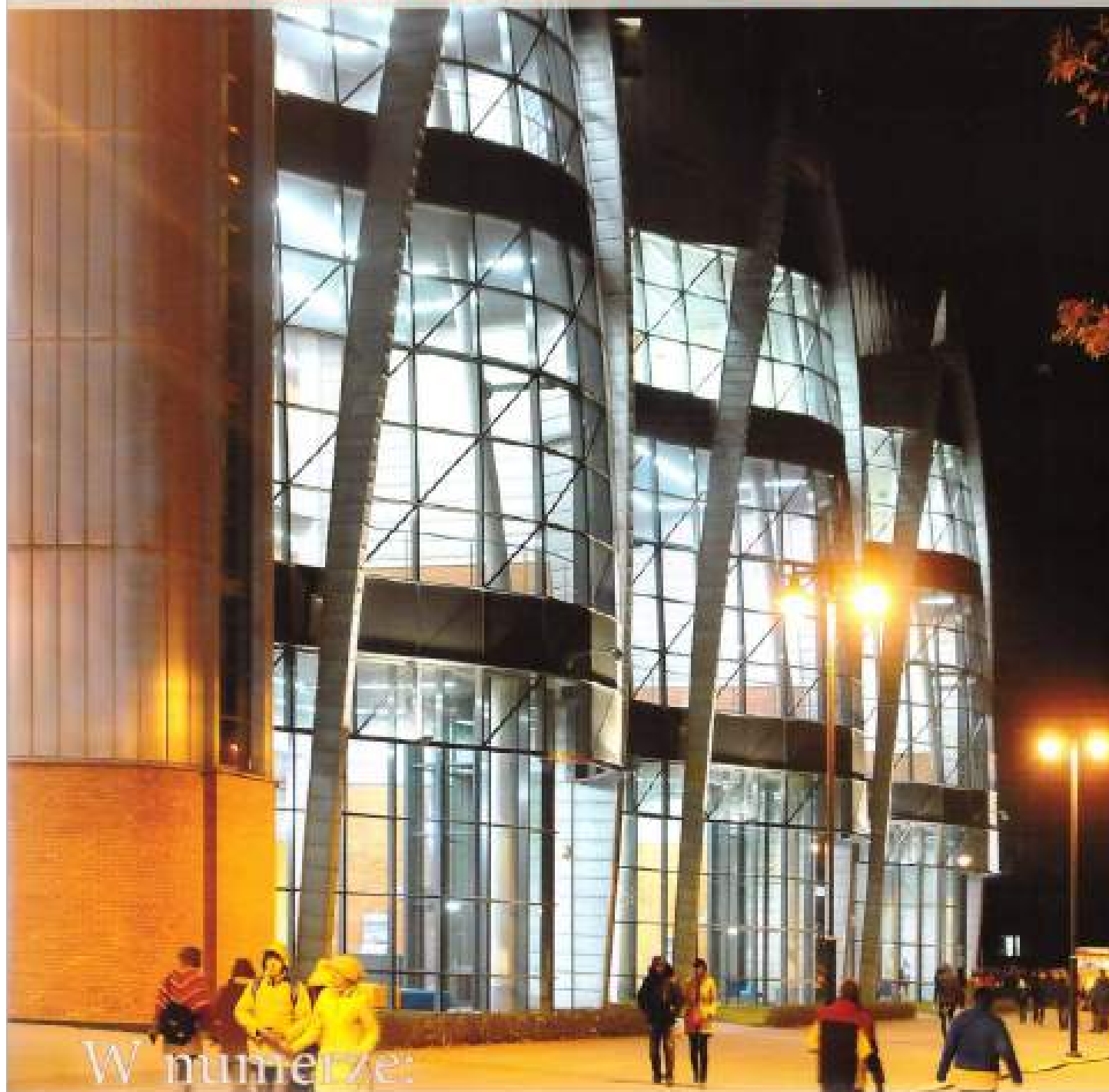


Kwartalnik Łódzki

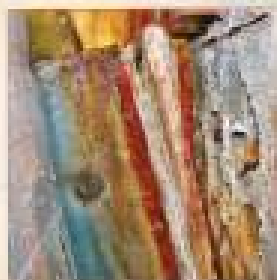
BIULETYN ŁÓDZKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA

ISSN 1732-1328

nr IV/2015 (49)



W numerze:



**Awaria
stalowej
konstrukcji
zadaszenia**

oraz:

- BIM 4D i 5D
- Komu się marzy kurna chata?
- Inwestycje łódzkie

Dach nad głową – podstawowa potrzeba, nierozwiązany problem

Mieszkanie jest drugim pierwiastkiem potrzeby. Dlatego też prawo do mieszkania jest prawem obywatelskim we wszystkich cywilizowanych społeczeństwach.¹

Osiedlaści trzy procent trzydziestolatków (Polaków pomiędzy dwudziestym piątym a trzydziestym czwartym rokiem życia) mieszka dłużej z rodzicami. To jeden z najważniejszych współczynników w Europie. Większość z nich ma pracę, zarabiają jednak zbyt mało, by się usamodzielnili.²

Koszt zakupu mieszkania, jakkolwiek by nie był, zawsze będzie zbyt duży dla najbliższych. Dlatego bez względu na to, kto i za czyje pieniądze buduje, nie ma sensu zmuszać ludzi do kupowania lokali. Należy je przecież wyrażmować. Rzecz w tym, by kamertonie nie rejestrowało domowych budżetów.³

„Dziennik Łódzki” z 13 września 2015 r. podał informację, że na mieszkanie socjalne, czyli o obniżonym standardzie, w regionie łódzkim wciąż muszą czekać

nawet po kilka lat. W Łodzi na mieszkanie socjalne oczekuje około trzech tysięcy osób, a czas oczekiwania to średnio siedem lat (na lokal komunalny około trzech lat). Średni okres oczekiwania na mieszkanie w Łęczycy to pięć do ośmiu lat. W Tomaszowie Mazowieckim na mieszkanie czeka się wiele lat, a śpiących jest ponad trzysta osób. W Białej Ryncei potrzeby mieszkaniowe są tak duże, że wiele rodzin mieszka w mieszkaniach socjalnych urządzonych w barakach. Podobne trudności i problemy dotyczą miast i gmin w całym kraju.

Brak tanich mieszkań to problem trapiący Polskę od czasu odzyskania niepodległości. Od zawsze dotyczył głównie najbardziej potrzebujących warstw społeczeństwa – robotników, drobnych rzemieślników i kupców. W Warszawie w dwudziestolecie międzywojennym zdarzało się, że w lokalu o powierzchni 2,5 m² x 3 m „mieszkał” po kilkunastu osobach. Lokatorzy przebywali w nim i spali na zmianę. W innych miastach, szczególnie przemysłowych, sytuacja nie przedstawiała się lepiej.

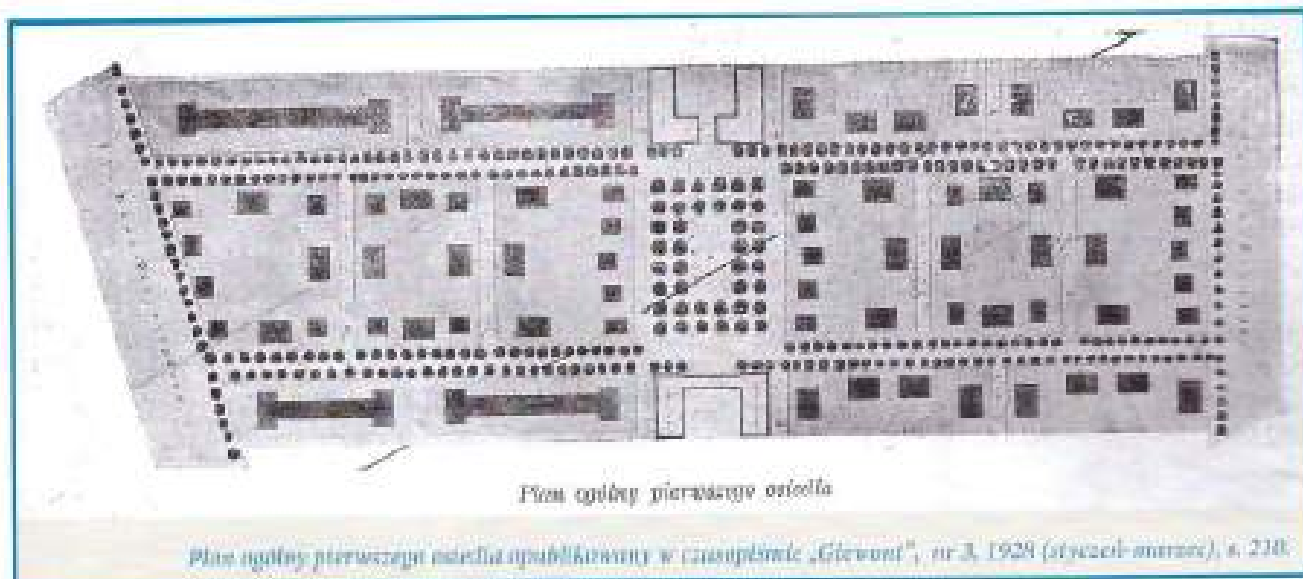
Wielu społeczników, lekarzy, architektów zastanawiało się, jak ten problem rozwiązać. Pojawiały się liczne inicjatywy i pomysły. W Warszawie w 1934 r. powołano na podstawie uchwały Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością – Towarzystwo Osiedli Robotniczych (TOR). Jego zadaniem była budowa mieszkań dostosowanych do możliwości finansowych zarabiających do 250 zł miesięcznie robotników i pracowników umysłowych. Aby zamieszkać w takim budynku, wystarczyło tylko 20% wkładu własnego, resztę należności spłacało się w ratach w wysokości 16 zł miesięcznie. Mimo to osiedla TOR były niedostępne dla robotników o niskich zarobkach, głównie z tej przyczyny, że w większości przypadków koszty związane z realizacją kolejnego osiedla przekraczały przewidziane w założeniach projektowych (inwestycyjnych). W związku z tym czynsze musiały być wyższe.

Echa tych inicjatyw docierały również do Łodzi, w której ówczesne władze przeprowadziły badania dotyczące jakości życia mieszkańców. Wynikało z nich, że większość ludzi żyje w katastrofalnych warunkach – bez dostępu do wodociągu, kanalizacji czy elektryczności. Przeciętna w jednej izbie mieszkało ponad pięć osób.

W Łodzi pierwszym powstającym z inicjatywy TOR było osiedle zlokalizowane pomiędzy ulicami Kwarcową, Olwianą i Strzeleckiego, wybudowane w latach 1934-1935 według projektu Szymona i Heleny Syrkusów. Architekci zaprojektowali zespół budynków szeregowych, których wnętrza nie wyposażono w kanalizację, a wodę pobierano ze studni. Do każdego przylegał mały ogródek.

Drugie osiedle TOR wybudowane zostało w 1936 roku na Siskach, w ob-





ręcznie ulic: Turnie, Wichrowa i Halna, na podstawie projektu Barbary i Stanisława Bruhalskich. Zabudowa była równoległa szeregowa i w pierwszym etapie składała się z 18 zespołów, liczących w sumie 206 domków. W drugim etapie zakładano wybudowanie budynków wielorodzinnych. Pojawiające się, mimo uruchomienia specjalnej linii autobusowej, problemy komunikacyjne i wybuch II wojny światowej spowodowały, że drugiego etapu osiedla nigdy nie realizowano.

Architekci – projektanci obu tych osiedli – należeli do grupy PRAESENS, której członkowie reprezentowali lewicowe poglądy, mało popularne wśród ówczesnych władz¹.

Jedną z ciekawszych inicjatyw budowy tanich domów było powstanie spółki akcyjnej pod nazwą Towarzystwo Budowy Domków Robotniczych, której pomysłodawcą był łódzki biskup Wacław Tymieniecki. Teren na osiedle, nazwane później „osiedlem biskupim”, wyznaczono pomiędzy ulicami Wileńską i Nowoprojektowaną (obecnie ul. Wróblewskiego). Rozpisany na projekt konkurs wygrał łódzki technik budowlany Wiktor Gessler. Do realizacji przyjęto dwa typy domów – wolnostojący i bliźniaczy. Powierzchnia każdego budynku, który składał się z dwóch izb i kuchni na parterze oraz dwóch pomieszczeń na piętrze, wynosiła około 96 m² po zewnętrznym obrysie murów. Koszt do-

mu wynosił 20 tysięcy złotych, pierwsza wpłata – 3 tysięcy, pozostałą kwotę spłacano w wieloletnich ratach. Ogólny koszt budowy obu osiedli określono na 15 milionów złotych. Dywidendy i oprocentowanie nie były wypłacane akcjonariuszom, lecz miały zostać przeznaczone na budowę dalszych domów – całość robót obejmowała wybudowanie 11 tysięcy izb mieszkalnych. Kapitał zakładowy spółki powstał z samoopodatkowania się wielkich zakładów przemysłowych oraz instytucji publicznych i wynosił 500 tysięcy złotych. W zarządzie zasiadli znani łódzcy przedsiębiorcy: E. Schoeller, E. Ullman, A. Cieser, G. Geyss, M. Barciński, a w radzie nadzorczej ksiądz bi-

skup Wincenty Tymieniecki i wojewoda łódzki Władysław Jaszczołt. Budowę pierwszego z dwóch zaplanowanych osiedli rozpoczęto w maju 1928 roku. Domy wznoszono z pustaków żużlobetonowych, które ze względu na złe przygotowanie materiału budowlanego zaczęły pękać, więc budynki zostały obmurowane cegłą. Podrożyło to znacznie koszt inwestycji. Do każdego budynku doprowadzono wodę ze studni głębinowej. Zakładano wybudowanie na obu osiedlach 830 domów, ostatecznie jednak, ze względu na pogarszającą się sytuację ekonomiczną kraju i trudności z pozyskiwaniem kolejnych kredytów, zrealizowano 98 budynków z za-





planowanych w pierwszym etapie 140. Na uwagę zasługuje fakt, że wybudowano je w ciągu zaledwie jednego roku i wszystkie zgodnie z przyjętym projektem. Wybudowano również osiedlową świetlicę i wieżę ciśnień. Niestety, na tym inwestycję zakończono, a spółka została w 1935 roku rozwiązana. Ze względu na liczne przebudowy i rozbudowy domów osiedle straciło pierwotny, zwarty charakter.

Mimo wielu prób i inicjatyw rozwiązania problemu mieszkaniowego uboższych rodzin, żadna z nich nie zakończyła się tak naprawdę pełnym sukcesem – również po II wojnie światowej. Choć trzeba przyznać, że w okresie tak zwanej „komuny” zbudowano w Łodzi największe osiedla mieszkaniowe: Widzew, Retkinę, Dąbrowę, Teofilów, w których zamieszkały tysiące rodzin. W tym czasie wybudowano też na niespotykaną dotychczas skalę osiedla domów jednorodzinnych na Smalsku, w rejonie ulicy Rąbierskiej, na Chojnach i w innych rejonach Łodzi.

Filip Springer w książce zatytułowanej *13 piętér* pisze, że mieszkania dla najbiedniejszych zaczęły powstawać dopiero wtedy, gdy zaczęło się to opłacać komuniści oprócz nich samych.¹ I dodaje, że na razie na to się jednak nie zanosz. Springer zauważa również, że *Problemu mieszkaniowego nie da się rozwiązać, nie*

*planując działka na kilkanaście lat do przodu. Z tego samego powodu problem mieszkaniowy nie jest atrakcyjny politycznie. Nie da się go zakatwić w perspektywie jednej kadencji. No bo ile takich mieszkań można wybudować w cztery lata? Niewiele. Nawet, jeśli kilka tysięcy – to grupa ich szczęśliwych lokatorów nie nie znaczy w ogólnym, przedwyborczym rachunku.*²

Ponieważ jest to jednak temat na tyle nożny i – jak się wydaje – ważny, na przedostatnim w tej kadencji posiedzeniu Sejmu posłowie przyjęli między innymi ustawę o możliwości skorzystania przez gminę lub należącą do niej spółkę z 30-procentowego dofinansowania wykupu byłych zakładowych mieszkań od ich obecnych właścicieli. Sejm przyjął też nowelizację ustawy o finansowym wsparciu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych³. Prezydent Łodzi zachęca do wykupienia mieszkań – lokali komunalnych – za ułamek ich wartości. Upusty sięgają od 80% do nawet 95% wartości mieszkania. Oznacza to, że taki lokal można wykupić już za kilka tysięcy złotych. Podobno po wykupieniu mieszkania znacznie obniżają się koszty jego utrzymania i jest to inwestycja, która się opłaca. Jednak sprzedawcy na rzecz najemców mogą podlegać jedynie lokala, które uzyskują zaświadczenie o samo-

dzielności i są usytuowane w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji.⁴ Czy ostatnie trzy słowa są zachętą do wykupu?

Jak widać z przytoczonych danych, problem ten jest nadal palący i nierozwiązany. I niestety, trudno uwierzyć, że znajdują się dziś ludzie, którzy – idąc za przykładem inicjatorów i sponsorów Towarzystwa Budowy Domów Robotniczych czy biskupa Tymienieckiego – podejmą podobne wyzwanie.

A człowiek od zarania, by przetrwać, potrzebuje tak naprawdę trzech rzeczy: jedzenia, ubrania i dachu nad głową. A może w odwrotnej kolejności...?

Mariusz Gaworczyk

—
Korzystałem również z

- [1] Sławomir Sowa, *Mieszkanie dla uboższych: W Łodzi nie brakuje lokali dla mieszkańców, a co dopiero dla uchodźców*, <http://www.dziennikłódzki.pl/artykul/7811829,mieszkania-dla-uchodzcow-w-lodzkiem-brakuje-lokali-dla-mieszkancom-i-co-dopiero-dla-uchodzcow?id.t.html>
- [2] *Osiedla w murze modernizmu – Atajski Szlak Tematyczny*, <http://pl.rit.lodz.pl/pokaz/20497,1,quot-ostiedla-w-murze-modernizmu-quot-miejski-szlak-tematyczny>

—
¹ Irzina Herbst, Andrzej Bratkowski, *Memorial mieszkaniowy*, 1992 [w:] Filip Springer, *13 piętér*, Wydawnictwo Czarne, Wołowiec 2015, s. 238.

² F. Springer, op. cit., s. 216.

³ Tamże s. 88.

⁴ PRAESSENS – działająca w latach 1926–1930 grupa architektów o poglądach lewicowych, wymagających zasady modernizmu. Najbardziej znanymi to Helena i Jerzyon Syrkusowie, Barbara i Stanisław Bukalscy, Józef Szanajca i Bohdan Lochert, Katarzyna Kobro, Władysław Strzemiński, Henryk Stażewski, Rudolf Świerczyński i inni.

⁵ F. Springer, op. cit., s. 97.

⁶ Tamże s. 267–268.

⁷ „Gazeta Wyborcza” z 26–27 września 2015 r. s. 12.

⁸ „Gazeta Wyborcza” z 25 września 2015 r. (reklama), s. 16.