

УДК 728.03.222

О. М. Водецька,  
*магістр архітектури*

## ДОСВІД ПРОЕКТУВАННЯ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА У ФІНЛЯНДІЇ, ФРАНЦІЇ ТА АВСТРІЇ 1920-х – НА ПОЧАТКУ 1930-х РОКІВ ТА ПІСЛЯВОЄННОЇ ПОРИ

Анотація: стаття представляє собою коротку характеристику соціального житла на початку його становлення у період між світовими війнами та порівняння його з післявоєнним періодом. Проводиться огляд соціального житла Фінляндії, Франції та Австрії, їх порівняння, також визначаються відмінності між двома періодами проектування і будівництва соціального житла. У тексті статті розкриваються особливості організації, планування та цільових груп соціального житла в різні періоди.

Ключові слова: соціальне житло, рівень комфорту, житловий комплекс, квартира, муніципалітет.

Житло завжди було й залишається одним із найважливіших інструментів на шляху досягнення соціальних цілей у суспільстві. Забезпеченість громадян житлом - показник успішності державної політики, причому навіть більш точний, ніж показник економічного росту держави. Якщо добробут населення дуже низький, то житлове питання - найбільш важливе серед всіх інших соціальних проблем. Проблема забезпечення громадян житлом є надзвичайно болючою для України, що одержала в спадщину від СРСР величезні черги на одержання житла, а ринкові відносини ще більш загострили цю проблему. Саме тому вивчення аспектів соціального житла, тобто житла, яке надається громадянам безоплатно, або за доступну для них плату, є на даний момент дуже актуальним.

Одним із важливих питань, яке потрібно дослідити передусім, є питання виникнення соціального житла та його особливості на різних етапах соціально-економічних перетворень у різних країнах.

Отже, після недовгого періоду захоплення соціальними експериментами (будинки-комуни, зразкові селища промислових підприємств тощо) прагматична Європа цілеспрямовано почала розробляти й виконувати соціальні програми забезпечення своїх громадян недорогим житлом.

Цілком можливо, що перше соціальне житло з'явилося у **Фінляндії**. У 1909 р. в Хельсінкі за проектом архітектора А. Nyberg було збудовано чотири дерев'яних будинки для робітників на вул. Кірстінкуя (Kirstinkuja). В них проживали здебільшого робітничі родини з дітьми. В середньому в одній

квартирі проживало п'ять чоловік, інколи до восьми. Ці невеличкі помешкання були обладнані водопостачанням, коморою та шафою (attic cupboard). В кожному помешканні був власний туалет у підвалі. У 1918 р. в цих будинках було встановлено електричне освітлення. Музей поруч з парком розваг Linnanmäki демонструє помешкання та побут робочих родин Хелсінкі з 1909 по 1985 рр.

У Франції ще в 20-ті роки виникли суспільні (недержавні!) об'єднання по будівництву масового житла, які існують і сьогодні. Ці об'єднання сформували свої програми: НВМ (Habitation a Bon Marche) - дешеве житло; НЛМ (Habitation a loyer Modere) - будинки із помірною квартплатою; НВМА (Habitation a Bon Marche Ameliorees) - житло поліпшеного типу. Це дозволяє стверджувати, що вже тоді світове співтовариство усвідомило необхідність диференційованого підходу до обліку побажань споживачів і розробки житлових будинків різного рівня комфорту, обумовленого фінансовими можливостями різних категорій громадян.

У Франції держава здавна впливала на ринок житла. Після Другої Світової війни населення почало зростати у небачених до цього темпах, в той час як кількість житлових будинків суттєво зменшилась через військові дії. Ціни на оренду житла швидко зростали і в 1949 було прийнято закон, що їх блокував, таким чином позбавивши інвестування у нерухомість економічної цінності. Крім того, будівництво було жорстко регульоване і зведення нових будинків стало майже неможливим без державної підтримки.

Уряд запусив грандіозний план забудови, що включав створення "нових міст" ("villes nouvelles") та нових околиць з НЛМ (Habitation à Loyer Modéré, "житлом за помірними цінами"). У держави були гроші та юридичні засоби для одержання землі, а компанії, що будували величезні житлові комплекси з сотнями квартир отримували деякі переваги від уряду. За якістю також пильно стежили, що призвело до появи непоганих квартир, а інколи і житла вищої якості, за стандартами тих часів (1950 - 1960-ті роки).

В той же час, НЛМ були зброєю у руках політичних сил, а також вагомим (і незаконним) джерелом їх фінансування (тому що будівельні компанії повинні були заплатити політичній партії чи меру за те, що ті запустили програму НЛМ), що призвело до корупції та скандалів.

Така система використовується у Франції по сей день, нещодавно прийнятий закон зобов'язує кожне місто мати як мінімум 20% НЛМ. На сьогодні НЛМ представляє приблизно половину всього орендованого житла на ринку.

Хоча таким чином у Франції вдалося забезпечити житлом родини з невисокими доходами, в той же час це призвело до появи гетто на околицях міст для бідних верств населення, здебільшого емігрантів та безробітних.

Соціальне житло а **Австрії** - gemeindebau (мн - Gemeindebauten /гемАйндеботен/) (нім. “муніципальний будинок”) - це житлові будинки зведені муніципалітетом, зазвичай щоб надати населенню недороге соціальне житло. Квартири в будинках можна орендувати у відповідного муніципалітету.

Gemeindebauten стали важливою частиною архітектури та культури Відня з 1920-х років. До 1918 р. умови проживання все зростаючого робочого класу в Відні були жахливими за сучасними стандартами. Коли соціально-демократична партія Австрії отримала контроль над міською адміністрацією при Першій Республіці (1918-1934 рр) (так званий Червоний Відень), вона розпочала проект по покращенню житлових умов для робітників. В той час було зведено велику кількість Gemeindebauten, зазвичай крупних житлових комплексів. Всього було побудовано 64 000 квартир, включаючи будинки, що було збудовано після подій лютого 1934-го, що надали житло 220 000 людей. Квартири надавалися по системі балів, що надавала пріорітет для сімей та людей з невисокими доходами.

Класичні міжвоєнні Gemeindebauten зазвичай мають головний вхід з великими воротами, що ведуть у двір. В середині є дерева та зелень, де діти можуть гратися не виходячи на вулицю. У квартири заходять з двору. Така фортецеподібна схема зробила будинки придатними для військового використання. Декілька таких домів у Відні, найбільш відомий з них Karl-Marx-Hof, були місцями боїв під час Австрійської Громадянської Війни у лютому 1934 р, коли їх обороняли як фортеці Соціал-Демократичної Партії.

Gemeindebauten продовжили будувати після 1945 р, проте архітектурний стиль змінився протягом десятиріч. Під час 1960-70х рр. міська влада почала будувати великі житлові блоки, що склалися з висотних будинків, таких як Großfeldsiedlung.

Gemeindebauten у Відні можна впізнати за подібним текстом, що написаний червоними літерами над головним входом: *Wohnhausanlage der Gemeinde Wien errichtet in den Jahren 1925 bis 1927 aus den Mitteln der Wohnbausteuer (Житловий комплекс Віденського муніципалітету, збудований з 1925 по 1927 рр. з доходів від податку на побудову житла).*

Більші Gemeindebauten мають власні назви. Інколи ці назви походять від географічного положення будівлі, інколи їх називають за іменем якоїсь особи - або відомого борця за свободу, як Джордж Вашингтон, але набагато частіше іменем відомого соціаліста, як Олоф Палме, або іменем функціонера Віденської Соціал-Демократичної Партії.

На сьогодні в квартирах, що належать міській владі, проживає біля 600 тис. людей (не обов'язково бідних), що складає третину всього населення Відня. Так як соціал-демократи знаходяться при владі в місті з Другої Світової

Війни, то опозиційні політики часто заявляють, що члени партії мають пільги на отримання житла.

Найбільш відомий Gemeindebau у Відні, розміщений в мікрорайоні Heiligenstadt в 19 районі Відня, Döbling. Його збудовано на землі, що аж до 12-го століття була вкрита водами Дунаю і там було достатньо глибоко для судохідства. У 1750 році все що залишилось від того - лише озерце, яке осушив Імператор Йозеф II. Потім на цій території були влаштовані сади, але їх було знищено за наказом Віденської міської ради, контрольованої тоді соціал-демократами, для того, щоб звільнити місце для побудови комплексу Карл-Маркс-Хоф, яке фінансувалося зі спеціального податку, названого за іменем радника Хуго Брейтнера. Для побудови найняли відомих місцевих та закордонних архітекторів. Карл-Маркс-Хоф було зведено між 1927 та 1930. Головним архітектором був Карл Ен, послідовник Отто Вагнера. Будинок мав 1382 квартири (30-60 м<sup>2</sup> кожна) і називався Ringstraße des Proletariats (кільцева дорога пролетаріату), за назвою головної віденської кільцевої дороги, збудованої ще в 1850-ті, що оточувала центр міста і служила для демонстрації міці та слави імперії Габсбургів. Тільки 18,5% загальної площі, яка складає 156000 м<sup>2</sup> та має в довжину біля 1000м, було зайнято будівлями, решта території була відведена під сади та майданчики для ігор. Комплекс був спроектований для того, щоб вмістити біля 5000 чоловік та включає в себе пральні, лазні, дитячі садки, бібліотеку, лікарські кабінети та офіси для бізнесу (див. рис. 1).

Карл-Маркс-Хоф відомий за подіями Лютневого Повстання під час австрійської Громадянської Війни 1934 року. Повстанці забарикадувалися у будівлі, але були вимушені здатися, коли австрійська армія, поліція та австрофашистські загони Heimwehr бомбардували будівлю, незважаючи на цивільних громадян, що в ній знаходилися. Під час Аншлюсу Австрії, комплекс було перейменовано в Heiligenstädter Hof, але оригінальну назву повернули у 1945 році.

Артилерійські пошкодження було відремонтовано у 1950-х. Будівлю реставрували в між 1989 та 1992 рр. Довжиною більш ніж кілометр, це найдовший житловий будинок в світі. Вздовж нього розміщено чотири трамвайні зупинки.

Ще один об'єкт – Джордж-Вашингтон-Хоф – було збудовано у період між 1927 та 1930 роками і був розрахований на 1085 квартир. Це один з найбільших проектів муніципального житла у Відні. Він був задуманий як місто-сад: були запроектовані майданчики, засаджені великою кількістю беріз, в'язів, кленів, акацій та бузку, які, в свою чергу, дають імена корпусам. Проект

включає в себе бібліотеку, центр материнства, дитячий садок, пошту, бар, велику кількість магазинів (див. рис. 2).

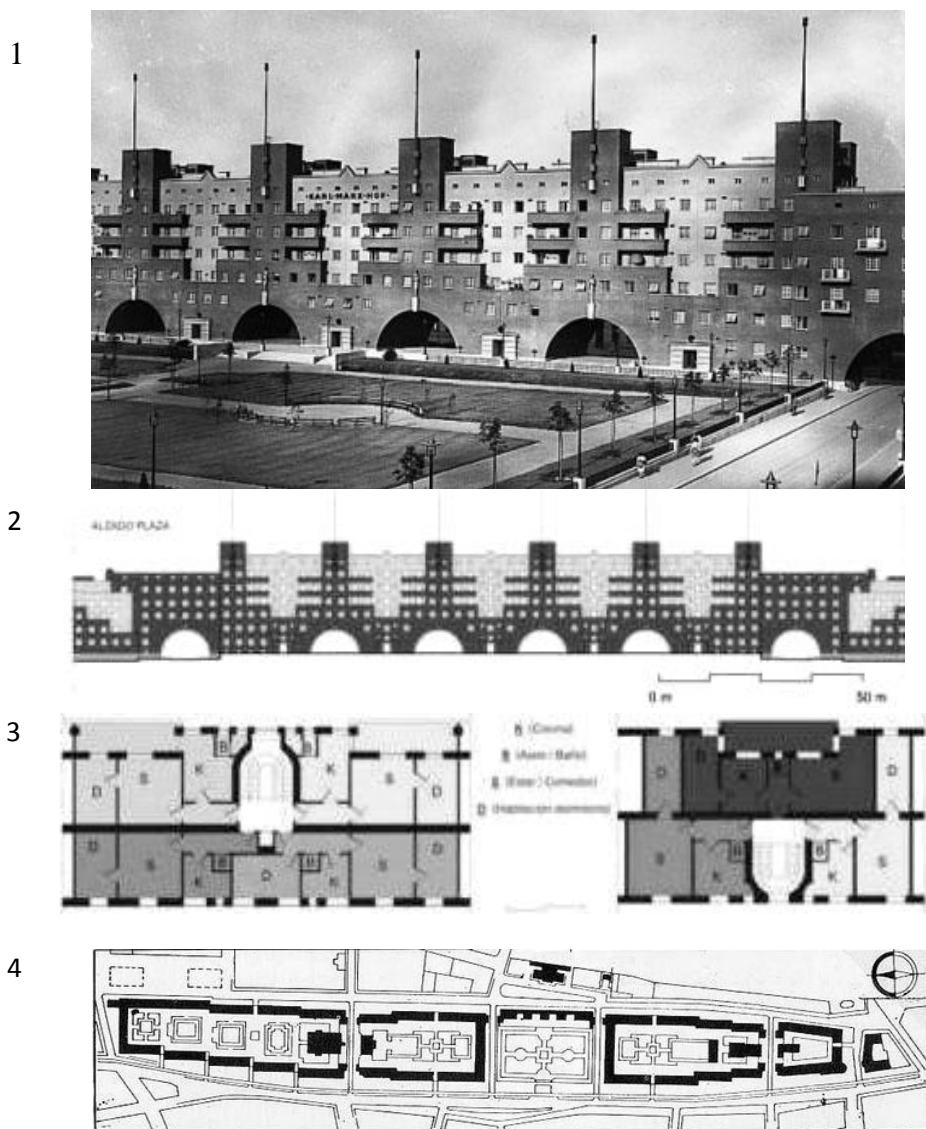


Рис. 1. Карл Маркс-Хоф, м. Відень, Австрія, 1927-1930 рр.:

1 – загальний вигляд; 2 – фасад; 3 – план секції; 4 – генплан.



Рис. 2. Джордж-Вашингтон-Хоф, м. Відень, Австрія, 1927-1930 рр

Отже, розвиток соціального житла можна розділити на два етапи – після першої світової війни та після другої світової війни. Для першого періоду був характерний індивідуальний підхід, оскільки обсяги соціального житла були невеликими. Наслідком цього стали цікаві, індивідуальні фасади, досить різноманітне обслуговування, те, що кожний з об'єктів мав своє особливе ім'я. Що стосується другого періоду, то це був період масового будівництва, коли за типовими проектами забудовувались великі території міста, як правило околиці. Для цього періоду характерна одноманітність зовнішнього вигляду.

#### Список використаних джерел

1. Karel Teige. The minimum dwelling. – Massachusetts Institute of Technology, 2002
2. [http://en.wikipedia.org/wiki/Modernist\\_Housing\\_Estates](http://en.wikipedia.org/wiki/Modernist_Housing_Estates)
3. <http://en.wikipedia.org/wiki/HLM>
4. [http://en.wikipedia.org/wiki/Public\\_housing](http://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing)
5. <http://madrid2008-09.blogspot.com/2009/03/apuntes-martes-10-de-marzo.html>
6. <http://epiteszforum.hu/node/12560>
7. [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmaale\\_in\\_berlin/en/weltkultur\\_erbe/siedlungen/architektur.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmaale_in_berlin/en/weltkultur_erbe/siedlungen/architektur.shtml)

#### Аннотация

Статья представляет собой короткую характеристику социального жилья в начале его становления в период между мировыми войнами и сравнение его с послевоенным периодом. Проводится обзор социального жилья Финляндии, Франции и Австрии, их сравнение, также определяются отличия между двумя периодами проектирования и строительства социального жилья. В тексте статьи раскрываются особенности организации, планировки и целевых групп социального жилья в разные периоды.

Ключевые слова: социальное жилье, уровень комфорта, жилой комплекс, квартира, муниципалитет.

#### Annotation

This article presents a short characteristic of social housing at the time of its establishment in between two world wars. It examines and compares social housing estates in Finland, France and Austria and also showing the differences between two periods of designing and building social housing. Article explores characteristics of organization, planning and target audiences of social housing in different time periods.

Keywords: social housing, comfort, residential complex, flat, municipality.