



IV. ANALIZA PROJEKTÓW.

1. Tereny.

Wybór terenów.

Wybór terenów był ściśle związany z charakterem akcji, którą miało przeprowadzić Stowarzyszenie.

Przedewszystkiem należało ustalić w jakich miejscowościach mają być wznoszone budynki.

Prawie we wszystkich ośrodkach miejskich istniało olbrzymie zapotrzebowanie na mieszkania małe.

Ponieważ ostatnie dane statystyczne dotyczyły spisu ludności w roku 1920, przeto chcąc zorjentować się w zmianach, jakie mogły zajść w warunkach mieszkaniowych od tej daty, zwróciło się Stowarzyszenie do 35 większych miast z szeregiem pytań w tej sprawie. Pytania ujęte w formę zwięzłego kwestionariusza *) dotyczyły ilości i przyrostu ludności oraz ilości zarówno budynków mieszkalnych, jak i izb, wreszcie wysokości niedoboru mieszkań.

Na ankietę tę nadesłały odpowiedzi 24 miasta, a prócz tego trzy miasta, które nie były objęte ankietą (Włocławek, Pabjanice i Skarżysko - Kamienna), nadesłały samorzutnie memorjały w sprawie stosunków mieszkaniowych, panujących w tych miejscowościach.

Mimo prostoty ujęcia zapytań podanych w ankiecie, otrzymany materiał okazał się bardzo niejednorodny. Wobec tego, jak również wobec niepewności źródeł, na których opierały się dane z poszczególnych miast, należało traktować wyniki ankiety z wielką ostrożnością. Również należało liczyć się ze zrozumiałą u uczestników ankiety tendencją do przejawiania faktów w nadziei zaliczenia danego miasta do szeregu tych, które miały być objęte akcją Stowarzyszenia. Najbardziej wiarygodne dane napływały od tych magistratów, które w odpowiedziach swych oparły się o materiały własnych wydziałów statystycznych i o wykazy właścicieli nieruchomości do podatków od lokali.

*) Treść kwestionariusza:

- 1) Ilość mieszkańców (przy uwzględnieniu ilości rodzin).
- 2) Roczny przyrost ludności.
- 3) Ilość domów (murowanych i niemurowanych).
- 4) Ilość izb mieszkalnych.
- 5) Obecny ruch budowlany: a) ilość izb budowanych rocznie; b) kto buduje? (ruch prywatny, społ.).
- 6) Niedobór mieszkań (izb): a) robotniczych; b) dla inteligencji.

Kwestionariusz został skierowany do Magistratów następn. miast: Warszawa, Kraków, Lwów, Radom, Częstochowa, Piotrków, Łódź, Poznań, Bydgoszcz, Toruń, Grudziądz, Gdynia, Białystok, Grodno, Wilno, Brześć n/B., Równe, Dubno, Włodzimierz Woł., Łuck, Rzeszów, Stryj, Tarnopol, Stanisławów, Kalisz, Baranowice, Pińsk, Katowice, Kołomyja, Kowel, Lublin, Tarnów, Król.-Huta, Sosnowiec i Dąbrowa Górnicza.

Nadesłały odpowiedzi: Warszawa, Kraków, Radom, Piotrków, Łódź, Poznań, Bydgoszcz, Toruń, Grudziądz, Gdynia, Białystok, Wilno, Brześć n/B., Równe, Włodzimierz Woł., Tarnopol, Stanisławów, Kalisz, Kołomyja, Kowel, Lublin, Tarnów, Sosnowiec i Dąbrowa Górn.

Biorąc nawet pod uwagę powyższe zastrzeżenia, wynikało jasno z zebranego materiału, że warunki mieszkaniowe od roku 1920 nie tylko nie poprawiły się, lecz przeciwnie uległy znacznemu pogorszeniu, a zestawienie przyrostu ludności z intensywnością ruchu budowlanego wskazywało na dalsze pogarszanie się tych stosunków.

Przeciętna ilość rodzin wypadająca na 1 izbę przewyższała w całym szeregu miejscowości cyfrę 1,5, przeciętna zaś gęstość zaludnienia jednej izby dla wszystkich miast, które nadesłały odpowiedzi wahała się około 2,5 osób, przyczem w poszczególnych miastach przekraczała 4, dochodząc nawet do 6 osób.

Z zebranego materiału wynikało, iż w przeważającej większości wypadków zarządy miast uważały niejako za ideał osiągnięcie warunków, w których, jeżeli chodzi o ludność robotniczą, wypadłaby na każde gospodarstwo jedna izba przy przeciętnym zaludnieniu izby wahającym się w granicach od 2 do 3 osób.

Wobec ściśle ograniczonej wysokości sum przeznaczonych na akcję budowlaną Zakł. Ub. Społ. należało wybrać jedynie te miejscowości, w których brak mieszkań i idące z tem w parze przeludnienie przybrało najbardziej jaskrawe formy. Zwrócono więc w pierwszym rzędzie uwagę na większe ośrodki przemysłowe i administracyjne, a więc: Łódź, Zagłębie węglowe, Górny Śląsk, Warszawę, Lwów, Kraków, Poznań. Szczególnie również uwzględniono Gdynię wobec przewidywanego szybkiego rozwoju tego miasta. Na dalszym planie były takie miejscowości jak: Częstochowa, Zagłębie naftowe, Białystok, Lublin.

Ze względów społecznych należało może objąć akcją budowlaną jaknajwięcej miejscowości. Jednak konieczności natury technicznej i organizacyjnej skłaniały raczej do skupienia całej działalności w większych kompleksach budowlanych w niewielu miejscowościach.

Chcąc zasięgnąć w tym względzie opinii miarodajnej, zwróciło się o nią Stowarzyszenie w czerwcu 1930 r. do Pol. Tow. Reformy Mieszkaniowej. Towarzystwo to w zupełności potwierdziło słuszność stanowiska zajętego przez Stowarzyszenie, oświadczając, „że akcja budowlana winna być skoncentrowana w nielicznych ośrodkach miejskich i przede wszystkim ograniczyć się do miast większych; rozdrabnianie bowiem tej akcji pociąga za sobą wzrost kosztów administracji budynkami i utrudnia stosowanie zasady masowości budowy”.

Niezależnie od tego, ponieważ z mieszkań mieli korzystać w pierwszym rzędzie pracownicy ubezpieczeni w Zakładach, musiały być uwzględnione życzenia Zakładów, które ze swej strony kierowały się w wyborze miejscowości stopniem zapotrzebowania mieszkań przez ubezpieczonych.

Drugim zagadnieniem była sprawa rozmiaru poszczególnych terenów. Tutaj wpływ miał cały szereg czynników. A więc przede wszystkim wielkość sum przeznaczonych na przebudowanie w danej miejscowości, oraz rodzaj terenów będących do dyspozycji. Zasadniczo dążeniem Stowarzyszenia było uzyskanie placów, będących w posiadaniu Państwa lub Samorządów. Sięganie do terenów będących w rękach osób prywatnych uznano za ostateczność, w razie gdyby pozyskanie odpowiednich placów państwowych lub samorządowych okazało się niemożliwym. W każdym razie ustalono, że koszt placu nie powinien przekraczać 10% wartości całkowitej nieruchomości, to jest kosztu placu wraz z budynkami. Wychodzono z założenia, iż akcja budowlana o charakterze społecznym powinna uzyskać poparcie przez oddanie do jej dyspozycji odpowiednich terenów, będących własnością ogólną *). Obowiązek ten, wydawało się, ciążyć powinien na władzach miejskich, dla których akcja Stowarzyszenia przedstawiała duże korzyści przez uruchamianie stosunkowo znacznych kwot na budownictwo w danej miejscowości.

Dalej Stowarzyszeniu chodziło o uzyskanie placów możliwie wielkich i w jednym kompleksie dla każdej miejscowości. Postulat ten podyktowany był zarówno przez dążenie do ra-

*) Ta decyzja Stow. była zgodna z poglądem większości publicystów, którzy zajmowali się sprawą mieszkaniową.

W książce np. p. Cz. Klarnera p. t. „Polityka mieszkaniowa w Polsce i zagranicą” czytamy na str. 212: „Tereny podlegające zabudowie winny być wyznaczone z obfitych zapasów przygotowanych zawczasu, a parcele budowlane winny być ustępowane przez władze miejskie jedynie w celu ożywienia ruchu budowlanego z wyłączeniem celów spekulacyjnych”.

cjonalnego rozplanowania terenu w sensie możliwości stosowania powtarzalności seryjnej elementów typowych, jak i dla uzyskania najlepszych warunków higienicznych dla nowych domów. Nie należy tu zapominać, że program Stowarzyszenia dotyczył budowy domów blokowych, wielomieszkaniowych i wielopiętrowych.

W pewnej sprzeczności z tem dążeniem do skupienia akcji budowlanej w jednej miejscowości na jednym placu, podyktowanym zresztą względami na ściśle uzasadnioną racjonalność przedsięwzięcia, stało wymaganie zbliżenia projektowanych domów mieszkalnych do warsztatów pracy przyszłych ich mieszkańców. Wobec niemożności określenia kategorii, a temsamem miejsca pracy przyszłych lokatorów, przeprowadzanie wyczerpujących badań przydatności placów pod tym względem było w większości wypadków bezprzedmiotowe.

W pierwszym okresie prac (tak zwana pierwsza serja budów: rok 1930 i początek 1931) uznano za wskazane rozróżnić dwa typy budowli, przy uwzględnieniu warstwy pracowników mających je użytkować: rozdzielono budowlę na domy o mieszkaniach przeznaczonych dla pracowników umysłowych i dla pracowników fizycznych. Pogląd ten, który zresztą w dalszej działalności Stowarzyszenia uległ rewizji, był dostosowany do ogólnie w owym czasie utartych pojęć.

Tak więc przy wyborze placów można było jedynie w bardzo luźnych ramach ująć przydatność terenów pod względem ich położenia w stosunku do przypuszczalnych warsztatów pracy przyszłych lokatorów. Przy tem zagadnieniu poruszane były i momenty natury społecznej. Przeważał pogląd, iż zbyt rygorystyczne przeprowadzenie linii demarkacyjnej między domami dla pracowników umysłowych i fizycznych jest ze względów socjalnych niewskazane. W następstwie okazało się, że zasada ta była zupełnie słuszną, a rozgraniczenie mieszkań dla tych dwóch kategorii lokatorów jest w akcji o charakterze podjętym przez Zakłady nierealne i nieistotne.

Precyzując powyższe wywody można ująć program Stowarzyszenia w zakresie wyboru terenów jak następuje:

- 1) place, na których mają być wznoszone domy, powinny być uzyskane z zapasu terenów budowlanych, stanowiących własność państwową lub samorządową;
- 2) muszą one stanowić większe, zwarte kompleksy;
- 3) muszą być łatwo dostępne, t. j. winny posiadać zapewnioną dogodną komunikację z przypuszczalnymi warsztatami pracy przyszłych lokatorów;
- 4) muszą posiadać pełne uposażenie (wodociągi, kanały, bruki, gaz, elektryczność) w stopniu osiągalnym w danej miejscowości;
- 5) kształt ich powinien być możliwie regularny, zbliżony do prostokąta; warunek ten powinien być tem ściślej przestrzegany im mniejsze są wymiary placu;
- 6) rodzaj sąsiadujących terenów oraz sposób ich eksploatacji nie powinien wpływać ujemnie na warunki higieniczne wznoszonych mieszkań;
- 7) cena placu wraz z wydatkami koniecznymi dla uzupełnienia uposażeń ogólnych (jezdnie uliczne, chodniki, wszelkiego rodzaju instalacyjne trasy uliczne) nie powinna przekraczać 10% całkowitej wartości nieruchomości.

Możliwości uzyskania odpowiednich terenów.

Program ten wysunięty już przy zakupie terenów dla pierwszej serji budynków, na samym więc początku istnienia Stowarzyszenia, a sprecyzowany w ciągu dalszej działalności, stanowił maximum wymagań, od których w poszczególnych wypadkach mogły być czynione pewne odchylenia. Postulaty zawarte w nim nie były żadną nowością; były zebraniem wskazań w tym kierunku osiągniętych zarówno u nas, jak i na zachodzie. Nowością w naszych warunkach był jedynie fakt postawienia go w całej rozciągłości, co zresztą wypływało jako logiczna konieczność z samego charakteru podjętej akcji. W następstwie okazało się, że zawarte w nim żądania były zupełnie słuszne, czego dowodem jest, iż przez cały czas trwania Stowarzyszenia żadna z wyrażonych w nim zasad nie została obalona, mimo radykalnych zmian, jakie zaszły w tym czasie w ogólnych ekonomicznych warunkach. Temniemniej wyszukanie odpowiednich placów napotykało na bardzo znaczne trudności.

Pod tym względem dodatnio wyróżniły się miasta, leżące w województwach poznańskim i pomorskim, z wyjątkiem Gdyni. Wystąpiły tu w całej rozciągłości dodatnie skutki racjonalnej polityki terenowej, prowadzonej od szeregu lat przez miasta tych województw. Gospodarka terenami w innych miastach zmusiła Stowarzyszenie do uciekania się do szukania placów będących własnością prywatną, z wyjątkiem częściowo Warszawy *).

Ze specjalnie trudnymi warunkami spotkało się Stowarzyszenie na terenach Górnego Śląska i Dąbrowskiego Zagłębia Węglowego, wobec istnienia wielkich ilości gruntów podkopanych i obciążonych nadaniami górnictwem.

Jeżeli do tego dodamy brak planów regulacyjnych, przewidujących rozwój miasta, i opór właścicieli gruntów prywatnych, otrzymamy obraz specjalnie ciężkich warunków na terenie Zagłębia Dąbrowskiego.

Należy podkreślić, że w przeważnej ilości wypadków zarządy miast, w zrozumieniu ważności zamierzeń budowlanych Stowarzyszenia i płynących stąd dla miast korzyści, dopomagały mu z całą gotowością przy wyszukiwaniu i nabywaniu placów.

Finansowe trudności samorządów nie pozwalały jednak często, mimo najlepszych ich chęci, przeprowadzić lub uzupełnić wszelkie urządzenia uliczne do norm wymaganych. W takich wypadkach Zakłady udzielały miastom pożyczek na wykonanie tych robót. Pożyczki te były niezależne od funduszy Stowarzyszenia i stanowiły transakcje o charakterze lokat inwestycyjnych, dokonywanych przez poszczególne Zakłady.

Warunek wielkości terenów i niskich cen powodował z natury rzeczy pewne oddalenie branych pod uwagę placów od centrum miast. Wszystkie więc budowle, z wyjątkiem jednego z domów w Gdyni i Będzinie, położone są bądź na przedmieściach, bądź w nowopowstających dzielnicach.

W związku z tem ujawniły się pewne tendencje Zakładów do kupna raczej droższych placów, lecz położonych bardziej centralnie, w tem przeświadczeniu, iż obiekt taki będzie dawał pewniejszą gwarancję zainwestowanych sum, jako mogący ewentualnie łatwiej znaleźć nabywcę. Z tego też źródła płynęły dodatkowe żądania niektórych Zakładów, by wnoszone nieruchomości mogły być łatwo podzielone na stosunkowo małe jednostki hipoteczne. Jakkolwiek sama zasada z punktu widzenia możliwości upłynnienia zainwestowanych kapitałów była słuszną, to jednak Stowarzyszenie starało się ją możliwie ograniczyć w przeświadczeniu, że raczej należy się liczyć z koniecznością eksploataowania domów przez same Zakłady. Naogół został osiągnięty pewien kompromis, który zostanie następnie przedstawiony przy omawianiu rozplanowania poszczególnych budynków.

Stwierdzić należy, że na tym właśnie odcinku, t. j. przy nabywaniu terenów odpowiednich do zabudowy, Stowarzyszenie natknęło się na bodaj największe trudności. Dlatego należy wysunąć wniosek, iż uporządkowanie spraw terenów budowlanych we wszystkich miastach, poza województwami poznańskim i pomorskim, jest u nas sprawą nad wyraz palącą i powinno poprzedzić wszelką akcję budowlaną, zakrojoną na szerszą skalę. Okazało się jeszcze raz, że bez racjonalnie ujętych planów regulacyjnych i bez ustalonej polityki terenowej, uwzględniającej w całej rozciągłości zagadnienia budowy domów mieszkalnych, każda akcja mieszkaniowa na skalę ogólnopolską, a tylko taka może zaradzić głodowi mieszkaniowemu, musi wypaczyć się przy zetknięciu z istniejącym obecnie bezładem.

Zabudowa terenów i ich koszt.

Przy omawianiu poniżej poszczególnych terenów wzięto pod uwagę nietylko te place, na których zostały wzniesione budynki; ograniczenie się bowiem do podania jedynie placów rzeczywiście wykorzystanych pod budowę nie dawałoby ani pełnego obrazu całości pracy Stowarzyszenia, ani nie uwypuklałoby trudności, na jakie napotkano w tej pracy. Dlatego w dalszym ciągu omawiane będą wszystkie tereny, co do których były przeprowadzone przez biuro Stowarzyszenia studia nad ich przydatnością dla zamierzonych budów.

*) Dla ilustracji należy podać, że w Krakowie miasto prowadzi politykę terenową, opartą na zasadach spekulacji gruntowej. Ceny placów miejskich w niczem nie ustępują cenom placów prywatnych, a nawet je przewyższają. Wysiłki miasta wcale nie idą w kierunku obniżenia tych cen.

Zastosowanie kolejności wg. podziału na serie, odpowiadające poszczególnym okresom budowlanym, uznano za najwłaściwsze. Wprowadzenie etapów odpowiadających chronologicznemu następstwu pracy biura pozwoli zorientować się, w jaki sposób zmiana warunków ekonomicznych wpływała na możliwości uzyskiwania odpowiednich terenów, oraz czy doświadczenie zebrane przy pracach nad jedną serią zmuszały do modyfikacji, względnie zaostreżenia wymagań ustalonych pierwotnie. Jedynie w tych wypadkach, w których tereny nabyte w pierwszej serii służyły pod budowę również w serjach następnych, omawianie terenów nie będzie rozbite na chronologicznie po sobie następujące stadja ich wykorzystania. Wprawdzie okres działalności Stowarzyszenia obejmuje bardzo niewielki przeciąg czasu, bo od roku 1930 do 1933, a więc zaledwie trzy lata, jednak zbiegł się on z gwałtownymi zmianami w życiu ekonomicznym, tak, iż na tym krótkim odcinku czasu została skondensowana niejako ewolucja stosunków budowlanych conajmniej dziesiątka lat w normalnych czasach. Dlatego właśnie można uznać, że doświadczenie zebrane w tym względzie przez Stowarzyszenie może być wskazówką na przyszłość.

TABLICA 4

Koszt placów budowlanych

| Nazwa miejscowości | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-----------------------|-------------------------|-----|-----|-----------------------------------|--------|--------------------------|--|----------|
| | Pierwotny właściciel | | | Cena 1 m ² powierzchni | | Całkowity koszt placu | Koszt placu w % całko- witego kosztu budowy | |
| | | | | brutto | netto | | | |
| | | | | w z ł o t y c h | | | | |
| | | | | | | | bez placu | z placem |
| Warszawa 1 | p. | — | — | 23,41 | 23,41 | 250.000,— | 4·64 | 4·43 |
| Warszawa 2 | p. | — | — | 26,88 | 26,88 | 157.634,— | 5·62 | 5·32 |
| Warszawa 3 | — | — | pr. | 33,56 | 34,70 | 358.430,— | 11·01 | 9·92 |
| Warszawa 4 | p. | — | — | 18,94 | 18,94 | 135.155,— | 5·63 | 5·33 |
| Łódź . . . | — | — | pr. | 8,00 | 9,27 | 518.655,70 | 3·49 | 3·37 |
| Poznań . . | — | gm. | — | 10,05 | 10,05 | 58.550,— | 3·48 | 3·36 |
| Gdynia . 1 | — | — | pr. | 53,49 | 53,49 | 315.190,— | 12·30 | 10·95 |
| Gdynia . 2 | — | — | pr. | 53,48 | 53,48 | 241.000,— | 13·43 | 11·84 |
| Gdynia . 3 | — | — | pr. | 18,54 | 29,99 | 250.000,— | 8·87 | 8·15 |
| Gdynia . 4 | — | — | pr. | 37,52 | 37,52 | 180.000,— | 13·06 | 11·55 |
| Toruń . . . | — | gm. | — | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lwów . . 1 | — | — | pr. | 38,69 | 38,69 | 239.689,14 | 10·64 | 9·62 |
| Lwów . . 2 | — | — | pr. | 32,34 | 42,56 | 372.070,14 | 12·25 | 10·92 |
| Kraków . 1 | — | — | pr. | — | 48,80 | 236.428,— | 11·93 | 10·66 |
| Kraków . 2 | — | gm. | pr. | 46,94 | 46,94 | 207.306,— | 18·39 | 15·53 |
| Będzin . . | — | gm. | — | 31,08 | 35,41 | 219.801,32 | 7·54 | 7·01 |
| Sosnowiec 1 | — | — | pr. | 21,28 | 22,79 | 179.447,— | 9·06 | 8·31 |
| Sosnowiec 2 | — | — | pr. | 5,71 | 6,54 | 115.310,23 | 2·26 | 2·21 |
| Król.-Huta . | — | gm. | — | 13,68 | 13,68 | 138.890,70 | 4·48 | 4·28 |
| Katowice 1 | — | — | pr. | 79,32 | 101,12 | 748.720,66 | 26·76 | 21·11 |
| Katowice 2 | — | gm. | pr. | 96,87 | 134,77 | 761.234,09 | 35·18 | 26·02 |
| Warszawa 5 | p. | — | — | | | | | |
| Gdynia . 5 | — | — | pr. | | | | | |
| Bydgoszcz . | — | gm. | — | | | | | |
| Lublin . . . | — | — | pr. | | | | | |
| Poznań . . . | — | gm. | — | | | | | |

U w a g a: p. = grunta państwowe, gm. = grunta gminne, pr. = grunta prywatne.

Rozpatrując poszczególne place, koniecznem jest uzyskanie pewnego wspólnego miernika, który pozwoliłby na porównanie terenów zarówno z przyjętymi zasadniczymi założeniami, jak i pomiędzy sobą. Miarą tą będą charakterystyczne cechy placów, tak jako terenów budowlanych, jak i już zabudowanych nieruchomości, zbierane według jednego schematu. Przyjęty schemat, którego składowe pozycje uwidocznione są w tablicach 4, 5 i 6, wymaga w niektórych przynajmniej punktach bliższego omówienia.

Tablica 4 zawiera dane, które możnaby określić jako prawno - finansowe. Znaczenie ich w stosunku do przyjętych przez Stowarzyszenie założeń nie wymaga bliższych wyjaśnień. Pierwsze sześć rubryk charakteryzują układ cen terenów budowlanych w danym roku, a będąc niezależnymi od sposobu wykorzystania placów, mogą służyć jako wskaźnik kształtowania się tych cen. Korzystając jednak z tego materiału należy mieć na uwadze pewne specyficzne warunki, w jakich były zawierane transakcje. A więc po pierwsze nie wolno zapominać o tem, że były to zawsze place o znacznych stosunkowo rozmiarach, po drugie kontrahent, jakim były Zakłady Ub. Sp., dawał dużą gwarancję solidnego, niezależnego od żąd-

TABLICA 5

Powierzchnia placów budowlanych i otaczających je ulic. Długości ulic

| Nazwa miejscowości | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|--|-----------------------|---------------------------------|---------------|
| | Powierzchnia placu | | Powierzchnia ulic przylegających (licząc ich szerokości) | Długość ulic m. b. | Na 1 m ² placu netto | |
| | brutto m ² | netto m ² | | | ulic m ² | ulic m. b. |
| Warszawa 1 | 10681 | 10681 | 12230 | 445 | 1·15 | 0·042 |
| Warszawa 2 | 5865 | 5865 | 4869 | 306 | 0·83 | 0·052 |
| Warszawa 3 | 10677·5 | 10327·5 | 3794 | 291 | 0·37 | 0·028 |
| Warszawa 4 | 7136·4 | 7136·4 | 11272 | 292 | 1·58 | 0·041 |
| Łódź . . . | 61370·9 | 52991·2 | 14570 | 1028 | 0·28 | 0·020 |
| Poznań . . | 5825 | 5825 | 2912 | 225 | 0·50 | 0·039 |
| Gdynia . 1 | 5893 | 5893 | 2509 | 258 | 0·43 | 0·044 |
| Gdynia . 2 | 4506 | 4506 | 1825 | 138 | 0·41 | 0·031 |
| Gdynia . 3 | 13484 | 8336 | 3961 | 348 | 0·48 | 0·042 |
| Gdynia . 4 | 4798 | 4798 | 1266 | 143 | 0·26 | 0·030 |
| Toruń . . . | 15180 | 13910 | 3678 | 470 | 0·26 | 0·034 |
| Lwów . . 1 | 6195 | 6195 | 1824 | 266 | 0·29 | 0·043 |
| Lwów . . 2 | 11505 | 8742 | 3533 | 410 | 0·40 | 0·047 |
| Kraków . 1 | 4844 | 4844 | 2398 | 291 | 0·50 | 0·060 |
| Kraków . 2 | 6030 | 6030 | 2081 | 229 | 0·35 | 0·038 |
| Będzin . . | 7071·6 | 6207·6 | 2200 | 247 | 0·35 | 0·040 |
| Sosnowiec 1 | 12713 | 11870 | 843 | 120 | 0·071 | 0·010 |
| Sosnowiec 2 | 20187 | 17638·5 | 3759 | 600 | 0·21 | 0·034 |
| Król.-Huta . | 10157 | 10157 | 1682 | 254 | 0·17 | 0·025 |
| Katowice 1 | 9439 | 7404 | 2112 | 313 | 0·29 | 0·042 |
| Katowice 2 | 7858 | 5648 | 1744 | 211 | 0·31 | 0·037 |
| Warszawa 5 | 3200 | 3200 | 3598 | 155 | 1·12 | 0·048 |
| Gdynia . . | — | — | — | — | — | — |
| Bydgoszcz . | 4320 | 4320 | 1171 | 143 | 0·27 | 0·033 |
| Lublin . . . | 9584·7 | 9584·7 | 3696 | 392 | 0·39 | 0·041 |
| Poznań . . . | 5812 | 5812 | 2959 | 225 | 0·51 | 0·039 |

nych ubocznych czynników przeprowadzenia transakcji, przyczem regulowanie należności z reguły miało miejsce w gotówźnie.

Motywy te nie mogły pozostać bez wpływu zarówno na ilość oferowanych obiektów, jak i na ostateczną ich cenę.

Wartości podane w siódmej i ósmej rubryce są już ściśle związane z samą akcją budowlaną. Rozpatrywane oddzielnie nie posiadają ogólniejszej wartości poza odpowiedzią na wstępne założenia Stowarzyszenia.

Jednak w zestawieniu z rubrykami 1, 2 i 3 tablicy Nr. 5 oraz z rubryką 3 tablicy Nr. 6 dają one już pewien obraz zależności między możliwościami wyzyskania placu, a sytuacją na rynku terenowym w danej miejscowości, co znów jest ściśle związane z polityką terenową samorządów.

Należy tu zaznaczyć, iż do całkowitych kosztów planu zostały wliczone te wydatki, które były ściśle związane bądźto z nabyciem placu, bądź z koniecznością przeprowadzenia pewnych badań dla ustalenia jego wartości technicznej.

TABLICA 6
Wykorzystanie placów budowlanych

| Nazwa miejscowości | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|--------------------|---|--------------------------------------|-----------------------|---|--|----------------|---|------------------------|
| | Powierzchnia | | % zabudowania parceli | Wysokość budynków (Ilość kondygnacji) m. b. | Stosunek wysokości do odstępów między domami | Ilość mieszkań | Pow. niezabud. na 1-go mieszk. m ² | Ilość mieszkań na 1 ha |
| | placu + 0,5 pow. ulic otaczających m ² | niezabudowana parceli m ² | | | | | | |
| Warszawa 1 | 22911 | 6077 | 43·1 | 14·9 (4) | — | 1117 | 5·44 | 488 |
| Warszawa 2 | 10734 | 3030 | 48·33 | 15 (4) | 1 : 3·61 | 761 | 3·98 | 709 |
| Warszawa 3 | 14122 | 6577·5 | 36·31 | 17·3 (4 i 5) | 1 : 1·46 | 1038 | 6·34 | 735 |
| Warszawa 4 | 18409 | 4056·3 | 43·16 | 14·3 (4 i 5) 16 | — | 719 | 5·64 | 391 |
| Łódź . . . | 67561 | 16250·7 | 34 | 16 (4) | 1 : 2·25 1 : 1·25 | 4608 | 7·5 | 682 |
| Poznań . . | 8737 | 3529 | 39·4 | 15 (4) | 1 : 1·49 | 586 | 6·02 | 670 |
| Gdynia 1 . | 8402 | 3313 | 44 | 18·5 (4) | 1 : 2·05 | 834 | 4 | 980 |
| Gdynia 2 . | 6331 | 2464 | 45·5 | 15 (4) | 1 : 1·47 | 558 | 4·42 | 880 |
| Gdynia 3 . | 12297 | 4582 | 45·03 | 20 (5) | 1 : 1·75 | 1161 | 3·95 | 944 |
| Gdynia 4 . | 6064 | 2840 | 40·8 | 18 (4 i 5) | 1 : 2·17 | 504 | 5·63 | 1050 |
| Toruń . . . | 17588 | 10280 | 26·09 | 14 (3) | 1 : 2·5 | 808 | 12·72 | 460 |
| Lwów 1 . . | 8019 | 3626 | 41·5 | 15·35 (4) | 1 : 1·82 | 658 | 5·5 | 820 |
| Lwów 2 . . | 12275 | 5143 | 41·2 | 15·3 (4) | 1 : 1·34 | 901 | 5·7 | 740 |
| Kraków 1 . | 7242 | 2291 | 47·3 | 14·3 (4) | 1 : 1·4 | 615 | 4·15 | 849 |
| Kraków 2 . | 8111 | 3153 | 47·7 | 14·8 (4) | 1 : 1·45 | 452 | 4·5 | 800 |
| Będzin . . | 8400 | 3440 | 44·5 | 18 (5) | 1 : 1·37 | 740 | 4·65 | 880 |
| Sosnowiec 1 | 12713 | 8279 | 30·25 | 16·1 (4) | 1 : 1·53 | 952 | 8·7 | 751 |
| Sosnowiec 2 | 21398 | 11618·7 | 34·1 | 14·5 (4) | 1 : 1·76 | 1543 | 7·53 | 721 |
| Król-Huta . | 11839 | 7881 | 22·41 | | | | | |
| Katowice 1 . | 9516 | 4055 | 45·23 | | | | | |
| Katowice 2 . | 7392 | 3029 | 46·37 | | | | | |
| Warszawa 5 | 6798 | 1564 | 46 | 16·3 (4) | 1 : 3·03 | 450 | 3·48 | 662 |
| Gdynia . . | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Bydgoszcz . | 5491 | 2995·7 | 30·65 | 15·75 (4) | — | 373 | 8·03 | 679 |
| Lublin . . | 13280 | 6014·7 | 37·2 | 15 (4) | 1 : 1·67 | 682 | 8·82 | 514 |
| Poznań . . | 8771 | 4105 | 29·5 | 16·3 (4) | 1 : 3·74 | 453 | 9·06 | 516 |

Dane zebrane w tablicy 5 mają za zadanie oświetlenie gospodarki terenami poszczególnych gmin, a zatem wkraczają w dziedzinę planowania sieci ulic.

Jeżeli się zważy, że place omawiane leżą przeważnie w nowych dzielnicach, których budowa rozpoczęła została już po wojnie, a więc w ostatnim dziesiątku lat, można uważać, iż pewne wnioski, jakie dałoby się stąd wysnuć, odnosić się będą do obecnie stosowanego systemu projektowania ulic. Stowarzyszenie zdaje sobie sprawę, iż kwestja ta nie jest bezpośrednio związana z przeprowadzoną przez nie akcją. Uważało jednak za celowe i pożyteczne przedstawić i ten materiał, zebrany niejako na marginesie jego działalności.

Przechodząc do omówienia poszczególnych rubryk tabl. 5 należy wyjaśnić, że:

- 1) powierzchnia brutto oznacza zakupioną powierzchnię placu, zaś powierzchnia netto-teren po potrąceniu części, zajętych na drogi i place publiczne.
- 2) do powierzchni ulic zaliczono połowę ulic otaczających; gdy teren sąsiedował z publicznym placem, zasadniczo uwzględniano powierzchnię pasa ziemi przechodzącego wzdłuż frontu parceli przyległego do placu, przyczem szerokość tego pasa równała się połowie szerokości szerszej ulicy sąsiadującej z parcelą, a wychodzącej na plac; niezawsze jednak, zwłaszcza przy nieregularnym kształcie placu, dało się to ściśle przeprowadzić; ponieważ jednak tego rodzaju wypadki zdarzały się jedynie sporadycznie (Warszawa pl. Wilsona i Inwalidów) przeto nie posiadają one większego znaczenia praktycznego;
- 3) długość ulic była obliczona wzdłuż boków parceli przylegających do ulic.

Rubryki piąta i szósta dają miarę porównawczą wielkości, zebranych w pozycje poprzednie i stanowią charakterystykę wyrażoną we współczynnikach dla zagadnień poruszanych w tej tablicy.

Tablica 6 zawiera zobrazowanie wykorzystania terenów i warunków zdrowotnych, w ramach najogólniejszych.

Stopień wykorzystania parceli podaje rubryka 3. Zazwyczaj dotychczas podawana jedynie procentowa wielkość zabudowania placu nie wyczerpuje tej kwestji. Nie jest bowiem obojętnem, czy przy niezmięnionej wielkości powierzchni rzutu poziomego budynku wzniesiony on będzie jako parterowy, czy też wielopiętrowy. Dlatego uznano za konieczne uzupełnić tę rubrykę jeszcze następną, wykazującą wysokość budynków i ilość kondygnacji. Rubryka 4, wykazująca stopień zacienienia wolnych przestrzeni między budynkami, wraz z dwoma ostatnimi, 7 i 8, ustala stan podstawowych czynników zdrowotnych w danym kompleksie budynków. Faktyczna intensywność zacienienia przestrzeni między budynkami zależna jest w dużym stopniu od położenia budynków w stosunku do stron świata. Uwzględniając tę zależność, podano w opisach poszczególnych placów kierunki, w których założone są bloki mieszkalne.

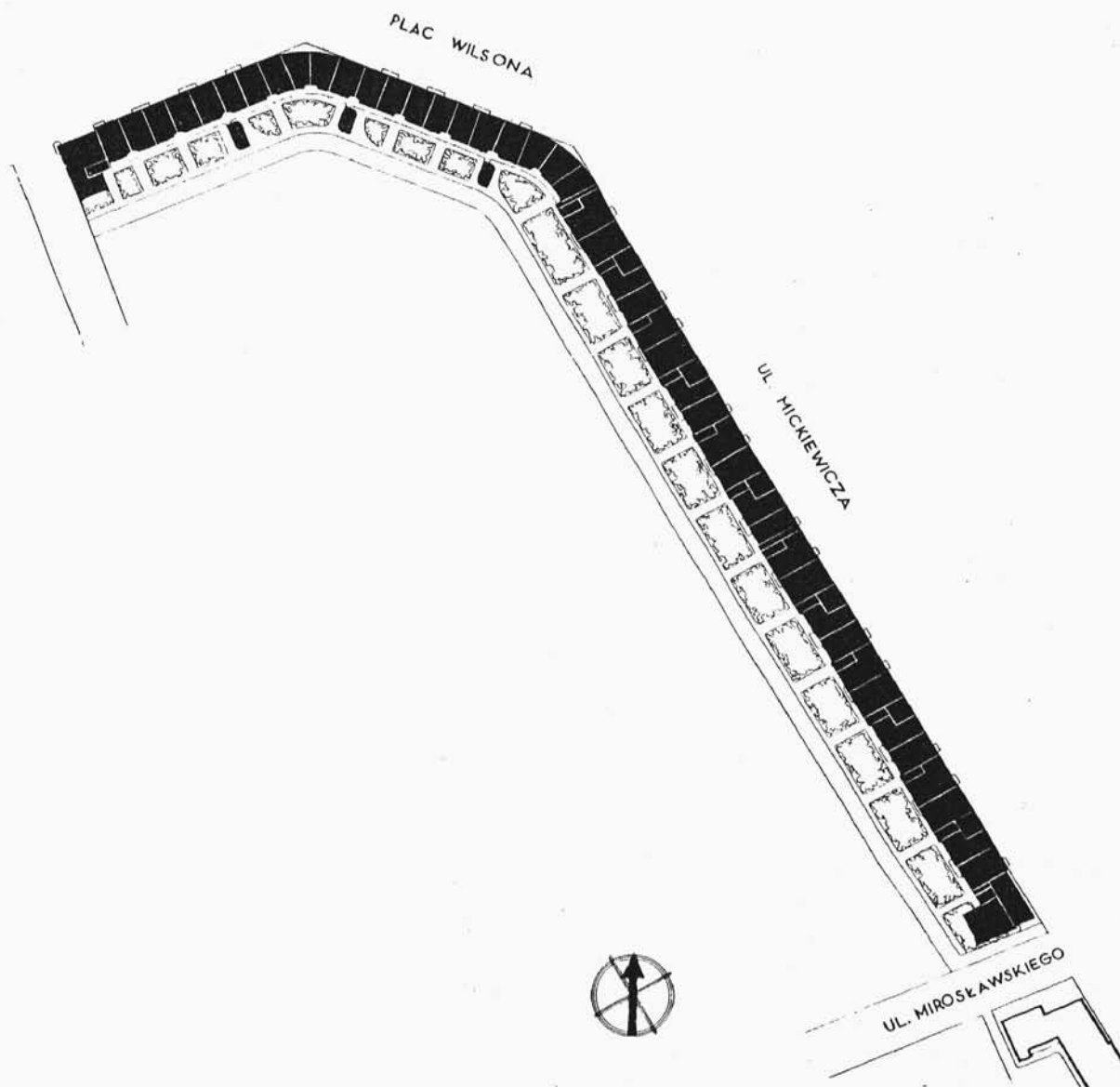
Przyjmując dla określenia liczby mieszkańców jako normę 1,75 osób na jedną izbę, oparto się na danych zebranych przez wyżej omawianą ankietę, rozpisaną przez Stowarzyszenie w roku 1930 do zarządów większych miast. Poszczególne gminy uznały za normę pożądaną do osiągnięcia i realną liczbę 2 do 3 osób na 1 izbę dla mieszkań robotniczych, ściślej mówiąc dla mieszkań najmniejszych. Wobec tego, że akcja Stowarzyszenia obejmowała w znacznym procencie budowę mieszkań nieco większych (2 pokoje z kuchnią), przeto uznano za właściwe normę tą obniżyć. Zebrane dane (na dzień 1 lipca 1933 roku), ilustrujące faktyczną liczbę mieszkańców w domach oddanych do eksploatacji wykazują jako średnią liczbę 1,5 osób na jedną izbę, przyczem odchylenia od tej średniej wahają się wznwyż i w dół w granicach około 30%. Przy zestawieniu w tablicy ilości mieszkańców przypadającej na 1 ha nie przyjęto rzeczywistej liczby lokatorów; chodziło bowiem o przedstawienie w sprawozdaniu pewnych charakterystycznych ogólnych cech i wartości przeprowadzonej akcji. Rzeczywista zaś liczba lokatorów ulega ciągłym zmianom i temsamem nie może być brana za podstawę do oceny; powinna jedynie służyć do skorygowania przyjętych założeń.

Spis miejscowości, w których Stowarzyszenie miało przystąpić do budowy w I serji (rok 1930) obejmował: Warszawę, Łódź, Kraków, Lwów, Gdynię, Poznań, Katowice, Kr. - Hutę, Sosnowiec i Będzin.

W miejscowościach, w których akcja budowlana miała obejmować kilka seryj, dążono w myśl zasadniczych założeń do nabycia już dla pierwszej serji terenów dostatecznie wielkich dla całości akcji w danej miejscowości. Zamierzenia te udało się osiągnąć w Łodzi, Lwowie, Poznaniu, Sosnowcu i Będzinie.

Charakterystyka szczegółowa terenów przedstawia się, jak następuje:

Warszawa 1 (I serja).



Rys. 1.

Plac oznaczony 1 leży na Żoliborzu przy ulicy Mickiewicza i Pl. Wilsona, w nowej dzielnicy mieszkalnej, na zachodnio-północnych krańcach miasta.

Plac ten czynił w zupełności zadość wszelkim wymaganiom, jakie stawiało Stowarzyszenie pod względem warunków zdrowotnych oraz komunikacyjnych. Wzdłuż całego terenu biegnie ulica szeroka.

Po drugiej stronie ulicy leży park publiczny. Od strony dziedzińca teren sąsiaduje na całej długości z parcelami luźno zabudowanymi wolno-stojącymi domami jednorodzinnymi. W ten sposób dziedziniec wzniesionego budynku łączy się z szeregiem ogrodów i jest otoczony ze wszystkich prawie stron wolną przestrzenią, wykorzystaną pod ogrody i zieleńce. W niewielkiej odległości znajduje się Wisła, której brzegi w tym miejscu stanowią dogodny dostęp do wody; ujemną stroną jest jedynie to, iż woda wiślana jest w tych miejscach już znacznie zanieczyszczona po przepłynięciu całego miasta.

Pod względem oświetlenia położenie placu dość korzystne, dominująca bowiem część jego stanowi figurę wydłużoną o kierunku z północo - zachodu na południowy wschód. Teren płaski, dostatecznie wysoko wzniesiony ponad poziom Wisły, dość suchy.

Plac posiada całkowite uposażenie instalacyjne, a więc: wodociąg, kanalizację, gaz i elektryczność, oraz dobre połączenie komunikacyjne ze śródmieściem tramwajami i autobusami. Ulice otaczające są urządzone, posiadają jezdnie brukowane i chodniki. Jednak, wobec nadmiernych szerokości ulic i placów sąsiadujących, miasto nie było w możności dotąd przeprowadzić całkowitego ich urządzenia. Z tego powodu duża część placów i ulic była przez dłuższy czas w stanie dzikim; obecnie teren bezpośrednio przylegający do budynku został zatrawiony kosztem Zakładu.

Plac przedstawia pas gruntu o powierzchni 10681 m² bardzo wydłużony, w północnym końcu zagięty. Wymiary najkrótszego i najdłuższego boku wynoszą 27,68 m i 249,23 m, co wyraża się stosunkiem 1 : 9.

W ścisłym z tem związku pozostaje długość ulic i placów przylegających, która wynosi 444,47 mb. Powierzchnia zaś połowy ulic i odpowiedniej części placu *) wynosi 12230 m². Ustalać stosunek tych wielkości do powierzchni parceli otrzymamy, iż na 1 m² pow. parceli przypada 0,042 mb. oraz 1,15 m² ulic.

Z 10681 m² parceli zabudowane zostało 4604 m², co daje 43,1% zabudowania. Na przestrzeń wolną, a zatem na chodniki i dojazdy, podwórka gospodarcze, zieleńce, miejsca zabaw dla dzieci pozostaje 6077 m². Wobec tego iż teoretycznie liczba mieszkańców wynosi 1117 osób, przypada na 1 mieszkańca 5,44 m² powierzchni wolnej na samej parceli.

Gęstość zaludnienia na 1 ha, przy uwzględnieniu powierzchni parceli wraz z połową otaczających ulic i odnośnej części placu publicznego, wynosi 488 osób.

Wobec sąsiedztwa parku publicznego i terenów luźno zabudowanych domkami jednorodzinnymi, liczba ta nie stanowi właściwej miary dla określenia gęstości zaludnienia tej dzielnicy. Należy ją raczej uważać za zbliżoną do górnej granicy.

Sam kształt placu oraz jego sytuacja narzucały w dużym stopniu sposób zabudowy, zmuszając do zastosowania zabudowania obrzeżnego wzdłuż ulic Mickiewicza, Krasieńskiego i Pl. Wilsona.

Partja przy ul. Mickiewicza jest budynkiem dwutraktowym z normalnymi klatkami schodowymi, posiadającym oświetlenie wschodnio-północne od ulicy i zachodnio - południowe od dziedzińca. W części przylegającej do Pl. Wilsona i ulicy Krasieńskiego zastosowano system galerjowy, jako najbardziej wskazany ze względu na oświetlenie.

Budynek posiada 4 kondygnacje i ogólną wysokość od terenu do wierzchu rynny równą 14,9 m. Na zabudowę wyższą nie uzyskano zgody miasta.

Teren nabyty pod budowę był własnością państwową. Koszt placu wynosił zł. 250,000, koszt budowy 5,387,105 zł., czyli koszt placu wynosił 4,64% kosztów budowy, a 4,43% kosztów budynku wraz z placem.

Pod względem hipotecznym parcela stanowi jedną całość. Wobec zastosowania centralnego ogrzewania praktycznie prawie że odpadają możliwości podziału w przyszłości tej nieruchomości, jakkolwiek ze względu na dojazdy i przejścia jest to zupełnie możliwe.

*) Patrz wyżej objaśnienia do tablic.