

Magdalena ZAŁĘCKA-MYSZKIEWICZ

Wydział Architektury

Politechnika Śląska

## IDEE I HISTORYCZNE ROZWIĄZANIA PRZESTRZENNE SPOŁECZNEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W EUROPIE

**Streszczenie.** Zmieniające się uwarunkowania społeczno-polityczne i gospodarcze są przyczyną ewolucji społecznego budownictwa mieszkaniowego w Europie. Przestrzenne aspekty tego procesu, głównie rozwiązań historycznych, są przedmiotem tego opracowania. Przedstawiono realizacje ilustrujące poszczególne etapy rozwoju mieszkalnictwa społecznego oraz takie, które przyczyniły się do dalszego rozwoju idei tego rodzaju budownictwa. Problem mieszkalnictwa społecznego jest obecnie podejmowany w większości państw na świecie. Towarzyszą temu nowe propozycje rozwiązań przestrzennych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań.

**Słowa kluczowe:** mieszkalnictwo socjalne, rozwiązania przestrzenne.

## IDEAS AND HISTORICAL SPATIAL SOLUTIONS OF SOCIAL HOUSING IN EUROPE

**Summary.** Changes of socio-political and economic conditions evolution are the cause of construction of social housing in Europe. Spatial aspects of this process, mainly historical solutions, are the subject of this paper. Projects which are presented illustrate the various stages of development of social housing and those who contributed to the further development of the idea of social housing. The problem of social housing is currently being undertaken in most countries in the world. This is accompanied by new proposals of spatial solutions, tailored to local conditions.

**Keywords:** social housing, spatial solutions.

## 1. Wprowadzenie

Na przestrzeni wieków zarówno socjalne budownictwo mieszkaniowe, jak i jego definicja ulegały wielorakim przekształceniom w wyniku zmieniającej się sytuacji na świecie. Współcześnie pojęcie mieszkalnictwa socjalnego w krajach europejskich jest niejednoznaczne, nie istnieje także jedna wspólna definicja tego rodzaju mieszkalnictwa. Można jednak zauważyć kilka wspólnych cech charakteryzujących tę grupę budownictwa w Europie. Jest to forma kreowania mieszkań dla osób, których z przyczyn losowych bądź finansowych nie stać na zakup mieszkania po cenach rynkowych. Szeroko rozumiane pojęcie „social housing” obejmuje system pomocy nie tylko dla ludzi najmniej zamożnych, lecz także dla obywateli klasy średniej. Mieszkania dostępne w cenie niższej od rynkowej definiuje się jako „affordable housing” i są one odzwierciedleniem polskiego budownictwa społecznego i komunalnego, czyli – odpowiednio – budownictwa nienastawionych na zysk organizacji mieszkaniowych oraz będącego w gestii gmin. Ponadto często wyróżnia się tak zwane „very social”, czyli lokale socjalne, które są finansowane przez gminy lub specjalnie powoływane organizacje charytatywne. Powstają one z myślą o najuboższych, bezdomnych oraz wykluczonych społecznie obywatelach. Tak jak różne są pojęcia mieszkalnictwa społecznego, tak samo programy wspomagające ten rodzaj budownictwa są przeznaczone dla odmiennych grup docelowych. Znaczącym czynnikiem rozbieżności przy wsparciu finansowym projektów budownictwa społecznego jest kontekst społeczno-ekonomiczny danego państwa.



Rys. 1. a - osiedle Fuggerei w Augsburgu, Niemcy; b - osiedle Nyboder w Kopenhadze, Szwecja; c - Królewskie Saliny w Arc-et-Senans, Francja; d - zabudowa szeregowa w New Lanark, Szkocja; e - zabudowa mieszkaniowa, tzw. Mietskasernen w Berlinie, Niemcy

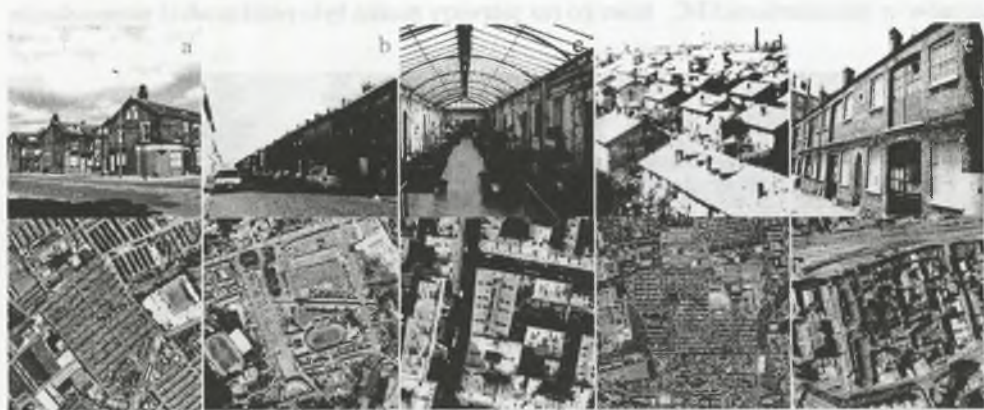
Fig. 1. a - Fuggerei housing estate in Augsburg, Germany; b - Nyboder housing estate in Copenhagen, Sweden; c - Royal Salin in Arc-et-Senans, France; d - buildings in New Lanark, Scotland; e - housing Mietskasernen in Berlin, Germany

Źródło: Patrz źródła rysunków.

Dodatkowo bardzo ważnymi elementami kształtującymi sytuację mieszkaniową w krajach europejskich są uwarunkowania polityczne, które miały znaczący wpływ zarówno na rozwój, jak i stagnację tej dziedziny budownictwa.

## 2. Ewolucja idei i struktury przestrzennej mieszkalnictwa socjalnego

Historia budownictwa społecznego sięga XV wieku. Włoskie „case della marinarezza” dla rodzin wybitnych marynarzy wojennych, zrealizowane przez władze miejskie Wenecji, to przypuszczalnie najstarsze osiedle społecznego budownictwa mieszkaniowego. Jednak za prekursora społecznego budownictwa czynszowego (zwanego dalej SBC) uważa się Jakoba Fuggera der Reiche. Na przedmieściach Augsburga w latach 1516-1526 powstało osiedle dla ubogich, tzw. Fuggerei, w charakterze zabudowy szeregowej (rys. 1a). Na każdy z pięćdziesięciu kilku domków składały się dwa mieszkania, jedno na parterze, drugie na piętrze, każde z dostępem do ogródka. Podobne w strukturze przestrzennej założenie zrealizowano w Nyboder w Kopenhadze w latach 1631-1648 (rys. 1b). Fundatorem tej duńskiej kolonii domów społecznych dla rodzin oficerów i marynarzy królewskiej marynarki wojennej był król Christian IV. Na długie, wąskie ciągi zabudowy składały się domy z czterema lokalami każdy. Przestrzeń między budynkami wypełniały ogródki warzywne. Zastosowane tu rozwiązania przestrzenne uczyniły to założenie osiedlem modelowym.

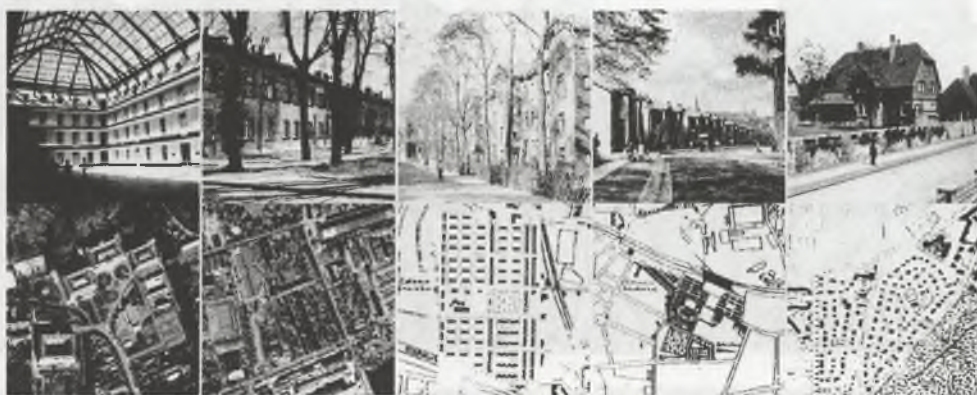


Rys. 2. a - zabudowa „back-to-backs” w Leeds, Anglia; b - osiedle w Le Grand-Hornu, Belgia; c - falanster w Paryżu, Francja; d - Cite Dollfus w Miluzie, Francja; e - zabudowa w Whitechapel, Londyn, Anglia

Fig. 2. a - „back-to-backs” buildings in Leeds, England; b - housing estate in Le Grand-Hornu, Belgium; c - phalanstery in Paris, France; d - Cite Dollfus in Mulhouse, France; e - buildings in Whitechapel, London, England

Źródło: Patrz źródła rysunków.

Wraz z rozwojem miast zaczęły pojawiać się projekty „idealnych miast społecznych”, które miały łączyć miejsce pracy z mieszkaniem oraz całą niezbędną infrastrukturą. Królewskie Saliny w Arc-et-Senans we Francji (rys. 1c) powstały w latach 1736-1806. To tylko w połowie zrealizowane eliptyczne założenie, z centralnie ulokowanymi obiektami związanymi z pracą, jest otoczone domami robotników. Od 1800 roku w New Lanark w Szkocji wprowadzono serię reform społecznych. Przyczyniły się one do powstania małych szeregowych domków robotniczych (rys. 1d), wchodzących w skład kompleksu przemysłowego. Całość jest uważana za pierwsze „miasto-ogród”, gdyż została umiejętnie wkomponowana w środowisko naturalne. XIX wiek był początkiem rewolucji przemysłowej, która spowodowała szybki napływ ludności do miast. W tym czasie można było zaobserwować dwutorowy rozwój SBC. Z jednej strony budowano komfortowe osiedla robotnicze, a z drugiej ciasne „czynszówki”. Typowa zabudowa przybierała postać tzw. Mietskaserne w Niemczech (rys. 1e) oraz tzw. back-to-backs w Anglii (rys. 2a). Pierwsze przybierały postać zwartych, wielopiętrowych, wewnątrzmijskich kompleksów mieszkalnych, najczęściej z kilkoma wewnętrznymi dziedzińcami, drugie to połączone szeregowo segmenty domów, dzielące dodatkowo tylną ścianę bezpośrednio z fabryką bądź innym budynkiem. Uzyskiwano w ten sposób mieszkania niedoświetlone oraz nieprzewietrzane. Kontrastem dla tych założeń może być osiedle w Le Grand-Hornu w Belgii, wybudowane w latach 1810-1830 (rys. 2b). Ten kompleks przemysłowo-mieszkalny obejmował około 400 domów robotniczych z ogródkami. Kolejnym założeniem o podobnym charakterze jest Cite Dollfus w Miluzie we Francji (rys. 2d). Zespół obejmuje kilka typów domów z mieszkaniami SBC, które po raz pierwszy można było przekształcić w mieszkania



Rys. 3. a - familister w Guise, Francja; b - zabudowa szeregową w Księżym Młynie, Łódź, Polska; od c do e - osiedla robotnicze Alfreda Kruppa w Cronenberg (c), Schederhof (d) i Altenhof (e) w Essen, Niemcy

Fig. 3. a - familister in Guise, France; b - row buildings in Księżym Młynie, Łódź, Poland; from c to e - Alfred Krupp workers settlements in Cronenberg (c), Schederhof (d) and Altenhof (e) in Essen, Germany

Źródło: Patrz źródła rysunków.

własnościowe. W 1830 roku w Paryżu powstała idea wybudowania po jednym falansterze, czyli obiekcie mieszkalnym z wewnętrznym podwórzem-ogrodem w każdej jego dzielnicy. Jednak z powodu wybuchu rewolucji w 1848 roku wybudowano tylko jeden obiekt z 86 mieszkaniami, zwany osiedlem robotniczym Napoleona (rys. 2c). Ewolucją przestrzenną tego typu budynku jest familister, czyli falanster z dodatkowymi funkcjami społecznymi, którego przykładem jest założenie w Guise z 1865 roku (rys. 3a), zwane „pałacem społecznym”. Trzy czterokondygnacyjne budynki mieszkalne mają duże wewnętrzne przeszklone podwórza. Dostęp do mieszkań, tak samo jak w przypadku paryskiego falanstera, był z wewnętrznych galerii. W tym samym czasie w Anglii George Peabody założył działającą do dziś fundację Peabody Trust, której celem była budowa mieszkań dla niezamożnych mieszkańców Londynu. Przykładem mogą być czworoboczne domy czynszowe w dzielnicy Whitechapel (rys. 2e). W Europie powstawało wiele kompleksów przemysłowo-mieszkalnych. Jednym z najbardziej znanych przykładów są osiedla robotnicze Alfreda Kruppa: Cronenberg, Schederhof i Altenhof w Essen w Niemczech (rys. 3c, d, e). Są to zespoły domków jedno- i dwurodzinnych, przy czym ostatnie osiedle z wymienionych zostało oparte na idei miasta-ogrodu. Mimo iż Polska w tym czasie nie miała swojego miejsca na mapie Europy, w granicach dzisiejszego państwa powstało m.in. osiedle Księży Młyn w Łodzi. Założenie z tzw. famułami, czyli domami dla pracowników fabryki włókienniczej, powstało w latach 1873-1875 (rys. 3b). Ponadto na początku XX wieku wybudowano dwa osiedla: Nikiszowiec (rys. 4a) oraz Giszowiec (rys. 4b) w Katowicach. Pierwsze to „familoki”, czyli ceglane domy robotnicze ułożone w kwartały, drugie to zespół małych domów zaprojektowany jako miasto-ogród.



Rys. 4. Osiedla Nikiszowiec (a) oraz Giszowiec (b) w Katowicach, Polska; c - osiedle Hellerau pod Dreznem, Niemcy; d - Karl Marx Hof w Wiedniu, Austria; e - Nowa Huta w Krakowie, Polska

Fig. 4. Nikiszowiec (a) and Giszowiec (b) housing estates in Katowice, Poland; c - Hellerau housing estate near by Dresden, Germany; d - Karl Marx Hof in Vienna, Austria; e - Nowa Huta in Krakow, Poland

Źródło: Patrz źródła rysunków.

I wojna światowa (1914-1918) przyczyniła się nie tylko do spustoszenia tkanek miejskich, lecz także do licznych przemian politycznych i terytorialnych. W okresie międzywojennym nastąpił wzmożony rozwój mieszkalnictwa, wprowadzono wiele ustaw regulujących budownictwo mieszkaniowe, powstawały nowe idee architektoniczne i urbanistyczne. Po 1918 roku wybudowano w Austrii wiele robotniczych bloków oraz kompleksów wieżowców mieszkalnych, zwanych „Czerwonym Wiedniem”. Obiekty te wraz z otaczającą zielenią przybrały formę tzw. „hofów” (rys. 4d). W tym samym okresie w Holandii powstawały struktury w charakterze „szkoły amsterdamskiej”, a we Francji tworzone dzielnice mieszkaniowe o charakterze społecznym. W 1928 roku zaistniał CIAM, czyli Międzynarodowy Kongres Architektury Nowoczesnej, którego celem było propagowanie nowej myśli architektonicznej. Działalność kongresu przyczyniła się do powstania opracowań, takich jak: „Mieszkanie dla Minimum Egzystencji” w 1929 roku oraz „Karty Ateńskie” w 1937 roku. Wybuch II wojny światowej spowodował nie tylko stagnację w budownictwie mieszkaniowym, lecz także przyczynił się do nowych zniszczeń w istniejących tkankach miast. Było to przyczyną rozwoju polityki mieszkaniowej i mieszkalnictwa społecznego w państwach europejskich po 1945 roku. Powstało wiele aktów prawnych regulujących wytyczne dotyczące standardów mieszkań, których wynikiem była budowa zróżnicowanych form społecznego budownictwa mieszkaniowego, od małych domków po osiedla bloków mieszkalnych w konstrukcji tzw. wielkiej płyty (rys. 4e, 5a). Współcześnie projekty obiektów mieszkalnictwa społecznego charakteryzują się indywidualnymi rozwiązaniami przestrzennymi, związanymi często z uwarunkowaniami lokalnymi, ideą oraz zamysłem projektanta (rys. 5b, c, d, e).



Rys. 5. a - przykładowe osiedle z wielkiej płyty, Polska; b - nowa zabudowa w Helsinkach, Finlandia; c - zmodernizowany blok z mieszkaniami socjalnymi w Paryżu, Francja; d - zespół mieszkań TBS w Stargardzie Szczecińskim, Polska; e - zabudowa dla górników w Deganie, Hiszpania

Fig. 5. a - example estate of concrete slabs, Poland; b - new buildings in Helsinki, Finland; c - modernized social housing block in Paris, France; d - TBS housing estate in Stargard Szczeciński, Poland; e - buildings for miners in Degana, Spain

Źródło: Patrz źródła rysunków.

### 3. Podsumowanie

Przedstawiony rys historyczny opisuje ewolucję budownictwa społecznego. Początkowo były to osiedla domków szeregowych przeznaczonych dla wybitnych marynarzy, charakteryzujące się modelowymi rozwiązaniami przestrzennymi. Następnie SBC było przydzielane robotnikom i ściśle związało się z obiektami przemysłowymi. Ten rodzaj budownictwa przybierał często formy awangardowych rozwiązań ideowych. Pod koniec XIX wieku zaczęły powstawać organizacje, których celem jest, często do dziś, budowa mieszkań dla niezamożnych mieszkańców. Współcześnie w dziedzinie mieszkalnictwa społecznego realizuje się zarówno nowe projekty, jak i modernizuje oraz rozbudowuje się istniejące już obiekty w celu poprawy jakości życia mieszkańców.

### Źródła rysunków

Rys. 1. Źródła internetowe: a - [www.itcwebdesigns.com/tour\\_germany/augsburg.htm](http://www.itcwebdesigns.com/tour_germany/augsburg.htm), dostęp: 18.04.2012; b - [www.sc.bitscn.com/CD1/Scenery/06/66.html](http://www.sc.bitscn.com/CD1/Scenery/06/66.html), dostęp: 18.04.2012; c - [www.chateaux-france.com/salineroyale](http://www.chateaux-france.com/salineroyale), dostęp: 18.04.2012; d - [www.flickr.com/photos/harry\\_nl/5628885206/](http://www.flickr.com/photos/harry_nl/5628885206/), dostęp: 18.04.2012; e - [www.flickr.com/photos/1947614@N06/439289/](http://www.flickr.com/photos/1947614@N06/439289/), dostęp: 18.04.2012; Ortofotomapy: źródło internetowe: a, b, c, d, e - [www.mapy.google.pl/](http://www.mapy.google.pl/), dostęp: 19.04.2012.

Rys. 2. Źródła internetowe: a - <http://www.flickr.com/photos/burmantofts/6077419458/in/photo-stream/>, dostęp: 18.04.2012; b - [www.sikkens.be/fr/sustainability/Communaut%C3%A9\\_A9\\_humaine/Pages/LeGrandHornu.aspx](http://www.sikkens.be/fr/sustainability/Communaut%C3%A9_A9_humaine/Pages/LeGrandHornu.aspx), dostęp: 18.04.2012; c - [www.peter-pho2.com/2010/10/cite-napoleon.html](http://www.peter-pho2.com/2010/10/cite-napoleon.html), dostęp: 18.04.2012; d - [www.tslr.net/2008/01/reissue-quadruple-houses-in-france.html](http://www.tslr.net/2008/01/reissue-quadruple-houses-in-france.html), dostęp: 18.04.2012; e - <http://www.google.pl/imgres>, dostęp: 18.04.2012; Ortofotomapy: źródło internetowe: a, b, c, d, e - [www.mapy.google.pl/](http://www.mapy.google.pl/), dostęp: 19.04.2012.

Rys. 3. Źródła internetowe: a - [www.utopies.skynetblogs.be/archive/2008/12/04/le-familis-terede-guise-ou-palais-social.html](http://www.utopies.skynetblogs.be/archive/2008/12/04/le-familis-terede-guise-ou-palais-social.html), dostęp: 18.04.2012; b - [www.hodowca.blox.pl/2007/04/Ksiezy-Mlyn-famuly.html](http://www.hodowca.blox.pl/2007/04/Ksiezy-Mlyn-famuly.html), dostęp: 18.04.2012; c, e - [www.rheini-scheindustrie-kultur.de/objekte/Essen](http://www.rheini-scheindustrie-kultur.de/objekte/Essen), dostęp: 18.04.2012; d - [www.thyssenkrupp-realestate.com/publikationen/historie.pdf](http://www.thyssenkrupp-realestate.com/publikationen/historie.pdf), dostęp: 18.04.2012; Ortofotomapy: źródło internetowe: a, b - [www.mapy.google.pl](http://www.mapy.google.pl/), dostęp: 19.04.2012; c, d, e - [www.kunstgeschichte-ejournal.net](http://www.kunstgeschichte-ejournal.net), dostęp: 18.04.2012.

Rys. 4. Źródła internetowe: a - [www.bryla.gazetadom.pl/bryla/1,85301,4910854.html](http://www.bryla.gazetadom.pl/bryla/1,85301,4910854.html), dostęp: 18.04.2012; b - [www.gornoslaskie-dziedzictwo.com/index.php?action=urbani&id=48](http://www.gornoslaskie-dziedzictwo.com/index.php?action=urbani&id=48), dostęp: 18.04.2012; c - [www.dresden.de/de/08/01/stadterneuerung/](http://www.dresden.de/de/08/01/stadterneuerung/)

staedtebllicher\_denkmalschutz/hellerau.php?print, dostęp: 18.04.2012; d - [www.bildarchiv.austria.at/Bildarchiv/BA/898/B9817795T98\\_17801.jpg](http://www.bildarchiv.austria.at/Bildarchiv/BA/898/B9817795T98_17801.jpg), dostęp: 18.04.2012; e - [www.gadu-gadu.pl/wielka-plyta-wraca-do-lask](http://www.gadu-gadu.pl/wielka-plyta-wraca-do-lask), dostęp: 18.04.2012; Ortofotomapy: źródło internetowe: a, b, c, d, e - [www.mapy.google.pl/](http://www.mapy.google.pl/), dostęp: 19.04.2012.

Rys. 5. Źródła internetowe: a - [www.wielka-plyta-dobra-bo-tania.wiadomosc.html](http://www.wielka-plyta-dobra-bo-tania.wiadomosc.html), dostęp: 18.04.2012; b - [www.archdaily.com/113043/ruotutorppa-social-housing-arkitehannunkari-makipaja-architects](http://www.archdaily.com/113043/ruotutorppa-social-housing-arkitehannunkari-makipaja-architects), dostęp: 18.04.2012; c - [www.megalopolismag.com/hlm-vitrifies/](http://www.megalopolismag.com/hlm-vitrifies/), dostęp: 18.04.2012; d - [www.bryla.gazetadom.pl](http://www.bryla.gazetadom.pl), dostęp: 18.04.2012; [www.grupadomino.pl](http://www.grupadomino.pl), dostęp: 18.04.2012; e - <http://www.flickriverr.com/photos/channelbeta/sets/>, dostęp: 18.04.2012; Ortofotomapa: źródło internetowe: a - [www.mapy.google.pl/](http://www.mapy.google.pl/), dostęp: 19.04.2012.

## Bibliografia

1. Hutchison R.: *Encyclopedia of urban studies*, SAGE Publications, California 2010.
2. Pallado J.: *Architektura wielorodzinnych domów dostępnych*, Wydawnictwo Naukowe Śląsk, Katowice 2007.
3. Pallado J., Skupin A.: *Mieszkalnictwo w Europie Zachodniej*, maszynopis, Katowice 1991.
4. Pallado J., Skupin A.: *Organizacje mieszkaniowe w Europie Zachodniej*, maszynopis, Katowice 1991.
5. Wantuch-Matla D.: Socjalne tabu, „Architektura & Biznes”, nr 4, 2012, s. 82.
6. Życiński J.: *Budownictwo mieszkaniowe w Europie Zachodniej. Historia mieszkaniowej solidarności*, Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa, Warszawa 2005.
7. Gaweł D.: Z badań nad rolą społecznego budownictwa czynszowego w kształtowaniu środowiska zamieszkania w Polsce, źródło internetowe: <http://www.wa.pb.edu.pl/uploads/downloads/Z-badan-nad-rola-spoecznego--budownictwa--czynszowego-w-ksztaltowaniu--srodowiska-zamieszkania-w-Polsce.pdf>, dostęp: 3.04.2012.
8. Grzeszczuk-Brendel H.: *Reformatorskie początki społecznych programów awangardy*, źródło internetowe: <http://www.pan-ol.lublin.pl/wydawnictwa/TArch4a/Grzeszczuk.pdf>, dostęp: 5.04.2012.
9. Olech P.: *Mieszkalnictwo i bezdomność. Raport w zakresie wpływu sytuacji mieszkaniowej w Polsce na zjawisko bezdomności i wykluczenia mieszkaniowego*, źródło internetowe: <http://www.pfwb.org.pl/wp-content/uploads/2010/01/20091.pdf>, dostęp: 2.04.2012.
10. *O naprawie sytuacji mieszkaniowej. Raport 2006*, praca zespołowa wykonana w trybie społecznym, Warszawa 2007, źródło internetowe: <http://www.habitat.pl/download/raport2006.pdf>, dostęp: 4.04.2012.



11. Ruggiero J.: Zarys historii społecznego budownictwa mieszkaniowego w Europie Zachodniej, cz. I. i II, źródło internetowe: [http://www.pzl-lokatorzy.pl/wpcontent/uploads/2010/12/Historia-spo%C5%82.-budownictwa-mieszk.-II-\\_12.2007\\_.pdf](http://www.pzl-lokatorzy.pl/wpcontent/uploads/2010/12/Historia-spo%C5%82.-budownictwa-mieszk.-II-_12.2007_.pdf), dostęp: 20.04.2012.
12. Thiel M., Zaniewska H.: Mieszkaniowe obszary problemowe w Polsce – identyfikacja cech architektoniczno-przestrzennych, źródło internetowe: <http://www.wa.pb.edu.pl/uploads/downloads/Mieszkaniowe-obszary-problemowe-w-Polsce---identyfikacja-cech-architektoniczno-przestrzennych.pdf>, dostęp: 2.04.2012.
13. Twardoch A.: Dostępne budownictwo mieszkaniowe, źródło internetowe: <http://www.wa.pb.edu.pl/uploads/downloads/10--DOSTEPNE-BUDOWNICTWO-MIESZKANIOWE.pdf>, dostęp: 3.04.2012.