). Jednak w 2006 roku wskutek stwierdzenia obecności w wodzie przecinkowca cholery kąpielisko zostało zamknięte. Ponadto do wody dostały się prątki gruźlicy, bakterie salmonelli, E. coli oraz inne bakterie typu fekalnego, jak również jaja tasiemca, glisty ludzkiej i owsików. Odpowiedzialne za taką sytuację były nieuczelne szamba w okolicy, gdyż wiele działek na Sadybie nie zostało jeszcze skanalizowanych (Grotek, 2009, online). Stan wody w jeziorze uległ znacznej poprawie w drugiej połowie lata 2009 roku, wtedy też podjęto decyzję o ponownym otwarciu strzeżonego kąpieliska. W południowo-wschodniej części nad brzegiem jeziora jest przystań wędkarska „Różanka” (fot. 18), której początki w tym miejscu datują się na 1980 rok. Jednak wiosną 1991 roku siedziba przystani została splądrowana i podpalona przez

włamywaczy. Obiekt został odbudowany w 2008 roku – opóźnienia w odbudowie wynikały między innymi z niejasnej sytuacji prawno-własnościowej terenu zajętego pod przystań. Można w niej wypożyczyć łódź zarówno do wędkowania, jak i rekreacji. Na wschód od jeziora, przy ulicy Statkowskiego działa ponadto szkoła jazdy konnej „Ognisko TKKF Hubert”.

Fot. 17. Kąpielisko nad Jeziorkiem Czerniakowskim



Źródło: Archiwum własne

Fot. 18. Przystań wędkarska "Różanka"



Źródło: Archiwum własne

W latach międzywojennych dużą popularnością cieszyła się też poforteczna fosa. Stanowiła ona idealne miejsce dla schadzek młodych par, jak również dla dziecięcych zabaw. Zimą, kiedy zamarzała, przyciągała amatorów łyżwiarstwa i hokeja. Po wojnie rów został częściowo zasypany pod rozbudowę ulicy Powsińskiej i podzielony na dwa odcinki. Fragment położony na zachód od ulicy zarósł właściwie całkowicie (fot. 19), natomiast wschodni odcinek rowu okala Park Czesława Szczubelka (fot. 20), podnosząc atrakcyjność tego parku. Należy jednak zaznaczyć, że dawna fosa uległa w tym miejscu znacznemu spłyceciu.

Fot. 19. Fragment fosy na zachód od ul. Powsińskiej



Źródło: Archiwum własne

Fot. 20. Fosa wokół parku Szczubelka (w tle blok oficerski)

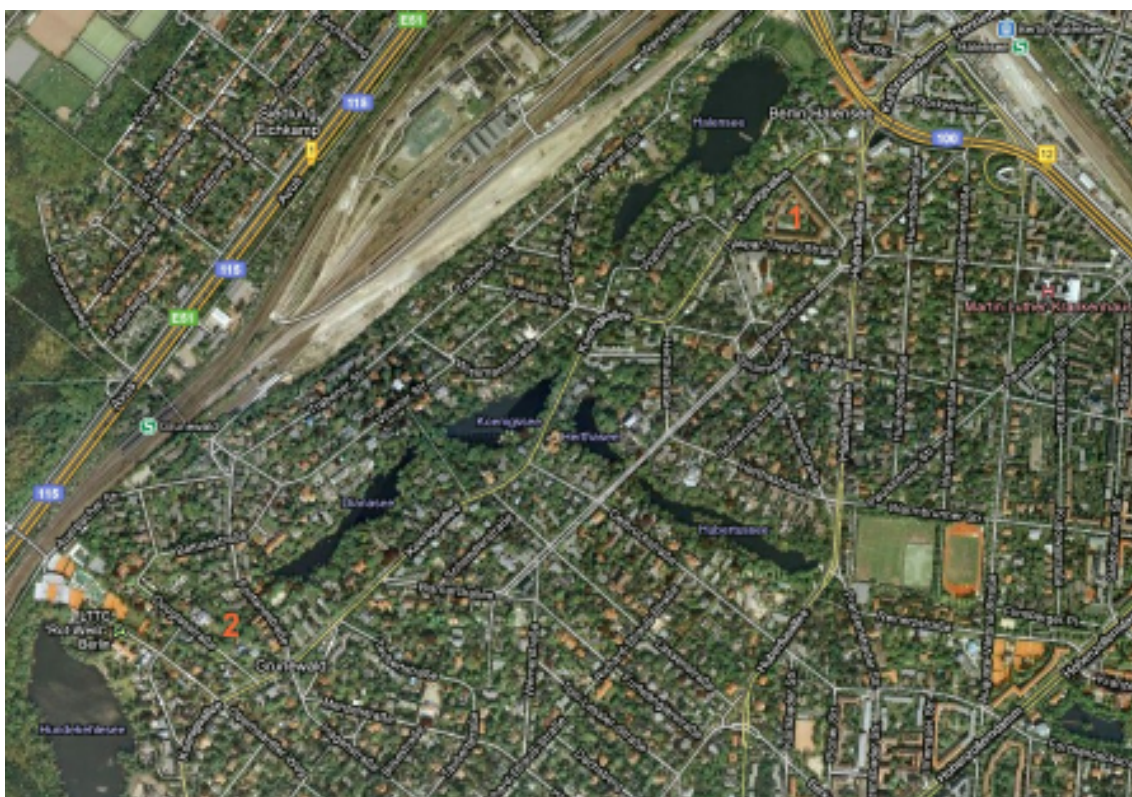


Źródło: Archiwum własne

4.2 Funkcja urbanistyczna

W momencie zakładania kolonia willowa Grunewald miała pełnić funkcję zielonego przedmieścia, dlatego przy jej projektowaniu położono duży nacisk na wyeksponowanie walorów krajobrazu przyrodniczego, dodano do niego nawet nowe cenne elementy, takie jak sztuczne jeziora, ulice zostały obsadzone szpalerami różnych gatunków drzew, ponadto w kolonii obowiązywały surowe przepisy dotyczące zabudowy działek.

Fot. 21. Dzisiejszy Grunewald na zdjęciu satelitarnym



Źródło: Mapy Google

Położony w sąsiedztwie lasu, Grunewald został uwzględniony w hitlerowskich planach przebudowy Berlina do rangi stolicy świata (*Plan Germania* Alberta Speera). Na południu kolonii planowano wznieść monumentalne siedziby różnych instytucji Rzeszy. Realizacji doczekał się tylko jeden projekt, pod który przeznaczono działkę pomiędzy Schinkelstraße, Koenigsallee, Caspar-Theyß-Straße oraz Bismarckplatz (nr 1 na fot. 21). W latach 1935-1937 powstał w tym miejscu gmach zarządu Służby Pracy Rzeszy (*Reichsarbeitsdienst*), trójkondygnacyjna budowla z dziedzińcem wewnętrznym, pokryta dachem mansardowym. Ściana frontowej od strony

Bismarckplatz nadano formę wklęsłą, przez co plac stracił regularny kształt, główne wejście ozdobiono portykiem kolumnowym (fot. 22). Do dziś jest to największa budowla na terenie osiedla Grunewald, obecnie w gmachu mieści się Federalna Agencja Środowiska (*Umweltbundesamt*).

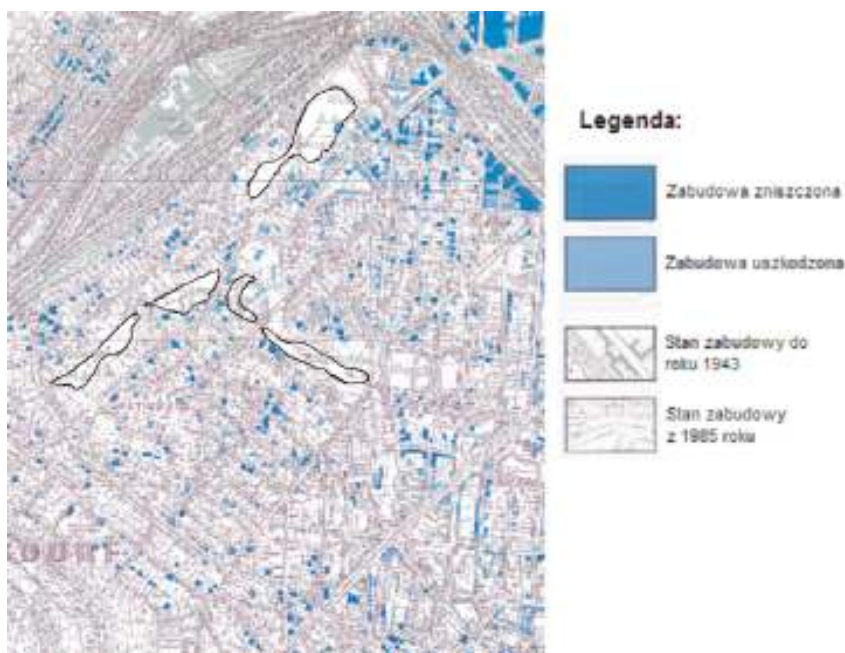
Fot. 22. Gmach zarządu byłej Służby Pracy Rzeszy (widok współczesny)



Źródło: <http://www.20min.ch/news/dossier/hitler/story/27640392>

W trakcie II wojny światowej kolonia została częściowo zniszczona przez naloty bombowe (rys. 20). Porządkowanie terenu trwało do lat 60. Nie zważając na wartość starej, czasem jeszcze XIX-wiecznej zabudowy, wysadzano w powietrze wille, które nadawałyby się do ponownego zamieszkania. Nie oszczędzono też imponujących parków-ogrodów, dodających splendoru kolonii. Te, które przetrwały zawieruchę wojenną, ponownie rozparcelowano, znacznie zmniejszając powierzchnię działek.

Rys. 20. Zniszczenia wojenne na obszarze Grunewaldu 1945



Źródło: http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=showAreaSelection&mapId=k_wohnlagenadr2011@senstadt&areaSelection=address

Działki zabudowywano nietypowymi dla tego miejsca domami czynszowymi. W latach 50. rozwinęło się w Grunewaldzie budownictwo socjalne w formie m. in. niskich bungalowów z płaskimi dachami. Jednym z nielicznych zachowanych przykładów dawnych założeń parkowych jest willa Harteneck (nr 2 na fot. 21), która powstała w latach 1911-1912 na zlecenie przemysłowca Carla Hartenecka. Willa reprezentuje styl klasycystyczny, elementy antyczne można odnaleźć przede wszystkim w środkowej części południowej fasady budynku (fot. 23). Obecnie w budynku urzęduje firma organizująca wystawne przyjęcia. Przed willą rozciąga się parter ogrodowy z owalną fontanną pośrodku, zamknięty kamienną pergolą (fot. 24). Północno-wschodnia część ogrodu jest nachylona, porastają ją stare drzewa (fot. 25). Nie zachował się natomiast dawny ogród użytkowy ze szklarniami. Ogród willi Harteneck ocalono przed całkowitym zniszczeniem w latach 1981-1985, kiedy to został odrestaurowany i udostępniony szerszej publiczności (fot. 26). Park stanowi część szlaku wędrownego wzdłuż jeziorok grunewaldzkich. Prowadzi do niego przejście z jeziora Dianasee.

Fot. 23. Klasycystyczna willa Harteneck



Fot. 24. Kamienna pergola (Willa Harteneck)



Fot. 25. Stary ogród (Willa Harteneck)



Fot. 26. Tablica informacyjna (Willa Harteneck)



Źródło: Archiwum własne

Lata 80. to lata przełomowe dla powojennych losów kolonii Grunewald. Zwrócono wtedy uwagę na jej dawny unikatowy charakter i wartość układu urbanistycznego. W latach 80. rozpoczęto na szerszą skalę modernizację starej zabudowy (fot. 27-30), objęto ochroną ocalałe założenia ogrodowe.

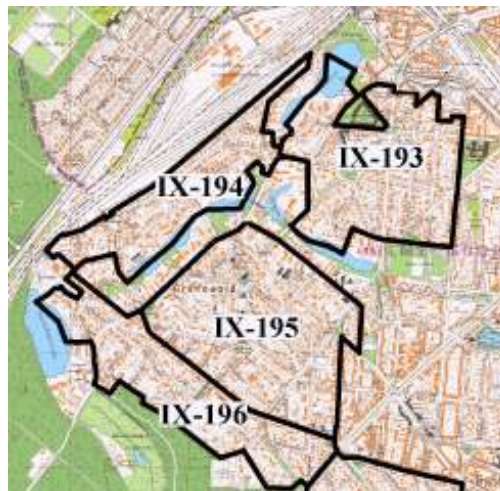
Fot. 27-30. Wille Grunewaldu (stan obecny)



Źródło: Archiwum własne

Dnia 4 listopada 2002 roku uchwalone zostały plany zabudowania (*Bebauungspläne*), obejmujące zasięgiem ponad 2000 parceli Grunewaldu i Schmargendorfu (rys. 21).

Rys. 21. Plany zabudowania Grunewaldu i Schmargendorfu z 2002 roku



Źródło: <http://www.berlin.de/imperia/md/content/bacharlottenburg-wilmersdorf/bau/stadtplanung/bauberatung/grunewald.pdf>

Zapisy w tych planach mają zagwarantować zachowanie jakości historycznej zabudowy Grunewaldu przy udziale współczesnej architektury. Plany mają zapobiec dalszej

zabudowie wewnątrz działek, nakazując stawianie budynków od strony ulicy. Wszystkie działki przeznaczone są pod funkcję mieszkaniową. Lokale usługowe, takie jak sklepy czy restauracje, mogą się znajdować ewentualnie w parterze. W planach zezwala się na zabudowę parceli domami wolno stojącymi lub bliźniaczymi, zajmującymi nie więcej niż 30 proc. działki. Dozwolone wymiary brył budynków wynoszą 20 x 20 metrów, wysokość – 13 metrów (trzy pełne kondygnacje). Głębokość przedogródka może wahać się od 4 do 7 metrów, tył działki również musi zostać zazieleniony.

W uchwalonych planach zezwala się na dalszy podział gruntów, jeśli nie będzie to sprzeczne z zapisami planu. Największe zagrożenie dla Grunewaldu wciąż stanowi zagęszczająca się zabudowa. Powstały tam małe osiedla z budynkami wielomieszkaniowymi. Również obecnie realizowane inwestycje (rys. 22), zgodne z najnowszymi trendami w architekturze, nie całkiem odpowiadają stylowi tego miejsca.

Rys. 22. Nowa inwestycja na rogu Richard-Strauss-Straße i Delbrückstraße (stan budowy w styczniu 2011 roku i wizualizacja części projektu)



Źródło: Archiwum własne



Źródło: <http://www.patrick-alexander.com/patrick/berlinerlinerhaus.html>

O ile Grunewald miał być luksusową zieloną oazą spokoju, o tyle projekt Miasta-ogrodu Czerniakowa pretendował do miana perły urbanistycznej na skalę europejską. Opisane w rozdziale 3 plany zapowiadały się naprawdę imponująco. Ich pomyślną realizację wstrzymał jednak kryzys gospodarczy lat 30. oraz wybuch II wojny światowej, która nie tylko zatrzymała rozwój kolonii, lecz również doprowadziła do ogromnych zniszczeń tego, co już powstało (rys. 23). Na załączonej mapie kolorem czerwonym została zaznaczona zabudowa zniszczona przez Niemców, głównie w wyniku nalotów bombowych z września 1944 roku. Jak widać, zniszczeniu uległy całe kwartały kolonii oficerskiej wokół fortu, jak również rejon ulicy Goraszewskiej.

Jako ciekawostkę można podać, że żadna z zrzuconych bomb nie trafiła w blok oficerski, który, tak jak i inne ocalałe budowle, został zaznaczony kolorem granatowym.

Rys. 23. Mapa zniszczeń Sadyby 1939-1945



Źródło: *Warszawa jaka była*, 1984

Po wojnie próbowano powrócić do realizacji koncepcji Miasta-ogrodu Czerniakowa. W roku 1958 roku uzupełniono zniszczoną zabudowę Sadyby Oficerskiej o 13 domków jednorodzinnych, nawiązujących stylem do tych przedwojennych. Domki zostały zbudowane z bloków wapiennych (fot. 31). Innym przykładem próby odtworzenia przedwojennego stylu miasta-ogrodu było osiedle drewnianych domków bliźniaczych pomiędzy ulicami Koronowską, Jeziorną a ulicą Jodłową, zbudowane w połowie lat 50. przez spółdzielnię „Prefabrykacja” dla pracowników Ministerstwa Budownictwa Przemysłowego (fot. 32). Ściany tych domów zostały wzniesione z odpadów z fabryki dykty, co obniżyło koszty inwestycji.

Fot. 31. Dom przy Morszyńskiej 35



Fot. 32. Dom przy ul. Zakręt 6/6A



Źródło: Archiwum własne

Na załączonej mapie (rys. 23) widać również, że zniszczona została w dużym stopniu skromna zabudowa na wschód od jeziora. Z tej strony Sosnowski zaplanował okolice, będące ewenementem na szeroką skalę, których jednak nie zrealizowano. Definitywny koniec powrotu do realizacji miasta-ogrodu nastąpił wraz z rozpoczęciem w 1958 roku budowy największej w Polsce elektrociepłowni Siekierki, którą uruchomiono trzy lata później. Kominy elektrociepłowni do dziś stanowią dobrze widoczny punkt orientacyjny w południowej części Warszawy (fot. 33). Obecni właściciele elektrociepłowni inwestują w nowoczesne technologie przyjazne środowisku, jednak przez lata opadające pyły i związki siarki zanieczyszczały wody Jeziora Czerniakowskiego.

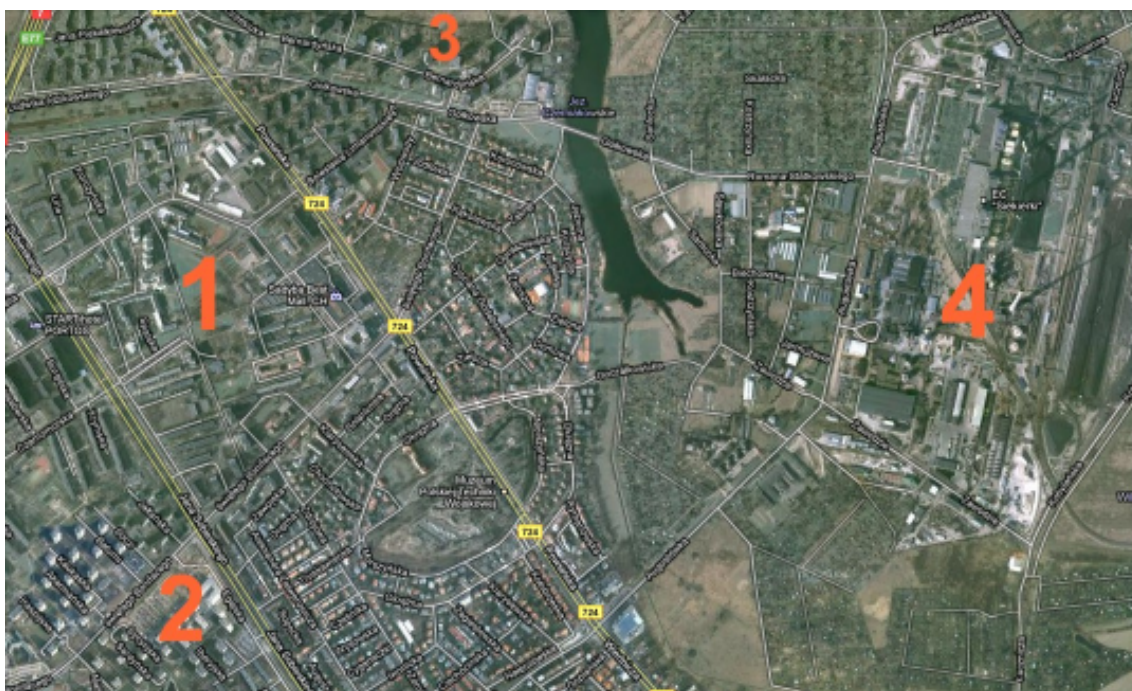
Fot. 33. Górująca nad okolicą elektrociepłownia Siekierki



Źródło: Archiwum własne

W latach 60. zaczęły powstawać wokół dawnego Miasta-ogrodu Czerniaków osiedla wielkich bloków mieszkaniowych. W latach 1968-1978 trwała budowa zespołu trzech osiedli Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”, nazwanych Sadyba I, Sadyba II i Sadyba III, zajmujących obszar powyżej 40 hektarów pomiędzy ulicami: Powsińską, św. Bonifacego, Sobieskiego i Idzikowskiego (nr 1 na fot. 34). Niektóre z bloków miały nawet 16 kondygnacji. Za ulicą Sobieskiego w latach 70. rozrosło się wielkie osiedle Stegny (nr 2 na fot. 34). Zachowana dotąd wiejska zabudowa ulicy Bernardyńskiej znajdującej się na północ od miasta-ogrodu, w roku 1978 została zastąpiona zespołem około dwudziestu 14-kondygnacyjnych punktowców (Osiedle Bernardyńska, nr 3 na fot. 34). W wyniku powyższych zmian w układzie urbanistycznym w tym rejonie Warszawy dawna Sadyba ze swoimi wolno stojącymi domkami, o maksymalnie 10 metrach wysokości, otoczonymi zielonymi ogródkami stała się samotną wyspą pośród blokowisk i terenów należących do elektrociepłowni (nr 4 na fot. 34).

Fot. 34. Dzisiejsza Sadyba na zdjęciu satelitarnym



Źródło: Mapy Google

W celu zachowania ładu przestrzennego na Sadybie konieczne jest jak najszybsze uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do tej pory ukazała się uchwała Rady m. st. Warszawy z dnia 26 października 2006 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasto-Ogród-Sadyba oraz rejonu Jeziorka Czerniakowskiego. Ogłoszenia Prezydenta m. st. Warszawy o przystąpieniu do sporządzania tych planów oraz terminy składania do nich wniosków pojawiły się we wrześniu i grudniu 2009 roku. Na uchwalenie planów trzeba poczekać jeszcze kilka lat.

Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 2 grudnia 1993 roku „Miasto-ogród Sadyba” zostało wpisane do rejestru zabytków pod numerem 1559-A jako układ urbanistyczny i zespół budowlany. Brakuje jednak konkretnych zasad ochrony tego zabytkowego układu. I tak, konserwator dopuścił na przykład do budowy w latach 2005-2007 apartamentowca przy ulicy Godebskiego 8 – inwestycji 4-kondygnacyjnej z garażem podziemnym (fot. 35-36), opisywanej przez dewelopera jako „luksusowy apartamentowiec będący połączeniem tego, co zdawało się być nie do pogodzenia: lokalizację w najdynamiczniej rozwijającej się dzielnicy Warszawy – Mokotowie oraz ciszę i spokój elitarniej, willowej części dzielnicy Sadyba” – paradoks polega na tym, że taki apartamentowiec zakłóca ten historyczny elitarny willowy

charakter Sadyby. Bez zatwierdzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niebezpieczeństwo związane z powstaniem kolejnych takich „molochów” jest duże.

Fot. 35-36. Apartamentowiec przy ul. Godebskiego 8



Źródło: Archiwum własne

Istotną kwestią w przypadku Sadyby jest również zagospodarowanie 7-hektarowego terenu Fortu Czerniakowskiego. Od 1993 roku działa w nim oddział Muzeum Wojska Polskiego – Muzeum Katyńskie. Jednak w ostatnich latach ekspozycja muzealna podlegała w coraz większym stopniu destrukcji, m. in. z powodu przeciekającego dachu i awarii instalacji elektrycznej. W roku 2008 Minister Obrony Narodowej podjął decyzję o przeniesieniu zgromadzonych zbiorów do kaponiery Cytadeli Warszawskiej, w której trwają prace adaptacyjne na potrzeby nowej ekspozycji. Wokół zabudowań dawnego Fortu IX mieści się ekspozycja plenerowa oddziału Muzeum Polskiej Techniki Wojskowej, gromadzącego ciężki sprzęt Wojska Polskiego i armii obcych. Ekspozycja wystawowa wewnątrz zabudowań fortecznych została zamknięta na początku 2009 roku ze względu na ich fatalny stan techniczny. Po gruntownym remoncie ma być ponownie otwarta, jednak jest to rozwiązanie tymczasowe, gdyż docelowo planowane jest przeniesienie zbiorów Muzeum Wojska Polskiego do Cytadeli Warszawskiej.

4.3 Funkcja nobilitująca

Spółka Kurfürstendamm-Gesellschaft zakładała kolonię Grunewald z myślą o najbogatszej warstwie społeczeństwa. W selekcji przyszłych mieszkańców miała pomóc ustalona wielkość działek, które były zdecydowanie większe od tych

w sąsiednich koloniach. Grunewald upodobali sobie przede wszystkim przemysłowcy, bankierzy, wydawcy, artyści i naukowcy. Wśród pierwszych mieszkańców kolonii można znaleźć takie znane osobistości, jak: amerykańska tancerka i choreografka Isadora Duncan, pisarz Lion Feuchtwanger, założyciel wydawnictwa „S. Fischer” Samuel Fischer, laureat literackiej nagrody Nobla Gerhart Hauptmann, kompozytor Engelbert Humperdinck, fizyk Max Planck, minister spraw zagranicznych w Republice Weimarskiej Walther Rathenau, chirurg Ferdinand Sauerbruch, uważany za twórcę protez kończyn. W latach 20. XX wieku powstawały przy Kurfürstendamm kolejne kina. Ludzie ze świata filmu zaczęli się przenosić do kolonii Grunewald – m. in. reżyserzy Wilhem Murnau i Max Reinhardt, aktorki: Grethe Weiser, Ilse Steppat, aktorzy: Harry Liedke, Joachim Gottschalk, Gustaf Gründgens. Prawdopodobnie jedna z grunewaldzkich willi należała do polskiego śpiewaka i aktora Jana Kiepurę oraz jego małżonki Marthy Eggerth.

Kolonia oficerska na Sadybie powstawała w celu zapewnienia luksusowych domów ówczesnej elicie wojskowej. Przed wojną zamieszkali w niej m. in.: pułkownik Henryk Bagiński – założyciel osady Hallerowo, obecnie części Władysławowa, minister spraw zagranicznych pułkownik Józef Beck, architekt Józef Handzelewicz, piastujący stanowisko ministra spraw wojskowych generał dywizji Tadeusz Kasprzycki. Natomiast w cywilnym mieście-ogrodzie zamieszkały takie osobistości, jak prezes „Społem” Marian Rapacki, architekt Karol Siciński, dyrektor miejskich wodociągów inżynier Edward Szenfeld.

Wśród wymienionych mieszkańców Grunewaldu znajdują się ludzie pochodzenia żydowskiego. W 1925 roku ponad 10 proc. ogółu ludności kolonii stanowiła ludność żydowska. Życie w tym miejscu przypominało sielankę, mieszkańcy nie przejmowali się tym, co działo się w polityce. Dlatego po 1933 roku, kiedy do władzy doszli narodowi socjaliści, większość mieszkańców pochodzenia żydowskiego została w Grunewaldzie. Jednak z czasem ich sytuacja ulegała pogorszeniu, kolejne rodziny decydowały się na emigrację. Wielkie majątki były przymusowo sprzedawane za niskie sumy, korzystali na tym ważniejsi członkowie NSDAP. Do jednej z willi wprowadził się Heinrich Himmler. W listopadzie 1938 roku została podpalona grunewaldzka synagoga.

Jednym z symboli zagłady berlińskich Żydów stał się dworzec towarowy Grunewald, z którego od października 1941 roku do marca 1945 roku odchodziły masowe transporty do nazistowskich obozów koncentracyjnych. Dworzec ten

znajdował się na uboczu miasta, a ponadto posiadał dobre połączenia na wschód. Ogółem wywieziono z niego ponad 50 000 Żydów. Obecnie w pobliżu stacji szybkiej kolei miejskiej Grunewald znajduje się miejsce pamięci (fot. 37-39), składające się z trzech głównych elementów: pamiątkowej tablicy z brązu z inskrypcjami w języku niemieckim i hebrajskim, powieszanej na terenie dworca w 1987 roku; betonowego pomnika z wyrytymi sylwetkami ludzi w formie negatywów, mającymi symbolizować odchodzące ciała, stojącego w pobliżu wejścia do stacji od 1991 roku oraz Peronu 17, na którego kantach wymieniono po kolei wszystkie transporty wraz z datą, miejscem docelowym i liczbą osób.

Fot. 37-39. Miejsce upamiętniające masowe transporty Żydów z Berlina w latach 1941-1945



Źródło: Archiwum własne

Istotną rolę dla ludności żydowskiej odegrał również warszawski Czerniaków. W 1921 roku Warszawa stała się światową stolicą żydowskiej organizacji młodzieżowej „Hechaluc”, przygotowującej młodych ludzi do emigracji do Palestyny. Członkowie organizacji mieli się nauczyć przede wszystkim pracy na roli. W latach 20. powstały w Warszawie po obu stronach Wisły dwie fermy chalucowe (kibuce): jedna na Grochowie, a druga na Czerniakowie w pobliżu placu Bernardyńskiego. W 1940 roku za zgodą Niemców kibuc czerniakowski został odbudowany, dając mieszkanie i pracę Żydom do późnej jesieni 1942 roku. Wtedy ferma została zlikwidowana, a jej mieszkańcy wywiezieni do getta. Cywia Lubetkin (1999) tak wspomina okres funkcjonowania kibuców: „Kiedy tylko udawało mi się wyrwać z getta na Czerniaków lub Grochów, czułam się tak, jakbym się znalazła w innym świecie, tu zapominałam o wszystkim, mogłam choć przez chwilę nie myśleć o getcie, o męce, o głodzie i o Niemcach”.

Definiując funkcję nobilitującą, warto zastanowić się nad tym, co współcześnie wpływa na prestiż osiedla. Jednym z takich czynników są mieszczące się w starych willach Grunewaldu ambasady (rys. 24). Znajdują się tu placówki dyplomatyczne:

Afganistanu, Azerbejdżanu, Kataru, Kuwejtu, Laosu, Macedonii, Serbii oraz Wybrzeża Kości Słoniowej. W sąsiednim Schmargendorfie działają placówki Izraela i Łotwy. W lipcu 2000 roku do Grunewaldu przeniosła się też Ambasada Polski, zajmując willę byłej misji wojskowej w Berlinie Zachodnim przy ulicy Lassenstraße 19-21 (fot. 40). Jest to rozwiązanie tymczasowe, dopóki nie powstanie nowy gmach polskiego przedstawicielstwa na działce przy elitarniej Unter den Linden. Docelowo willa w Grunewaldzie stać się ma rezydencją polskiego ambasadora i pełnić funkcje reprezentacyjne.

Rys. 24. Grunewald jako dzielnica ambasad



Źródło: http://www.wegweiser-aktuell.de/stadtplan/berlin/22_wilmersdorf_24_botschaften.htm

Fot. 40. Ambasada RP w Berlinie



Źródło: Archiwum własne

W Warszawie dzielnica ambasad rozwinęła się wokół Łazienek Królewskich (na przykład przy ulicy Kawalerii) oraz wzdłuż Alei Ujazdowskich. Były plany stworzenia dyplomatycznej enklawy na Mokotowie, pomiędzy ulicami Witosa, Beethovena, Sobieskiego, Idzikowskiego, jednak teren ten nie cieszył się zainteresowaniem państw. Na Sadybie urzędują ambasady Chile (fot. 41) i Urugwaju (fot. 42).

Fot. 41. Ambasada Chile przy ul. Okrężnej 62



Fot. 42. Ambasada Urugwaju przy ul. Zielonej 41



Źródło: Archiwum własne

O atrakcyjności dzielnicy decyduje też oczywiście jej położenie i skomunikowanie z centrum, jednak równie istotną rolę odgrywa otoczenie, w tym wygląd głównych ulic. Arterie Grunewaldu: Koenigsallee i Bismarckallee zachowały swój dawny charakter – są to spokojne ulice zacienione szpalerami drzew. Podobnie zabytkowe mosty, choć zniszczone w trakcie wojny (z Koenigsalleebrücke zdjęte zostały ozdobne kandelabry, a ich surowiec posłużył armii niemieckiej), wciąż przypominają obiekty na pocztówkach z początku XX wieku. Popularnym miejscem spotkań mieszkańców Grunewaldu jest Roseneck (fot. 43), czyli *Zakątek różany*, gdzie znajdują się wykwintne restauracje i eleganckie sklepy. Drugim takim miejscem jest Hagenplatz (fot. 44) nieopodal stacji Grunewald.

Fot. 43. Roseneck w Grunewaldzie



Źródło: http://www.morgenpost.de/berlin/article984277/Im_Kiez_der_oberen_Zehntausend.html

Fot. 44. Hagenplatz



Źródło: <http://www.panoramio.com/photo/42444374>

W przypadku ulicy Powsińskiej, głównej arterii na Sadybie, można odnieść wrażenie, że dzieli ona osiedle na dwie niezależne części. Jest to ulica dwujezdniowa, z trzema pasami ruchu w każdym kierunku, stanowi fragment ruchliwej Wisłostrady. Zabudowa ulicy nie imponuje swoim wyglądem. Miejscem integrującym sadybian stać się ma Skwer Starszych Panów, którego remont skończył się w tym roku (fot. 45). Wytyczono tu nowe szerokie alejki, postawiono stylowe ławki i urządzono zieleń. W czerwcu uruchomiono na skwerze dwanaście nowych latarni gazowych w ramach programu rewitalizacji tego typu oświetlenia ulicznego na Sadybie. Po przedwojennym zagłębieniu usługowym wzdłuż ulicy Okrężnej na odcinku od Powsińskiej do placu Rembowskiego pozostał nikły ślad (fot. 46). Sadyba potrzebuje centralnego ośrodka społeczno-kulturowego, który by zintegrował dzisiejszą osadę Miasto-ogród Sadyba. Najodpowiedniejszym obiektem do realizacji tego celu wydaje się być fort, zwłaszcza jeśli wyprowadzi się z niego Muzeum Wojska Polskiego.

Fot. 45. Forum na wyremontowanym Skwerze Starszych Panów



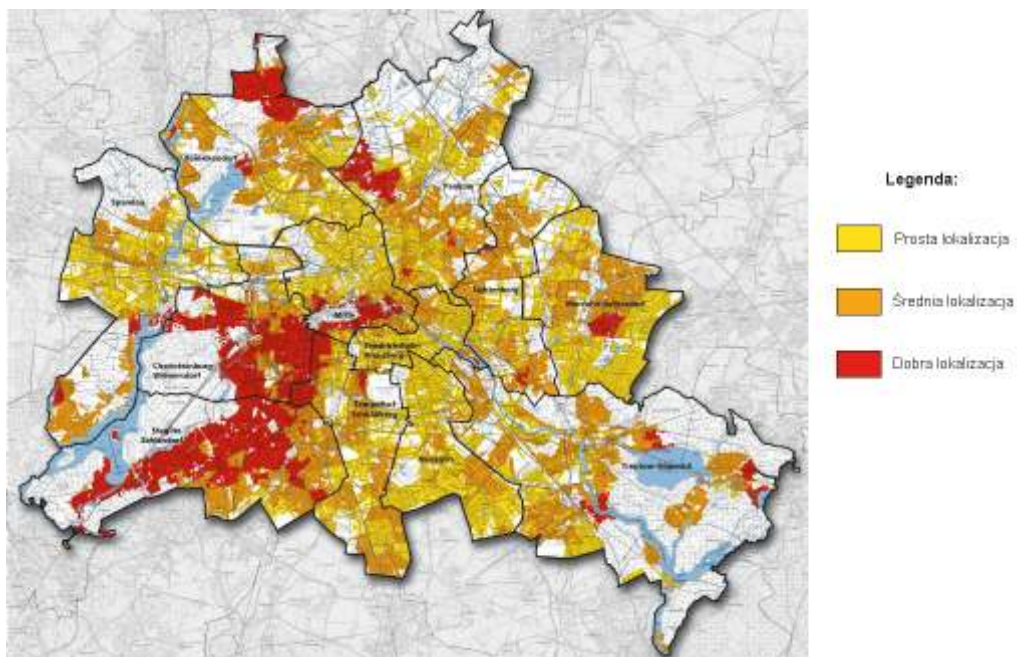
Fot. 46. Dzisiejsza ulica Okrężna



Źródło: Archiwum własne

Swego rodzaju potwierdzeniem tezy dotyczącej czynników wpływających na atrakcyjność dzielnic jest wydawany co dwa lata przez władze Berlina wykaz przeciętnych wysokości czynszu dla poszczególnych lokalizacji, tzw. Berliner Mietspiegel. Od 1987 roku załączana jest do tego wykazu mapa lokalizacji mieszkań (rys. 25) w przekroju dla całego miasta z podziałem na trzy rodzaje lokalizacji: prostą, średnią i dobrą. Taka klasyfikacja ma zapewnić czytelność prezentowanych danych. Grunewald klasyfikuje się oczywiście do dobrej lokalizacji. Oznacza ona: zadbane ulice (w tym dobry stan zabudowy), bardzo dobre połączenia komunikacyjne, dobre możliwości zrobienia zakupów oraz dobry wizerunek. Na peryferiach miasta dodatkowym kryterium jest obfitość terenów zielonych.

Rys. 25. Mapa lokalizacji mieszkań dla Berlina



Źródło: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml>

Patrząc na powyższą mapę, warto zwrócić uwagę na to, że z Grunewaldem sąsiadują inne osiedla, zakwalifikowane jako dobra lokalizacja. Ten czerwony pas na południowym zachodzie miasta odzwierciedla pas zielonych przedmieść, powstałych w drugiej połowie XIX wieku. Obejmuje on wspomniane w rozdziale 1 kolonie willowe: Westend, Friedenau, Dahlem, Zehlendorf, Nikolassee. Są to obecnie najdroższe osiedla w Berlinie. Współcześnie Grunewald zamieszkują przede wszystkim notariusze, lekarze oraz przedsiębiorcy. W tym gronie znajdują się też znani politycy, m. in. były minister spraw zagranicznych Joschka Fischer, były kanclerz Helmut Kohl oraz ludzie ze świata show-biznesu, jak na przykład Sarah Connor.

W przypadku Sadyby wyróżnia ją nie tyle cena, co silne poczucie tożsamości lokalnej. Na uwagę zasługuje działalność Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego Miasto-Ogród Sadyba, założonego w 1990 roku. Członkowie tej organizacji dbają o zachowanie ładu przestrzennego, przede wszystkim w zakresie zachowania historycznych założeń koncepcji miasta-ogrodu na terenie Sadyby oraz ochrony otuliny rezerwatu Jezioro Czerniakowskie przed nadmierną urbanizacją. Towarzystwo z sukcesem hamuje realizację inwestycji polegających na budowie kilkupiętrowych apartamentowców lub rozbudowie istniejących domów kosztem otaczających je ogrodów. Priorytetem działalności Towarzystwa jest zaangażowanie w te sprawy lokalnej społeczności. Główną imprezą kulturalną, prowadzoną przez Towarzystwo jest festiwal „Otwarte Ogrody”, organizowany corocznie od 2007 roku, przeważnie w czerwcowy weekend (fot. 47).

Fot. 47. Pierwszy dzień festiwalu „Otwarte Ogrody. Sadyba 2011”



Fot. 48. Spacer po Sadybie, finansowany przez Dzielnice Mokotów



Źródło: Archiwum własne

Stałymi elementami programu tej imprezy są wykłady poświęcone różnym aspektom historii osiedla, pokazy filmów związanych z Sadybą, wystawy obrazów i fotografii, koncerty plenerowe, spacerzy (fot. 48). Dla młodszego pokolenia organizowane są zabawy w podchody oraz konkursy wiedzy o Sadybie. Wiele z tych atrakcji odbywa się w prywatnych ogrodach, które w tych dniach otwierane są dla szerszej publiczności. Dodatkową motywacją do dbania o przydomowe ogródki jest konkurs na najpiękniejszy ogród Sadyby. Na pochwałę zasługują również dążenia Towarzystwa do przywrócenia w mieście-ogrodzie przedwojennej atmosfery, na przykład poprzez prowadzony od 2008 roku program rewitalizacji oświetlenia gazowego ulic. Śladem po projektach, inicjowanych przez Towarzystwo, są zazwyczaj porozwieszane na ogrodzeniach plansze, które pozwalają zapoznać się z tym miejscem również spacerowiczom z zewnątrz.

Podsumowanie i wnioski

Berlin i Warszawa przeszły różne drogi rozwoju, które wpłynęły na charakter powstających w nich jednostek, jak również na ich obecny kształt. Pierwsze kolonie willowe pod Berlinem powstawały pod koniec lat 60. XIX wieku w pobliżu stacji podmiejskich linii kolejowych. Dalszy rozwój tego rodzaju osadnictwa przybrał postać reakcji łańcuchowej – kolejne kolonie zakładano w sąsiedztwie tych starszych, korzystając z renomy danej okolicy. Władze miasteczek i wsi, którym podlegały kolonie, dbały o to, by na ich terenie nie powstały żadne zakłady przemysłowe czy też duże domy czynszowe z tanimi mieszkaniami. W ten sposób na przestrzeni kilku dziesięcioleci na południowy zachód od Berlina wykształcił się pas zielonych przedmieść, aż po jezioro Wannsee. Obszar dobrze skomunikowany z miastem, ale objęty mniejszymi obciążeniami podatkowymi. Tak zaoszczędzone pieniądze pozwalały stawiać bardziej imponujące domy. W momencie wejścia w życie Ustawy o Wielkim Berlinie w 1920 roku były to już tereny bardzo dobrze rozwinięte. Natomiast sytuacja w Warszawie była odwrotna. Przez dziesięciolecia rozwój terytorialny miasta hamowała narzucona mu funkcja twierdzy: śródmieście zagęszczało się do granic wytrzymałości, natomiast przedmieścia wyglądały jak pustkowia. Po wielkiej inkorporacji w 1916 roku rozwój powiększonej stolicy przypominał eksplozję. Kolonie willowe, powstające niemal równolegle od początku lat 20., tworzyły wysepki rozrzucone wokół śródmieścia. Na obszary te od początku nałożono takie same obowiązki, jak na dawną Warszawę, choć nie korzystały one jeszcze z wielu stołecznych udogodnień. Dawne przedmieścia wymagały doprowadzenia urządzeń komunalnych, utwardzonych dróg, komunikacji miejskiej, co trwało latami.

Odzwierciedleniem tych różnic w czasach dzisiejszych jest to, że Grunewald leży w otoczeniu podobnych osiedli, powstałych w zbliżonym czasie, mających równie dobrą renomę, natomiast Sadyba stała się wyspą, ukrytą pośród osiedli z wielkiej płyty, wzniesionych pół wieku później. Jedynie od strony południowej sąsiaduje z nią prestiżowy Wilanów.

Kolonie willowe powstawały w celu zbliżenia człowieka do natury, dlatego bardzo istotnym ich elementem był krajobraz przyrodniczy. W omawianych przykładach charakterystyczną jego cechą stanowiły elementy wodne. Pod Grunewald

przeznaczone zostały tereny pomiędzy jeziorami Halensee i Hundeklehsee. W celu urozmaicenia wodnego krajobrazu w obszar kolonii wkomponowano cztery dodatkowe, sztuczne jeziora, które przy okazji miały podnieść jej prestiż. W przypadku Sadyby ogromny potencjał krajobrazowy już istniał – w postaci Jeziora Czerniakowskiego. Wystarczyło go tylko stosownie wykorzystać. W czasach współczesnych wspólnym problemem wszystkich tych jezior poza zanieczyszczeniem wód i kwestią rozwiązania sposobu ich oczyszczania jest przede wszystkim obniżający się poziom zwierciadła wody, spowodowany najczęściej obniżaniem się poziomu wód gruntowych. Wszystkie zbiorniki wymagają opracowania systemu zwiększenia przepływu wody oraz wzrostu jej natlenienia.

Obie kolonie miały sprawiać wrażenie jednego wielkiego parku, stąd panowały w nich surowe przepisy dotyczące zabudowy parceli. Przynajmniej 2/3 powierzchni działki zajmować powinien był ogród, a wznoszona w nim zabudowa nie mogła zakłócać jego harmonii. Projektowana architektura nawiązywała do lokalnych korzeni: w willach Grunewaldu występowały elementy charakterystyczne dla niemieckiego renesansu, natomiast domki Sadyby kontynuowały tradycję polskiego dworku szlacheckiego. Omawiane kolonie dzieliło 30 lat, co wywarło duży wpływ na ich obecny kształt. Grunewald zdążył się już w pełni ukształtować, natomiast Miasto-ogród Czerniaków znajdowało się dopiero w fazie realizacji, kiedy rozpoczęła się II wojna światowa, wtedy obie kolonie zostały zbombardowane.

W przypadku Grunewaldu w pierwszych dziesięcioleciach po wojnie prowadzono szkodliwą politykę dla tego obszaru. Dopiero w latach 80. dostrzeżono wartość pierwotnej struktury dawnej kolonii, podjęte zostały działania mające na celu jej zachowanie. Najcenniejsze założenia ogrodowe i wille zostały objęte ochroną. Ponadto wille systematycznie modernizowano, tak że dzisiaj nie ma tam walącej się ruiny. Od 2002 roku obowiązują plany zabudowania dla osiedla Grunewald, które mają zapobiec dalszym niekorzystnym zmianom w jego układzie. Plany Sosnowskiego dla Miasta-ogrodu Czerniaków robiły wielkie wrażenie, jednak do wybuchu II wojny światowej nie udało się zrealizować ich najciekawszych elementów: okolnic po wschodniej stronie Jeziora Czerniakowskiego oraz centralnego parku z ratuszem i amfiteatrem na terenie byłego fortu. W latach 50. próbowano jeszcze powrócić do idei miasta-ogrodu, jednak w następnych dwóch dziesięcioleciach urosły wokół tego obszaru wielkie blokowiska. Symbolicznym wydarzeniem, kończącym pewną epokę, było w 1973 roku przemianowanie na planach Warszawy „Miasta-ogrodu Czerniaków”

na „Miasto-ogród Sadybę”. W 1993 roku Miasto-ogród Sadyba wpisane zostało do rejestru zabytków, jednak nie ustalono konkretnych zasad ochrony tego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego. Brakuje środków, które by zapobiegły popadaniu historycznej zabudowy w ruinę. Trzeba poczekać też na miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

Istotnym komponentem osiedli willowych są ich mieszkańcy. Przed wojną obie kolonie zamieszkiwała społeczna inteligencja: bankierzy, wydawcy, lekarze, naukowcy, artyści, znaczny był udział ludności pochodzenia żydowskiego. W ostatniej części niniejszej pracy wymieniono również kilka czynników, które decydują o elitarności obecnych osiedli Grunewald i Miasto-ogród Sadyba. Należą do nich na przykład: obecność ambasad, które zazwyczaj lokowane są w reprezentacyjnych miejscach, estetyka ulic i ich zabudowy, dostępność miejsc integrujących daną społeczność, takich jak kawiarnie z ciekawym wystrojem, gustownie urządzone skwery. Współczesnym wyznacznikiem prestiżu Grunewaldu jest przede wszystkim wysokość obowiązujących tutaj czynszów. Jeśli kogoś stać na życie w Grunewaldzie, jest „kimś”. Normą jest podawanie w adresie „Berlin-Grunewald”, mimo że już kod pocztowy wskazuje lokalizację. Sadyba poszukuje prestiżu przede wszystkim w tożsamości lokalnej. Tutaj jest się „kimś”, bo mieszka się pośród zintegrowanej społeczności, świadomej tradycji miejsca swego zamieszkania.

Aby uporządkować wnioski z analizy porównawczej Grunewaldu i Sadyby, najważniejsze cechy łączące i różniące te osiedla zestawiono w tabeli 2.

Tab. 2. Zestawienie podobieństw i różnic Grunewaldu i Sadyby

		Grunewald	Sadyba
P o d o b i e ń s t w a	Cel powstania	Zaoferowanie najzamożniejszej warstwie społecznej luksusowych mieszkań z dala od zgiełku stolicy.	Zaoferowanie elicie społecznej luksusowych mieszkań na uboczu stolicy.
	Dominujące elementy w krajobrazie przyrodniczym	Jeziora: Halensee i Hundekehlesee, a pomiędzy nimi <i>mały łańcuch jezior grunewaldzkich</i> .	Jeziorko Czerniakowskie.
	Warunki zabudowy parceli	Dozwolona zabudowa domami wolno stojącymi lub bliźniaczymi max. 30 proc. powierzchni działki.	Dozwolona zabudowa domami wolno stojącymi lub bliźniaczymi max. 33,5 proc. powierzchni działki.
	Zachowany elitarny charakter osiedla	Jedno z najdroższych osiedli w Berlinie.	Coraz silniejsze więzi społeczne mieszkańców osiedla jako wynik aktywnie budowanej tożsamości

R ó ż n i c e			lokalnej.
	Miejsce powstania	Poza granicami administracyjnymi stolicy – na zielonym przedmieściu.	W obrębie granic administracyjnych stolicy – w jej zielonej części.
	Rok powstania (ile lat przed wybuchem II wojny światowej); stan w 1939 roku	1889 (50 lat); kolonia w pełni ukształtowana.	1921-23 (18-16 lat); wczesna faza realizacji projektów osady.
	Otoczenie	Elitarne kolonie willowe, powstałe na przełomie XIX i XX wieku: Westend, Friedenau, Dahlem, Zehlendorf.	Osiedla z wielkiej płyty z lat 60. i 70. XX wieku: Osiedle Bernardyńska, osiedla Sadyba I, II, III, osiedle Stegny, od wschodu teren elektrociepłowni Siekierki.
	Obecny stan zabudowy	Przeprowadzona systematyczna modernizacja starych willi – brak wałących się ruin.	Zespół budowlany wpisany do rejestru zabytków, ale brak środków na remont zniszczonych domów.
Podstawy prawne ochrony układu urbanistycznego	Najcenniejsze założenia ogrodowe i wille objęte są ochroną, dla całego obszaru obowiązują plany zabudowania.	Układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, ale brak konkretnych wytycznych ochrony konserwatorskiej oraz brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	

Źródło: Opracowanie własne

Niniejsza praca została poświęcona Grunewaldowi i Sadybie, jednak jej zadaniem jest zwrócenie uwagi na problem historycznych osiedli willowych w ogóle. Jak widać, stanowią one świadectwo procesów, jakie kierowały rozwojem danego miasta w przeszłości. Charakteryzują się zabytkową architekturą, dokumentującą trendy budowlane sprzed około stu lat. Jeśli zachowany został w znacznym stopniu dawny układ parceli, wtedy osiedla willowe dysponują dużym potencjałem rekreacyjnym – są to interesujące miejsca dla spacerowiczów. Funkcja rekreacyjna jest niezwykle istotna w przypadku takich osiedli jak Sadyba, która stanowi enklawę zieleni pośród blokowisk. Dlatego należy dołożyć wszelkich starań, by nie zniszczyć tej tkanki, która ocalała do dziś. Konieczna jest ochrona programowa, w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Grunewald takie plany już ma.

Drugim interesującym aspektem jest problem tożsamości lokalnej mieszkańców elitarnych osiedli, który zasługuje na dalsze badania. Osiedla willowe z tradycjami sprzyjają integracji społecznej i poczuciu wspólnoty zamieszkującej je ludności, w odróżnieniu od socjalistycznych osiedli-molochów, a tym bardziej modnych obecnie osiedli zamkniętych, tzw. *gated communities*.