

Hanka Zaniewska

Od Redakcji : Koncepcja mieszkań dla ubogich w okresie międzywojennym

Problemy Rozwoju Miast 2/3, 52-57

2005

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Od Redakcji

W nawiązaniu do aktualnych problemów społecznych mieszkalnictwa i gospodarki przestrzennej godne przypomnienia są idee i realizacje okresu międzywojennego, które w rezultacie wpłynęły na kształtowanie powojennego systemu mieszkań powszechnie dostępnych.

Transformacja społeczno-gospodarcza wywołała wiele negatywnych skutków w mieszkalnictwie, jednym z nich stała się dostępność mieszkań dla ubogich. Badania nad mieszkalnictwem prowadzone w Instytucie Rozwoju Miast zwracają uwagę na wiele zagadnień, które już w przeszłości znajdowały rozwiązania społeczne, techniczne i ekonomiczne.

KONCEPCJA MIESZKAŃ DLA UBOGICH W OKRESIE MIĘDZYWOJENNYM

Idea odpowiednich mieszkań dla mniej zamożnych grup ludności w krajach europejskich sięga okresu międzywojennego i wyraża się w zróżnicowanych koncepcjach urbanistycznych i architektonicznych zabudowy mieszkaniowej, której powstawanie było finansowane w różny sposób.

Stosowane w tym czasie rozwiązania mogą być interesujące i pożyteczne przy ocenie obecnego systemu polskich mieszkań społecznych (tbs) czy też przy poszukiwaniu odpowiednich mieszkań (socjalnych) dla ubogich. Prezentując wybrane rozwiązania oparto się na oryginalnych tekstach publikowanych w komunikatach SARP z 1939 r., dotyczących rozwiązywania problemów mieszkaniowych w Szwecji i w Polsce.

Szwecja³⁷. Na początku XX wieku władze Sztokholmu nabywają tereny położone w odległości 3-14 km od centrum miasta, włączają je do miasta i przeznaczają na sanację warunków mieszkaniowych. Dla tych terenów wykonano w latach 1907-1908 plany, w których przyjęto, nawiązując do miast ogrodów, zasadę przedmieść ogrodowych, a za typowy element uznano własny dom jednorodzinny.

„Przedmieścia ogrodowe stworzone zostały dla zapewnienia uboższej ludności zdrowych i tanich mieszkań. Początkowo wznoszono na nich wille większych rozmiarów – co nie odpowiadało pierwotnie zamierzonemu celowi. Inicjatywa reformy wyszła od jednej z firm prywatnych, w sensie budowy małych, ściśle standartowych domków, przy współdziałaniu właściciela. Zasada ta została przyjęta przez Miasto i jest od roku 1927 realizowana. Są to

³⁷ Adam Krzyszkowski: *Rozwiązanie problemu mieszkaniowego przez miasto Sztokholm*, Komunikat SARP nr 1, s. 7-15, 1939.

tw. małe domki (smástuga). Przystąpienie do ich budowy nie wymaga żadnego wkładu pieniężnego. Zastępuje go bowiem własna praca budującego, której wartość oszacowano w wys. 10% kosztów budowy, pozostałe 90% stanowi pożyczka. Miasto dostarcza cały materiał zstandaryzowany oraz tak przygotowany, że nawet niewprawne ręce mogą się z nim z łatwością obchodzić. Roboty rozpoczyna się wczesną wiosną. W lecie, w większości wypadków, budujący wraz z całą rodziną obozują w pobliżu, wolne chwile poświęcając budowie. Przyziemie wykonane jest z bloków z porowatego betonu, a ściany drewniane (jak we wszystkich domach jednorodzinnych) z gotowych bloków, z wpasowanymi drzwiami i oknami. Cięższe materiały są zwożone na plac, lżejsze wydawane z magazynów, zainstalowanych na terenie budującego się osiedla. Porad udzielają fachowi instruktorzy. Roboty trudniejsze, np. instalacyjne, wykonują firmy zakontraktowane przez Miasto. Standaryzacja typów i materiałów, oraz wkład własnej pracy właściciela, dają w sumie 30% oszczędności w stosunku do dotychczas stosowanych metod, przy czym okazało się, że rozkłada się ona w stosunku około 10% na każdą z tych funkcji.

Wielkość parceli waha się od 300-600 m², wynosząc średnio 500 m², zaś opłata dzierżawna od 200-250 koron rocznie (za działkę). Wszystkie domy, podobnie jak i większe wille, są skanalizowane, zaopatrzone w wodę, gaz i elektryczność, oraz posiadają własne centralne ogrzewanie wraz z rozprowadzeniem gorącej wody. Budynki są w całości podpiwniczone, mieszczą się tam kotłownie, pralnie, składy produktów oraz obszerne magazyny – mogące być ew. przemienione na garaże. Poszczególne parcele oddzielają niskie płotki z reguły pokryte roślinnością – co stwarza w sumie wrażenie prawie jednolitego ogrodu.”

„Budowa małych domków spotkała się z wielkim zainteresowaniem. Do lipca 1937 r. wybudowano ich 2825 – dla 11 000 osób. Niezależnie od nich w dalszym ciągu budowane są, przez wyspecjalizowanych przedsiębiorców, średnie i większe wille, w przeznaczonych na ten cel okręgach. Działki są tu większe, a mianowicie od 600-800 m². Stosuje się również konstrukcję drewnianą, ściany jednak tynkowane. Na ogół poszczególne osiedla tworzą pewnego rodzaju całość, zgrupowane wokół ośrodków; w ośrodkach tych znajdują pomieszczenie szkoły, instytucje lokalne, a przede wszystkim sklepy, budowane w parterach większych nieco budynków blokowych. Koszty zużycia gazu, światła, wody, telef. są takie same jak w centrum. Komunikacja odbywa się szybkobieżnymi tramwajami podmiejskimi i autobusami. Przejazd od city trwa średnio 20 min. ...Powierzchnia parcel budowlanych stanowi około 45-55% terenu, reszta przypada na komunikację, trawniki, lokalne parki itp. – następstwem tego jest mała gęstość zaludnienia wynosząca od 35-40 osób na ha.

Wobec wzrastającego braku odpowiednich terenów pod zabudowę mieszk. w obrębie centrum zdecydowało się Miasto na rozpoczęcie zabudowy blokowej na najbliższej położonych nowo nabytych terenach”.

"Budynki są trójkondygnacyjne, z orientacją w zasadzie północ-południe. Odległość bloków od siebie równa się podwójnej wysokości. Głębokość traktów waha się od 8 do 11 m, w najnowszych budynkach stosuje się maximum 9 m (co należy podkreślić, ze względu na stosowane dotychczas prawie powszechnie w Szwecji bloki o głębokości traktów nawet do 16 m), celem uzyskania przelotowego przewietrzania i maksymalnego naświetlenia. Otoczenie budynku rozwiązuje się parkowo – częściowo pozostawiając je naturalnym, np. las.

Część tych bloków stanowią kompleksy mieszkań dla niezamożnych rodzin większych. Dla umożliwienia budownictwa tego rodzaju stworzono decyzją parlamentu z 1935 r. fundusz pożyczkowy dla Gmin i instytucji budownictwa publicznego. Tereny dostarczane są bezpłatnie przez Gminy. Fundusz służy częściowo dla finansowania budowy (w wys. 50-95% ich kosztów), częściowo zaś jako dotacja dla ich mieszkańców."

"Mieszkania są najmniej dwupokojowe, a rozwiązanie rzutowe bierze pod uwagę specjalnie warunki rodzinne. Wszystkie lokale są wyposażone w łazienki, centralne ogrzewanie, centralne rozprowadzenie gorącej wody. W pobliżu zakłada się dziecińce i tereny do zabaw. Kandydaci na lokatorów podlegają specjalnej selekcji dla uniknięcia ew. zaniedbania mieszkań. Wskaźnik wykorzystania terenu dla założeń blokowych, tzn. stosunek sumy powierzchni zabudowania wszystkich kondygnacji mieszkalnych ogółu domów do pow. całego rozplanowanego terenu danego okręgu, wyraża się cyfrą 0,30-0,35. Współczynnik ten przyjęto jako zasadę w planowaniu na przyszłość. Dla porównania podaję, że wskaźnik ten dla właściwego centrum wynosi 2,18."

"W zasadzie w Szwecji Państwo i Gminy same nie budują obiektów mieszkalnych, lecz pomagają tylko w ich budowie, przez odpowiednią ingerencję. Państwo interweniuje od roku 1905 za pośrednictwem Urzędu Budowy Domów Własnych (Egnahemstyrelsen) udzielającego daleko idących pożyczek na ich budowę, oraz udzielając od 1935 r. funduszy Gminom i instytucjom społecznym na budowę mieszkań dla rodzin najliczniejszych. Gminy interweniują w formie zorganizowanej polityki terenów gromadzonych, szczegółowo planowanych, zbrojonych i sprzedawanych, względnie wdzierżawianych, oraz udzielając pożyczek i ew. organizując budowy i dostarczając plany. Dużą rolę w rozwiązaniu problemu mieszkaniowego odgrywają również spółdzielnie budowlane, przy czym na pierwszy plan wysuwa się na terenie całego kraju działająca H.S.B. Środków, poza kapitałami własnymi, dostarczają przede wszystkim Banki, Tow. Ubezpieczeniowe itd."

Polska. W okresie międzywojennym podejmowane były również w Polsce próby przeciwdziałania tworzeniu podmiejskich slamsów przez ludność, napływającą z obszarów wiejskich. Wzorowane były na rozwiązaniach szwedzkich i niemieckich w odniesieniu do sposobu budowy (wkład pracy własnej – Szwecja) oraz Funduszu Pracy (Niemcy), których wspólna cecha wyrażała się w zaangażowaniu władz miejskich i współfinansowaniu przez nie budowy mieszkań. Działania w sprawie poprawy warunków mieszkaniowych w okresie mię-

dzywojennym literatura przedstawia najczęściej na przykładzie budownictwa Towarzystw Osiedli Robotniczych, będącego załączkiem polskiego budownictwa społecznego, ale należy przypomnieć również o akcjach budowlanych prowadzonych przez miasta ze środków Funduszu Pracy i Związków Towarzystw Ogródków Działkowych.

Publikowany w 1939 r. w komunikacie nr 2 SARP materiał, będący przedrukiem artykułu zamieszczonego w „Przeglądzie Budowlanym” (nr 1/ 1939), może zwrócić uwagę nie tyle na przydatność stosowanych wówczas rozwiązań, co na sposób postrzegania problemu i wysiłki czynione przez społeczników, samorządowców, architektów.

”Akcja budowlana domów dla bezrobotnych finansowana przez F.P. łącznie z rządami kilku miast pomorskich jest godna najwyższego uznania, poparcia i naśladowania. Zorganizowana jest wybitnie na sposób zachodnioeuropejski, tzn. nie na efekt, a dla zaspokojenia minimum najniezbędniejszych potrzeb mieszkaniowych. Koszty budowy, choć są tak fenomenalnie niskie, że wynoszą niespełna zł 20 – za 1 m³, dałyby się jeszcze obniżyć przez zastosowanie wewnętrznych ścian nośnych gr. 13 cm, działowych grub. 6 cm, zaniechanie zupełnie zbytecznych odsadzek bankietowych, szalowanie szczytów drzewem, pewne redukcje belek drewnianych. Będą to już oczywiście drobne kwoty, ale i one mają znaczenie przy tego rodzaju akcji budowlanej. W pewnym stopniu na obniżenie kosztów budowy wpłynęła i praca własna przyszłego lokatora, co należy podkreślić z naciskiem, wobec dążenia u nas do bagatelizowania znaczenia tego wkładu osobistego”³⁸.

”Problem bezrobocia w Polsce, szczególnie w miastach, jest o tyle trudny do rozwiązania, że kadry bezrobotnych powiększają się jeszcze stale elementem napływowym ze wsi, który z różnych względów szuka rozładowania nadmiaru rąk roboczych na wsi – w mieście, gdzie liczy na łatwiejszy i większy zarobek.”

”Przybysze wiejscy po bezskutecznych próbach uzyskania pracy „łatwiejszej” w przemyśle, imają się każdego zajęcia byle przetrwać „kryzys”, byle doczekać się lepszych czasów”.

”Mając wyrobione zamiłowanie do pracy na roli powracają ostatnio dzięki propagandzie do swojego pierwotnego zajęcia na dzierżawionych działkach, najczęściej przez należenie do miejscowego Towarzystwa Ogródków Działkowych, starając się szczupłe doraźne dochody powiększyć przez dochód ze sprzedaży produktów lub też zużywając je na własne potrzeby. Działka stanowiąca często jedyny ratunek egzystencji rodziny staje się też nierzadko ochroną przed znalezieniem się dosłownie na bruku – z resztek mienia, ze starych rupieci pobudowlanych wznosi sobie na działce bezrobotny szałas-ziemiankę. Z eksmitowanych

³⁸ ... ”W Szwecji natomiast przypisują temu ogromne znaczenie i jak zobaczymy w artykule o budownictwie szwedzkim, tamtejszy przemysł budowlany organizuje montaż budynku w ten sposób, aby wkład pracy własnej mógł być możliwie jak największy i nie ograniczał się tylko do robót ziemnych, oraz pomocy przez podawanie materiałów, ale aby mógł również odgrywać pewną rolę i przy robotach wykonywanych przez robotników wykwalifikowanych.” ...

rodzin „pobudowanych” na działkach tworzą się wbrew wszelkim przepisom i zakazom budowlanym całe kolonie, ba nawet dzielnice „dzikie”, zwane najczęściej egzotycznie Abisyniami, Amerykami.”

„Walkę z dzikim budownictwem prowadzono dotychczas przez budowę kolonii i domów zbiorowych dla bezdomnych (typowe przykłady Annopol i „Polus” w Warszawie), okazało się jednak, że sposoby te są niecelowe, gdyż powodują degradację społeczną, której skutki są zresztą szeroko znane. T.O.R. prowadzi wprawdzie akcję budowy osiedli robotniczych czynszowych; działalność „Toru” jest jednak przysłowiową kroplą w morzu wobec wszelkich potrzeb na tym polu. W celu też niesienia pomocy tym najslabszym gospodarczo robotnikom zorganizowano w lecie akcję – na razie, w roku bieżącym tylko na Pomorzu w najbardziej potrzebujących tego miastach (Chełmża, Chełmno, Gniew, Tczew, Starogard), budowy domków robotniczych oddawanych na warunkach kredytowych na własność robotnikom.

Akcję tą zainicjował Pomorski Związek Towarzystw Ogródków Działkowych i Małych Osiedli Podmiejskich a roboty sfinansował Fundusz Pracy kredytem bezpośrednim 100.000 zł oraz pośrednim dla miast Grudziądz (140.000 zł) i Torunia (60.000 zł).

Dzięki udzielonym kredytom, żyrowanym przez Zarządy zainteresowanych miast Chełmży, Chełmna, Pniewa, Tczewa i Starogardu w sierpniu r. ub. przystąpiono do budowy pierwszych 5 osiedli, każde o 10 domkach jednorodzinnych. „Mechanizm” akcji ustalono wg następującego schematu. Zainteresowany robotnik (kwalifikowani są z reguły posiadającymi liczną rodzinę) – członek Tow. Ogr. D. i M.O.P., otrzymuje pożyczkę w sumie 2.000 zł na budowę domku. Kredyt oprocentowany jest w wysokości 2%, a spłata odbywa się ratami miesięcznymi po 10 zł. Spłatę pożyczki gwarantuje zainteresowane miasto. Parcele (około 1000 m² pod każdy domek) pod budowę daje miasto na b. dogodnych warunkach lub nawet bezpłatnie. Robotnicy w dniach wolnych od sezonowej pracy (praca przy robotach publicznych trwa 3-4 dni w tygodniu) pracują przy budowie własnego domu w charakterze robotników kwalifikowanych lub niekwalifikowanych – zależnie od umiejętności. Przez włożenie własnej pracy w budowę zmniejszają efektywny koszt budowy i późniejsze ciężary spłat.

Plany kolonii i domków oraz nadzór techniczny wykonują budowniczy miejscy, rozprawdzenie kredytów i inne sprawy organizacyjne związane z budową (zakupy materiałów) przeprowadza Zarząd Tow. Ogr. Działkowych.

Roboty budowlane zleca się firmom prywatnym wyłonionym z przetargów. Wszystkie roboty na danej kolonii są możliwie zestandaryzowane, by jak najbardziej obniżyć koszty budowy domów.”

”Istnieją dane do mniemania, że tak szczęśliwie zapoczątkowana akcja uaktywnienia mas bezrobotnych przez osiedlanie ich na własnym kawałku ziemi i we własnym, dobrze zbudowanym, higienicznym domu rozwinie się szerzej w roku następnym, co również nie obojętne jest dla ruchu budowlanego w ogólności, ze względu na zaobserwowane ożywienie,

jakie ta akcja już wywołała w przemyśle budowlanym w miastach, gdzie dotychczas wzniesiono te kolonie.”

Niestety, wybuch II wojny światowej przerwał obiecujące akcje budowy domów z pomocą miasta, a do problemów mieszkań dla ubogich i sposobów realizacji przedsięwzięć budowlanych oraz ich finansowania przez państwo i gminy powrócono po 60 latach³⁹.

From the Editor

When referring to current social problems of housing and physical economy, it is worth to bring back to our minds the ideas and implementations of the inter-war period which, as a result, have affected the development of the post-war system of generally affordable dwellings.

The social and economic transformation yielded many negative effects in housing, with the affordability of dwellings to the poor being one of them. Research on housing, conducted in the Institute of Urban Development points out to many issues, for which social, technical and economic solutions have been found already in the past.

CONCEPT OF DWELLINGS FOR THE POOR IN THE INTER-WAR PERIOD

Przygotowała: Hanka Zaniewska

³⁹ *Ustawa z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2005 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. nr 145, 2004).*