

Krzysztof Stangierski*

DYLEMATY ROZWOJU SPÓŁDZIELCZEGO BUDOWNICTWA
JEDNORODZINNEGO W WOJEWÓDZTWIE MIEJSKIM ŁÓDZKIM

1. Wprowadzenie

Budownictwo jednorodzinne przez długi okres istnienia Polski Ludowej nie mogło doczekać się większego zainteresowania ze strony polityki mieszkaniowej. Rozwiązanie - nabrzmiałej z powodu ubytków substancji mieszkaniowej w czasie wojny - kwestii mieszkaniowej widziano przede wszystkim w budownictwie wielorodzinnym. Budownictwo jednorodzinne trwało więc długo w cieniu swego silniejszego brata - budownictwa blokowego. Oczywiście poza nurtem naszych uwag pozostaje budownictwo mieszkaniowe na wsi i w niewielkich osiedlach miejskich, gdzie wtedy i nadal podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych są domy jednorodzinne. Pobudki, jakie skłaniały władze do prowadzenia takiej polityki, są powszechnie znane, a także na tle sytuacji społeczno-ekonomicznej Polski z wielu względów zrozumiałe.

Dla unsocznienia tych stwierdzeń przytoczymy kilka interesujących danych statystycznych. W 1939 roku jednorodzinne budynki mieszkalne stanowiły około 45% zabudowy mieszkaniowej. W 1967 roku wskaźnik ten wynosił już tylko 37%, a Polska zajmowała jedno z dalszych miejsc w Europie pod względem zasobów budownictwa jednorodzinnego. W Danii udział tego budownictwa w zasobach mieszkaniowych ogółem wynosił 62,2%, w Anglii 71%¹.

* Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji.

¹ Por. B. Małolepszy, M. Wiśniewska, Budownictwo jednorodzinne, Warszawa 1976, s. 5-6. Wiele interesują-

Reorientację polityki w zakresie budownictwa jednorodzinnego przyniosły wczesne lata siedemdziesiąte; zapoczątkowano okres odrębnych przemian strategii gospodarczej i modelu konsumpcji.

W polityce państwa wobec inwestorów budynków jednorodzinnych zachodzą istotne zmiany, mające na celu zwiększenie skali tego budownictwa. Zwiększono pomoc kredytową banków na cele budownictwa jednorodzinnego, wprowadzono udogodnienia procedury uzyskiwania i spłaty kredytów².

Te i inne posunięcia państwa w latach 1971-1974, jakkolwiek przełamały podstawowe bariery formalno-instytucjonalne i stworzyły odpowiedni klimat społeczny wokół budownictwa jednorodzinnego, nie włączyły jeszcze tej formy budownictwa w orbitę działań uspołecznionego sektora gospodarki. "Zielone światło" wobec budownictwa jednorodzinnego było wtedy rozumiane jako wyraz zachęty i pomocy państwa w stosunku do inwestorów indywidualnych. Przedmiotem polityki mieszkaniowej w tym zakresie pozostawał w zasadzie inwestor prywatny.

W 1975 r. Uchwałą Rady Ministrów postanowiono powierzyć spółdzielczości mieszkaniowej wprowadzenie budownictwa jednorodzinnego do programu budownictwa mieszkaniowego tej organizacji jako tzw. "drugiego frontu budowlanego"³. Oznaczało to jednocześnie ustalenie miejsca tego typu budownictwa w stosunku do budownictwa wielorodzinnego. Domy jednorodzinne miały być zatem wznoszone na ściśle wyznaczonych terenach, w formach zwartych, głównie z materiałów, których zastosowanie w tym budownictwie nie wpływa hamująco na rozwój budownictwa wielorodzinnego, przy wykorzystaniu rezerw w pracy sprzętu i ludzi.

cych danych statystycznych zawiera artykuł: A. A n d r z e j e w s k i, Tendencje rozwoju budownictwa mieszkaniowego w krajach europejskich w latach siedemdziesiątych. "Sprawy Mieszkaniowe" 1978, nr 4.

² Uchwała nr 22 Rady Ministrów z dnia 28.01.1972 r. w sprawie jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego, "Monitor Polski" nr 9, poz. 60; zarządzenie ministra finansów z dnia 15.01.1972 r. w sprawie warunków i trybu przyznawania pomocy kredytowej osobom fizycznym na budownictwo mieszkaniowe i kapitalne remonty, "Monitor Polski" nr 7, poz. 46 z późniejszymi zmianami.

³ Uchwała Rady Ministrów z dnia 18.07.1975 r. w sprawie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w latach 1976-1980 (niepublikowana).

Spółdzielczość mieszkaniowa została zobowiązana do rozwoju zorganizowanych form budownictwa jednorodzinne oraz utworzenia własnego wykonawstwa budowlane do realizacji tego budownictwa.

Następna uchwała rządowa z 1976 r.⁴ określiła już dokładnie plan realizacji spółdzielczego budownictwa jednorodzinne w bieżącej pięcioletce, zaś decyzja nr 161 prezydenta m. Łodzi z dnia 28.10.1976 r. wytyczyła plan dla spółdzielczości mieszkaniowej z terenu województwa miejskiego łódzkiego w zakresie budownictwa jednorodzinne.

Przedmiotem niniejszego artykułu jest analiza realizacji programu rozwoju spółdzielczego budownictwa jednorodzinne w województwie łódzkim na tle sytuacji w tym zakresie w kraju. Zajmiemy się też zbadaniem kilku wybranych problemów o charakterze jakościowym: typy zabudowy, technologie budowlane, potencjał wykonawczy, koszty. Ten ostatni problem jest tu poruszony marginesowo; jest on zaś przedmiotem odrębnego artykułu, opracowanego przy pomocy J. Walewicza, a zamieszczonego w tymże zeszycie.

2. Program i realizacja w latach 1976-1978

2.1. Kraj

Program ogólnopolski rozwoju spółdzielczego budownictwa jednorodzinne przewidywał powstanie w latach 1976-1980 50 tysięcy domków. Oznaczało to siedmiokrotne powiększenie rozmiarów tego budownictwa w porównaniu z latami 1971-1975. Udział budownictwa jednorodzinne w tworzeniu nowych mieszkaniowych zasobów spółdzielczości miał przy tym wzrosnąć do 11,2% w 1980 r. Byłby to prawdziwy przełom, jeśli zważywszy, iż w 1976 r. wskaźnik ten wynosił zaledwie 1,4%.

⁴ Uchwała nr 128 Rady Ministrów z dnia 11.06.1976 r. w sprawie rozwoju budownictwa jednorodzinne w latach 1976-1980, "Monitor Polski" nr 31, poz. 134.

Ten niesłychanie ambitny program miał być zrealizowany w postaci dwóch podstawowych form organizacyjnych.

1. Na zasadach własnościowego prawa do lokalu poprzez spółdzielnie lokatorsko-własnościowe. System finansowania i kredytowania jest tu taki sam jak w budownictwie spółdzielczym wielorodzinnym. Dominować ma zabudowa zwarta w formie osiedlowej lub jako uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej, co pozwoliłoby urozmaicić tkankę urbanistyczną osiedla oraz lepiej wykorzystać urządzenia placu budowy. W tej formie przewidywano realizację 35 400 mieszkań (domków).

2. Poprzez spółdzielcze zrzeczenia budowy domków jednorodzinnych jako zorganizowanej formy realizacji wykorzystującej głównie pomoc i wespółdziałalność zakładów pracy. Przeważać tu miałyby zabudowa wolno stojąca i bliźniacza; system realizacji zaś gospodarczy. W ten sposób planowano budowę 10-15 tys. domków.

T a b e l a 1

Liczba budynków jednorodzinnych spółdzielczych wykonanych w Polsce w latach 1976-1978

Rok	1976	1977	1977= 100%	1978	1978:1977 %	1978:1976 %	Razem 1976-1978
Liczba budynków	1 086	2 148	197,8	3 360	156,4	309,4	6 594

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne wg danych Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (CZSBM).

Dane w tab. 1 wskazują na znaczny postęp ilościowy spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego w latach 1976-1978. W ciągu trzech lat skala tego budownictwa wzrosła bowiem trzykrotnie. Najsilniejszy wzrost, bo aż dwukrotny, miał miejsce w 1977 r.; rok 1978 zaznaczył się jednak zwolnieniem tempa. Nasuwa się pytanie, czy dotychczasowy rozwój umożliwia realizację programu wieloletniego na cały okres 1976-1980. Aby odpowiedzieć na to pytanie wystarczy zestawień ogólną liczbę zrealizowanych budynków w latach 1976-1978, czyli 6594 z 50 tys. budynków, przewidzianych do wykonania w okresie 1976-1980. Okazuje się, iż w ciągu trzech lat zrealizowano zaledwie 13,2% całego

programu. Aby w pełni wykonać zamierzenia planu, należałoby w 1979 i 1980 r. wykonać rocznie 21 703 budynki, to znaczy około 10 razy więcej niż w każdym z poprzednich lat. Gdyby w dwóch ostatnich latach programu (1979-1980) utrzymała się stopa wzrostu taka, jak w 1978 r. (157,1%) to można liczyć na realizację ogółem około 20 tys. domków w całym pięcioleciu. To zaś stanowi zaledwie 2/5 programu ilościowego (około 40%). Program z 1976 r. jest więc zdecydowanie niewykonalny.

T a b e l a 2

Rozwój spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego
w Polsce w latach 1976-1978 w tys. m² pow. użytkowej

Rok	Budownictwo spółdziel- cze	Wskaźnik dynamiki (%)	Budownictwo jednoro- dzinne spółdziel- cze	Wskaźnik dynamiki (%)	Udział spółdz. bud. jedn. w bud. spółdz. (%)
1976	7 346	100,0	105,4	100,0	1,4
1977	7 364	100,2	219,5	208,2	3,0
1978	8 467	115,0	344,9	157,1	4,0

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie Rocznika statystycznego 1979, Warszawa 1980, tabl. 16 (531), s. 363 i danych CZSBM.

Budownictwo jednorodzinne realizowane przez spółdzielczość rozwija się zdecydowanie szybciej niż całość budownictwa spółdzielczego⁵. Położenie większego nacisku na rozwój "drugiego frontu mieszkaniowego" obrazuje też wymownie prawie 3-krotny wzrost udziału budownictwa jednorodzinnego w całości budownictwa spółdzielczego. Oczywiście, nie należy zapominać o zdecydowanie różnej bazie odniesienia wskaźników dynamiki: budownictwo jednorodzinne startuje w 1976 r. od bardzo niskiego poziomu, prawie od zera.

⁵ Informacje o rozwoju budownictwa jednorodzinnego na tle wielorodzinnego w Łodzi w latach 1945-1975 są zawarte w artykule: B. G r a c z y k, T. M a c i a g, Refleksje wokół budownictwa jednorodzinnego, "Zeszyty Naukowe UL" 1979, s. III, z. 41, s. 81-86.

Ten niesłychanie ambitny program miał być zrealizowany w postaci dwóch podstawowych form organizacyjnych.

1. Na zasadach własnościowego prawa do lokalu poprzez spółdzielnie lokatorsko-własnościowe. System finansowania i kredytowania jest tu taki sam jak w budownictwie spółdzielczym wielorodzinnym. Dominować ma zabudowa zwarta w formie osiedlowej lub jako uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej, co pozwoliłoby urozmaicić tkankę urbanistyczną osiedla oraz lepiej wykorzystać urządzenia placu budowy. W tej formie przewidywano realizację 35 400 mieszkań (domków).

2. Poprzez spółdzielcze zrzeczenia budowy domków jednorodzinnych jako zorganizowanej formy realizacji **wykorzystującej** głównie pomoc i współdziałanie zakładów pracy. Przeważać tu miałyby zabudowa wolno stojąca i bliźniacza; system realizacji zaś gospodarczy. W ten sposób **planowano** budowę 10-15 tys. domków.

T a b e l a 1

Liczba budynków jednorodzinnych spółdzielczych wykonanych w Polsce w latach 1976-1978

Rok	1976	1977	1977= 100%	1978	1978:1977 %	1978:1976 %	Razem 1976-1978
Liczba budynków	1 086	2 148	197,8	3 360	156,4	309,4	6 594

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne wg danych Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (CZSBM).

Dane w tab. 1 wskazują na znaczny postęp ilościowy spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego w latach 1976-1978. W ciągu trzech lat skala tego budownictwa wzrosła bowiem trzykrotnie. Najsilniejszy wzrost, bo aż dwukrotny, miał miejsce w 1977 r.; rok 1978 zaznaczył się jednak zwolnieniem tempa. Nasuwa się pytanie, czy dotychczasowy rozwój umożliwia realizację programu wieloletniego na cały okres 1976-1980. Aby odpowiedzieć na to pytanie wystarczy zestawzić ogólną liczbę zrealizowanych budynków w latach 1976-1978, czyli 6594 z 50 tys. budynków, przewidzianych do wykonania w okresie 1976-1980. Okazuje się, iż w ciągu trzech lat zrealizowano zaledwie 13,2% całego

programu. Aby w pełni wykonać zamierzenia planu, należałoby w 1979 i 1980 r. wykonać rocznie 21 703 budynki, to znaczy około 10 razy więcej niż w każdym z poprzednich lat. Gdyby w dwóch ostatnich latach programu (1979-1980) utrzymała się stopa wzrostu taka, jak w 1978 r. (157,1%) to można liczyć na realizację ogółem około 20 tys. domków w całym pięcioleciu. To zaś stanowi zaledwie 2/5 programu ilościowego (około 40%). Program z 1976 r. jest więc zdecydowanie niewykonalny.

T a b e l a 2

Rozwój spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego
w Polsce w latach 1976-1978 w tys. m² pow. użytkowej

Rok	Budownictwo spółdziel- cze	Wskaźnik dynamiki (%)	Budownictwo jednoro- dzinne spółdziel- cze	Wskaźnik dynamiki (%)	Udział spółdz. bud. jedn. w bud. spółdz. (%)
1976	7 346	100,0	105,4	100,0	1,4
1977	7 364	100,2	219,5	208,2	3,0
1978	8 467	115,0	344,9	157,1	4,0

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie Rocznika statystycznego 1979, Warszawa 1980, tabl. 16 (531), s. 363 i danych CZSBM.

Budownictwo jednorodzinne realizowane przez spółdzielczość rozwija się zdecydowanie szybciej niż całość budownictwa spółdzielczego⁵. Położenie większego nacisku na rozwój "drugiego frontu mieszkaniowego" obrazuje też wymownie prawie 3-krotny wzrost udziału budownictwa jednorodzinnego w całości budownictwa spółdzielczego. Oczywiście, nie należy zapominać o zdecydowanie różnej bazie odniesienia wskaźników dynamiki: budownictwo jednorodzinne startuje w 1976 r. od bardzo niskiego poziomu, prawie od zera.

⁵ Informacje o rozwoju budownictwa jednorodzinnego na tle wielorodzinnego w Łodzi w latach 1945-1975 są zawarte w artykule: B. G r a c z y k, T. M a c i ą g, Refleksje wokół budownictwa jednorodzinnego, "Zeszyty Naukowe UL" 1979, s. III, z. 41, s. 81-86.

Realizacja programu rozwoju spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego w kraju w latach 1976-1973 wykazuje ogromne opóźnienie, które uniemożliwia ich nadrobienie w latach 1979-1980. Trzeba jednak podkreślić znaczące powiększenie rozmiarów tego typu budownictwa w budownictwie spółdzielczym.

2.2. Województwo

Decyzja prezydenta m. Łodzi, wspomniana już uprzednio zobowiązała odpowiednie służby miejskie i inwestorów do stworzenia warunków do realizacji 5600 domków w latach 1976-1980, a w tym 1400 w formie spółdzielczej i 4200 w formie indywidualnej. Dotychczasową realizację tych założeń przedstawiono w tab. 3. In-

T a b e l a 3

Plan i realizacja budownictwa jednorodzinnego
w województwie łódzkim w latach 1976-1980 (liczba budynków)

Rok	Budynki indywidualne			Budynki spółdzielcze		
	planowa- ne	wykona- ne	% wyko- nania	planowa- ne	wykona- ne	% wyko- nania
1976	800	1 016	127,0	100	71	71,0
1977	800	1 180	147,5	200	21	10,5
1978	800	1 033	129,1	300	213	71,0
1979	950	.	.	250	.	.
1980	850	.	.	550	.	.
Razem 1976-1980	4 200	3 229	76,9	1 400	305	21,8

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w A. W a l c z a k, Rola spółdzielczości mieszkaniowej w rozwoju budownictwa jednorodzinnego (próba analizy sytuacji w województwie łódzkim), Łódź 1979, s. 3, (na prawach rękopisu).

Interpretacja danych zawartych w tab. 3 nie pozostawia żadnych złudzeń co do realizacji planu, przyjętego przez łódzką spółdzielczość mieszkaniową. Jest rzeczą zupełnie niemożliwą, by w latach 1979-1980 można było zrealizować 78,2% programu pięciu lat, czyli wybudować jeszcze 1095 domków jednorodzinnych, jeś-

li w ciągu trzech lat 1976-1978 wybudowano ich zaledwie 305. Sytuacja w województwie łódzkim nie jest jednak gorsza od sytuacji panującej w całym kraju; jest nawet wyraźnie lepsza. Przypomnijmy, że w kraju wykonanie planu za trzy lata 1976-1978 wyniosło zaledwie 13,2%, gdy w Łodzi - 21,8%.

T a b e l a 4

Realizacja spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego w województwie łódzkim w latach 1976-1978 wedle lokalizacji

	Ogółem		Łódź-miasto		Pozostałe miasta województwa		Gminy	
	liczba bud.	%	liczba bud.	%	liczba bud.	%	liczba bud.	%
Realizacja								
1976-1977	92	100	53	57,6	39	42,4	-	-
1978	213	100	151	70,9	48	22,5	14	6,6
1976-1978	305	100	204	66,9	87	28,5	14	4,6
Program								
1976-1980	1 400		987		221		192	
Stopień realizacji programu		21,8		20,7		39,4		7,3

Ź r ó d ł o: Opracowanie i obliczenia własne na podstawie W a l c z a k, op. cit., s. 13.

Analiza danych w tab. 3 dostarcza też i innych wniosków. Okazuje się, iż realizacja domów jednorodzinnych indywidualnych przebiega bardzo pomyślnie. Zaawansowanie robót jest tak wysokie - 76,9% planu - że gwarantuje nie tylko jego realizację lecz i przekroczenie. Nie dysponujemy szczegółowymi danymi odnośnie do tego budownictwa, ale wolno sądzić, że budynki indywidualne powstają na terenach przede wszystkim tylko częściowo uzbrojonych. Budownictwo jednorodzinne spółdzielcze jest wykonywane zaś prawie wyłącznie na terenie posiadającym pełne uzbrojenie, ponieważ domki spółdzielcze są projektowane z regu-

ży w zabudowie zwartej. Jeśli tak, to istotna bariera ograniczająca rozwój budownictwa spółdzielczego - brak terenów uzbrojonych, nie występuje tak silnie w budownictwie indywidualnym. Sam problem jednak pozostaje nierozpoznany i wart byłby głębszej analizy.

T a b e l a 5

Spółdzielcze budownictwo jednorodzinne w wybranych województwach
(budynki oddane do użytku w 1978 r.)

Województwo	Ludność (tys. osób)	Powierz- chnia użytkowa (m ²)	Udział pow.użytk. w pow. ogółem (%)	Wskaźnik pow.użytk. na liczbę mieszk. (m ² /1000M)	Miejsce wo- jewództwa w kraju wg wskaźnika
Katowickie	3 577	71 715	36,1	20,0	II
Łódzkie m.	1 103	19 979	10,1	18,1	III
Warszawskie stoł.	2 226	12 628	6,4	5,7	XII
Koszalińskie	445	12 300	6,2	27,6	I
Piotrkowskie	587	10 305	5,2	17,5	IV
Poznańskie	1 201	7 543	3,8	6,3	XI
Bydgoskie	1 015	6 744	3,4	6,6	IX
Lubelskie	908	6 177	3,1	6,8	VIII
Szczecińskie	878	5 623	2,8	6,4	X
Krakowskie m.	1 151	5 523	2,8	4,8	XIII
Radomskie	685	5 200	2,6	7,6	VII
Gorzowskie	444	4 400	2,2	9,9	VI
Przemyskie	378	3 949	2,0	10,4	V
Razem	14 598	172 086	86,7	-	-

Ź r ó d ł o: Opracowanie i obliczenia własne wg danych CZSBM i Rocznika statystycznego 1979, Warszawa 1980, s. 35.

Najwięcej domków wybudowano w Łodzi (204), lecz stopień realizacji programu jest wyższy w innych miastach województwa. Najgorsza sytuacja pod każdym względem panuje w małych ośrodkach gminnych. Zatrzymajmy się jeszcze nad kwestią miejsca spółdzielczości łódzkiej na tle innych województw. W tab. 5 zestawiono dane tylko z województw przodujących w zakresie budownictwa jednorodzinnego.

Pozycję Łodzi na tle innych regionów w zakresie rozwoju budownictwa jednorodzinnego wypada uznać za bardzo dobrą. Zajmuje ona drugie miejsce za woj. katowickim; co dziesiąty metr kwadratowy powierzchni użytkowej w tym budownictwie był oddawany w łódzkim. Godnym odnotowania faktem jest bezwzględna dominacja Górnego Śląska: więcej niż co trzeci dom jednorodzinny wykonano w katowickim.

Zwróćmy też uwagę na koncentrację budownictwa jednorodzinnego w regionach silnie zurbanizowanych: w katowickim, łódzkim i warszawskim⁶. W tych trzech województwach wykonano łącznie ponad połowę krajowego budownictwa jednorodzinnego (52,6%).

W celu zorientowania się we względnej intensywności budownictwa jednorodzinnego w regionach obliczyliśmy wskaźniki, w których bazą odniesienia jest zaludnienie województw.

Wskaźniki te znacznie lepiej obrazują skalę wysiłku inwestycyjnego w danym przedmiocie. Kolejność województw - przy przyjęciu za kryterium owych wskaźników - zmieniała się niekiedy dość nieoczekiwanie. Okazało się przede wszystkim, że pierwszeństwo należy się koszalińskiemu ze wskaźnikiem 27,6 m² na 1000 mieszkańców. Dopiero później plasują się: katowickie (20,0 m²) i łódzkie (18,1 m²). Podkreślić warto utrzymanie się łódzkiego w czołówce województw (trzecie miejsce), licząc kolejność na podstawie omawianego wskaźnika, a nieoczekiwany spadek województwa stołecznego na XII miejsce.

Województwo miejskie łódzkie należy do ścisłej czołówki krajowej w zakresie wysiłków spółdzielczości mieszkaniowej na polu rozwijania spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego.

3. Tereny i formy zabudowy jednorodzinnej

Budownictwo jednorodzinne w miastach może być realizowane w następujących typach zabudowy: wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej i atrialnej.

⁶ Udział ludności miejskiej w tych województwach był w 1978 r. następujący: katowickie - 87,1%, łódzkie - 91,1%, warszawskie - 88,1%. Dane z Rocznika statystycznego 1979, Warszawa 1980, s. 28, tabl. 2.

Dwa pierwsze typy reprezentują formę tradycyjną zabudowy, zaś następne należą do form zabudowy zwartej. Dotychczas domy jednorodzinne były wykonywane prawie wyłącznie jako budynki wolno stojące, rzadko - bliźniacze. Zabudowę jednorodziną cechowała poza tym przypadkowość i słabe powiązanie z całością tkanki miejskiej⁷.

Można podać szereg przyczyn tego stanu rzeczy⁸. Jedną z nich jest pozostawienie inicjatywy wyboru terenu pod zabudowę indywidualnym inwestorom, co prowadzi do rozproszenia budownictwa, a także znacznie utrudnia wkomponowanie go w otoczenie. Owa dezintegracja inwestorów i rozproszenie budów utrudnia też poważniejsze próby formowania typów zabudowy zwartej. Wspominamy o tych okolicznościach także i w tym celu, by wypunktować jeden z istotnych motywów, jakim kierowała się polityka mieszkaniowa, przekazująca spółdzielczości mieszkaniowej zadania w zakresie budownictwa jednorodzinnego.

Naczelnym hasłem w organizowaniu przez spółdzielczość budownictwa jednorodzinnego jest więc nadanie mu prawa równoprawnego obywatelstwa w stosunku do innych form miejskiej zabudowy mieszkaniowej. Przejawiać się to powinno w przyjęciu następujących kierunków działania:

1) budownictwo jednorodzinne powinno być programowane kompleksowo w strukturze osiedlowej przy uwzględnieniu ściśłego związku z przestrzenną i funkcjonalną strukturą miasta; niezbędne jest zapewnienie realizacji infrastruktury towarzyszącej;

2) usytuowanie tego budownictwa w organizmie miejskim powinno mieć charakter strukturalnie trwały; zasady rozmieszczenia powinny wykluczać możliwość przeznaczenia tych terenów na inne cele; lokalizacja budownictwa jednorodzinnego powinna być tak dobrana, aby "bronila" się sama przed zmianą przeznaczenia;

3) budownictwo jednorodzinne może tworzyć z budownictwem

⁷ Por. Z. G a l p e r y n, Tereny zabudowy jednorodzinnej w świetle normatywów urbanistycznych, "Biuletyn - Informacja COIB" 1972, z. 3, s. 8.

⁸ Obszerniej pisze o tym S. W r ó b l e w s k i, Przestrzenne aspekty budowy domków jednorodzinnych, "Inwestycje i Budownictwo" 1972, nr 11, s. 4-7.

wielorodzinnym wspólne zespoły osiedlowe; jest rzeczą pożądaną by integracją przestrzenną obu form zabudowy osiągnąć drogą wspólnego zagospodarowania terenów rekreacji.

Lokalizację spółdzielczego budownictwa jednorodzinne go na terenie woj. łódzkiego przedstawia tab. 6.

T a b e l a 6

Lokalizacja spółdzielczego budownictwa jednorodzinne go w województwie miejskim łódzkim w latach 1976-1980

Grupy lokalizacji	Docelową chłonność terenu		
	liczba domków	udział w grupie (%)	udział w województwie (%)
1	2	3	4
Lódź - razem	1 163	100,0	46,6
"Pienista"	321	27,6	12,8
"Rojna"	660	56,7	26,4
"Retkinia"	37	3,2	1,5
"Radogoszcz"	80	6,9	3,2
"Zarzew"	24	2,0	1,0
"Kursk"	30	2,6	1,2
"Zelwerowicza"	11	1,0	0,5
Inne miasta - razem	524	100,0	20,9
Pabianice "Bugaj"	250	47,7	10,0
Pabianice "Karolewska"	30	5,7	1,2
Zgierz "Bazylijska"	100	19,0	4,0
Zgierz "Kamienna"	30	5,8	1,2
Zgierz "Parzęczewska"	28	5,4	1,1
Ozorków "Parzęczewska"	36	6,9	1,4
Konstantynów "Łódzka"	50	9,5	2,0
Gminy - razem	810	100,0	32,4
Aleksandrów "Wolności"	140	17,3	5,6
Andrespol "Leśna"	300	37,0	12,0
Stryków "Kopernika"	60	7,4	2,4
Bukowiec gm. Brójce	30	3,7	1,2
Rzgów	30	3,7	1,2
Głowno "Spacerowa"	200	24,7	8,0

Tabela 6 (cd.)

1	2	3	4
Biała gm. Zgierz	20	2,5	0,8
Proboszczewice gm. Zgierz	30	3,7	1,2
Ogółem województwo	2 497	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie i obliczenia własne wg W a l c z a k op. cit., s. 4-5.

Pierwsze domy jednorodzinne już powstały: w Łodzi na osiedlu "Pienista", "Zarzew" i "Retkinia", w Konstancynie na osiedlu "Łódzka" i w gminach: Aleksandrów, Bukowiec i Andrespol.

Z tab. 6 wynika, że najwięcej terenów przygotowano w Łodzi: blisko połowę ogólnej liczby działek w województwie. Fakt ten wywołuje pewne zdumienie. Stosunek ludności Łodzi do pozostałej ludności województwa wyraża się proporcją 75 : 25%⁹, zaś analogicznie lecz w odniesieniu tylko do ludności miejskiej 81,4 : 18,6%¹⁰. Udział budownictwa jednorodzinnego w Łodzi mierzony przygotowanymi terenami powinien więc być bardziej zbliżony do tego udziału, jaki dyktuje populacja miasta. Wydaje się więc, iż władze miasta powinny przekazać spółdzielczości mieszkaniowej Łodzi znacznie więcej terenów pod budownictwo jednorodzinne.

Godnym podkreślenia faktem jest pełna realizacja zasady wkomponowania budownictwa jednorodzinnego w obszar zabudowy wielorodzinnej¹¹. W ten sposób zostały już zrealizowane dwa małe osiedla w Łodzi - na Zarzewie i Retkini, trwają budowy w Łodzi na Radogoszczy, Pienistej oraz w Zgierzu i Pabianicach.

Stan koncentracji budownictwa jednorodzinnego jest przedstawiony w tab. 7.

⁹ Obliczono na podstawie Rocznika statystycznego 1979, Warszawa 1980.

¹⁰ Ibidem.

¹¹ A. W a l c z a k, Rada spółdzielczości mieszkaniowej w rozwoju budownictwa jednorodzinnego (próba analizy sytuacji w woj. miejskim Łódzkim), Łódź 1979, s. 3 (na prawach rękopisu).

Z ogólnej liczby 22 lokalizacji dla budownictwa jednorodzinnego, aż 13 - a więc ponad połowa - to tereny małe: do 50 domków. Zlokalizowano tam 15,7% ogólnej liczby domków. Z trzech wziętych pod uwagę grup, najwięcej małych osiedli ma powstać w innych miastach województwa (1/3 liczby domków), najmniej w Łodzi (8,8%). Największym udziałem dużych - ponad 300 domków - osiedli charakteryzuje się Łódź (84,3%).

Problem optymalnej wielkości terenu należy rozpatrywać w kontekście technologii wykonawstwa; w przypadku oparcia realizacji domków na ciężkiej prefabrykacji tylko bardzo duże zespoły mieszkaniowe mogą spełniać wymogi ekonomiczności; w budownictwie tradycyjnym postulat taki traci mocno na znaczeniu.

W województwie łódzkim przewidziano stosowanie technik uprzemysłowionych wyłącznie w Łodzi; mają tu one zdominować wykonawstwo. Na pozostałym obszarze województwa mają niepodzielnie panować techniki tradycyjne¹².

Omawiając w świetle tych stwierdzeń strukturę terenów w Łodzi należy uznać, iż jest ona nieźle dopasowana do struktury technik budowy; przeważają tu tereny o dużej pojemności. Pewne zaskoczenie budzi fakt, iż w małych osiedlach gminnych, budownictwo ma być skoncentrowane na terenach o większej pojemności (od 101 do 300 domków) niż w większych miastach województwa (wyluczając Łódź). Prawie 80% lokalizacji w gminach to tereny większe (101-300), zaś w innych miastach jest ich niepełna połowa.

W całym województwie, traktowanym jako całość, dominujące znaczenie, mają tereny średnie i duże (o pojemności ponad 100 domków): zlokalizowano tu 3/4 łącznej liczby domków (74,8%). Tam, gdzie stosuje się tradycyjne metody budowy warto rozważyć celowość realizacji niewielkich, kameralnych zespołów domków jednorodzinnych, które spełniają bardzo pożyteczne funkcje urbanistyczne a dla mieszkańców są często bardzo atrakcyjne. Hasło "small is beautiful" można i tu uznać za słuszne.

Określenie miejsca województwa łódzkiego na tle kraju i innych województw pod względem formy zabudowy jest wyjątkowo łatwe i jednoznaczne: panuje tu niepodzielnie system szeregowy

¹²Patrz tab. 13 niniejszego artykułu.

Struktura terenów spółdzielczego budownictwa jednorodzinne

Grupy lokalizacji	Do 50 domków			51-100 domków		
	liczba domków w grupie	udział domków(%)		liczba domków w grupie	udział domków(%)	
		w grupie	w województwie		w grupie	w województwie
Łódź	4	8,8	4,2	1	6,9	3,2
Inne miasta	5	33,3	6,9	1	19,0	4,0
Gminy	4	13,6	4,6	1	7,4	2,4
Ogółem woj. miejskie łódzkie	13	-	15,7	3	-	9,6

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie danych z tab 6.

(tab. 8). Tylko w województwie krakowskim istnieje analogiczna sytuacja, lecz ze względu na skromniejsze rozmiary budownictwa jednorodzinne w tym regionie (ponad trzykrotnie mniej niż w łódzkim) **pierwszeństwo** należy pozostawić Łodzi. Również w skali kraju obserwujemy wyraźną przewagę zabudowy szeregowej - około 3/4 budownictwa. Fakt ten należy ocenić pozytywnie ze względu na znane walory budownictwa szeregowego z punktu widzenia oszczędności terenów i względnej taniości budowy. W celu lepszego zorientowania się w sprawie "terenochłonności" różnych form zabudowy jednorodzinnej przedstawiono tab. 9.

Lepsze wykorzystanie terenu osiągnięte w zwartych formach zabudowy jednorodzinnej jest bezsporne i nie na to głównie chcemy zwrócić uwagę czytelnika. Mniej oczywisty jest inny wniosek, na który pośrednio wskazują dane tab. 8. Wielkości normatywne działek w zabudowie tradycyjnej (wolno stojącej i bliźniaczej) nie wyglądają wcale pokaźnie. Wskazuje to na fakt, iż forma zabudowy tradycyjnej - w miarę intensyfikacji wykorzystania terenów miejskich - zatracza swój główny walor, którym był dla użytkownika duży teren okalający budynek; pełnił on istotną funkcję izolacji mieszkania od otoczenia; przynosił poczucie tzw. intymności.

Tabela 7

go w województwie miejskim łódzkim według wielkości osiedli

101-300 domków			Ponad 300 domków			Razem		
liczba domków w grupie	udział domków (%)		liczba domków w grupie	udział domków (%)		liczba domków w grupie	udział domków (%)	
	w grupie	w województwie		w grupie	w województwie		w grupie	w województwie
-	-	-	2	84,3	39,2	7	100	46,6
1	47,7	10,0	-	-	-	7	100	20,9
3	79,0	25,6	-	-	-	8	100	32,4
4	-	35,6	2	-	39,2	22	-	100,0

Tabela 8

Struktura spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego według form zabudowy w Polsce i w wybranych województwach*

Województwo	Wskaźnik $\frac{m^2 \text{ p.u. w woj.}}{m^2 \text{ p.u. w Polsce}}$ %	Formy zabudowy (%)				
		wolno stojąca	blizniacza	szeregowa	inna zwarta	razem zwarta i szeregową
1	2	3	4	5	6	7
Katowickie	36,1	12,8	2,1	81,0	4,2	85,2
Łódzkie m.	10,1	-	-	100,0	-	100,0
Warszawskie stol.	6,4	13,0	19,1	67,9	-	67,9
Koszalińskie	6,2	6,0	-	85,5	8,5	94,0
Piotrkowskie	5,2	3,1	38,8	58,2	-	58,2
Poznańskie	3,8	1,4	16,7	81,9	-	81,9
Bydgoskie	3,4	56,5	13,0	30,4	-	30,4
Lubelskie	3,1	12,3	66,7	21,1	-	21,1

Tabela 8 (cd.)

1	2	3	4	5	6	7
Szczecińskie	2,8	40,4	26,9	32,7	-	32,7
Krakowskie m.	2,8	-	-	100,0	-	100,0
Razem	79,9	-	-	-	-	-
POLSKA	100,0	13,1	8,4	74,8	3,6	78,4

*Dane obejmują budynki oddane do użytku w 1978 r. Kolejność województw wg malejącej skali budownictwa jednorodzinnego spóldzielczego.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CZSBM.

Tabela 9

Normatywy wielkości działek i gęstości mieszkań w różnych typach zabudowy jednorodzinnej*

Rodzaj zabudowy	Szerokość działki (m)	Powierzchnia działki (m ²)	Gęstość mieszkań na 1 ha
Wolno stojąca	15,0-17,5	250-400	24-19
Bliźniacza	9,5-12	200-300	34-24
Szeregową	4,2-7,5	110-200	54-34
Atrialna	10,0-12,0	110-150	do 200**

*W warunkach pełnego uzbrojenia terenu (wodociąg miejski, kanalizacja miejska, gaz, co).

**W postaci tzw. dywanowej.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie załącznika do zarządzenia nr 4 ministra BIPMB z 12.01.1966 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie wskaźników wykorzystania terenów zainwestowania miejskiego "Dz.Bud." nr 2, poz. 7; B. Małolepszy, M. Wiśniewska, Budownictwo jednorodzinne, Warszawa 1976, s. 11; J. Samujłło, Kolonia domków dla pracowników Politechniki Łódzkiej, "Architektura" 1971, z. 3.

Budynki bliźniacze i szeregowe w swej strukturze funkcjonalnej i przestrzennej współcześnie niewiele odbiegają od konwencji budynku wolno stojącego. Osiąga się tu jedynie efekt koncentracji zabudowy przez zbliżenie lub zblokowanie w szereg. W budownictwie bliźniaczym teren otaczający rozdzielony jest na trzy pasma, zaś w budownictwie szeregowym na dwa.

Zasadniczą zmianę jakościową wprowadza dopiero atrialna forma zabudowy. Poprzez przeniesienie terenu niezabudowanego z zewnątrz budynku do jego wnętrza, przywraca się budynkowi jednorodzinemu intymność, poczucie odgradzenia od otoczenia, a więc te cechy, które w odczuciu społecznym decydują o wartości budownictwa jednorodzinne go w ogóle.

W świetle tych stwierdzeń - doskonale znanych architektom i urbanistom - należy wnieść pewną poprawkę do, dokonanej uprzednio, pozytywnej w zasadzie oceny sytuacji w województwie łódzkim. Trzeba wnioskować o podjęcie kroków w celu przełamania prymatu formy szeregowej i zapoczątkowania w Łodzi budownictwa atrialne go. Nie ułatwia sprawy fakt, iż zabudowa atrialna i tzw. dywanowa¹³ jest stanowczo niepopularna w całym kraju. Mówi o tym udział 3,6% (tab. 8), jaki stanowią te typy budownictwa w polskim budownictwie jednorodzinne m o charakterze spółdzielczym. Duże znaczenie negatywne mają tu prawdopodobnie swoiste bariery psychologiczne, wynikłe z obcości zabudowy atrialnej dla tradycji polskich¹⁴.

Wielkość terenów przeznaczonych pod spółdzielcze budownictwo jednorodzinne w Łodzi jest relatywnie mniejsza niż na pozostałych obszarach województwa. Na terenach o niewielkiej pojemności lokalizacyjnej, których w województwie jest dość sporo, należy, ze względów ekonomicznych, stosować metody tradycyjne.

Wybór szeregowej formy zabudowy - jako jedynej - budzi zastrzeżenia, gdy mamy na uwadze wartości urbanistyczne i funkcjonalne innych form zabudowy zwartej, zwłaszcza atrialnej. Spółdzielczość mieszkaniowa jest bodaj jedyną w kraju instytucją inwestorską, która mogłaby ożywić zainteresowanie innych, drobniejszych inwestorów tym typem budownictwa, a to można uczynić poprzez realizację przykładowych większych zespołów domków atrialnych.

¹³ Zabudowa dywanowa to zabudowa parterowymi domkami jednorodzinne mi na małych działkach, składająca się głównie z budynków atrialnych, formująca zwarty układ domków o wspólnych ścianach i izolowanych ogródkach (znane one są jako "patio" lub "atrium").

¹⁴ Domy atrialne pochodzą z krajów śródziemnomorskich, gdzie stanowią tradycyjny typ zabudowy.

4. Rodzaje konstrukcji (technologie budowlane)

4.1. Kraj

Analizując struktury technologii budowlanych stosowanych w spółdzielczym budownictwie jednorodzinym posłużymy się w głównej mierze interpretacją danych zestawionych w tab. 10. Tabela dotyczy jedynie obiektów oddanych do użytku w 1978 r.; analiza pomija więc dalszy rozwój sytuacji; wnioski mają więc charakter wstępny i dotyczą okresu zapoczątkowania szerszego procesu rozwoju spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego.

T a b e l a 1 0

Rodzaje konstrukcji stosowanych w spółdzielczym budownictwie jednorodzinym (budynki oddane do użytku w 1978 r.)*

Województwo	Konstrukcja nośna (%)				Udział zabudowy zwartej (%)	Cena 1 m ² powierzchni użytkowej (zł)
	wielka płyta	wielki blok	monolityczna	tradycyjna		
Piotrkowskie	-	-	-	100,0	58,2	7 051
Lubelskie	-	-	-	100,0	21,1	6 950
Krakowskie miej.	-	-	20,2**	79,8	100,0	15 851
Szczecińskie	25,0	-	-	75,0	32,7	6 558
Bydgoskie	-	26,2	-	73,8	30,4	6 938
Katowickie	17,2	10,0	10,8	62,0	85,2	9 424
Poznańskie	46,9	-	15,2	37,9	81,9	7 781
Łódzkie miej.	10,7	63,9	-	25,4	100,0	7 893
Warszawskie stoł.	1,0	84,0	-	15,0	67,9	11 597
Koszalińskie	-	85,7	-	12,3	94,0	10 186
Polska	10,9	23,6	5,3***	60,2	78,4	9 039

*Zestawiono 10 województw o największej skali budownictwa wg malejącego udziału metody tradycyjnej.

**W konstrukcji szkieletowej.

***W tym 1% w konstrukcji szkieletowej.

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie danych CZSBM.

Rozpocniemy od spostrzeżeń najogólniejszych. W skali ogólnokrajowej przewagę posiadają metody tradycyjne (60,2%), drugie miejsce zajmują metody wielkoblokowe (23,6%), a następnie - wielkopłytowe (10,9%). Metody inne nie odgrywają poważniejszej roli. Można stwierdzić, iż **wykonawstwo** opiera się na dwóch zasadniczych systemach: tradycyjnym i uprzemysłowionym, opartym na prefabrykacji ciężkiej (34,5%) - tab. 11.

T a b e l a 11

Struktura konstrukcji w budownictwie wielorodzinnym w latach 1960-1975

Rodzaj konstrukcji	1960	1965	1970	1975
Wielkopłytowa	1	15	23	56
Wielkoblokowa	17	32	60	41
Inne uprzemysłowione	4	8	4	1
Tradycyjna	78	45	13	2

Ź r ó d ł o: Przegląd statystyczny MBiPMB 1976, s. 143.

Budownictwo jednorodzinne spółdzielcze nie zostało - jak na razie - zdominowane przez systemy prefabrykowane: wielką płytę i wielki blok. W budownictwie wielorodzinnym w ciągu 15 lat (1960-1975) systemy tradycyjne zostały wyparte z pozycji dominującej na nie znaczący margines.

Obecny stan w budownictwie jednorodzinym bardzo przypomina sytuację w wielorodzinnym z 1965 r.: budownictwo tradycyjne - 45% (w jednorodzinym w 1978 r. - 60%), wielkoblokowe - 32% (24%), wielkopłytowe 15% (11%). Brak nam ścisłych informacji, aby móc przewidywać przyszłą politykę techniczną w budownictwie jednorodzinym. Należy jednak mocno przeciwstawiać się próbom upodobnienia tego budownictwa, pod względem stosowanych metod technicznych, do wielorodzinnego.

Technologie oparte na ciężkiej prefabrykacji miały i mają poważny wpływ na wzrost kosztów budownictwa mieszkaniowego. Według interesujących badań J. Paszyńskiego, wpływ ten w latach 1972-1975 miał największe znaczenie spośród czynników zależnych od branży¹⁵. Jeśli wpływ wszystkich czynników wyrażał się

¹⁵ J. P a s z y ń s k i, Koszty produkcji w budownictwie. "Finanse" 1978, nr 3.

kwotą 9,6 mld zł (100%), to skutki przechodzenia na technologie z fabryk domów wyniosły 3,8 mld zł (40,3%), zaś wpływ czynników niezależnych od branży ocenia Paszyński na kwotę 4,2 mld zł (43,4%): idzie tu głównie o wzrost cen czynników produkcji¹⁶. Budownictwo jednorodzinne prefabrykowane musi być, ze względu na mniejszą skalę produkcji na jednym terenie, jeszcze bardziej kosztowne. Ciężka prefabrykacja - jak rzadko która inna metoda - jest niewskazana w budownictwie jednorodzinnym¹⁷. Kosztowność metod prefabrykacji w tym budownictwie można wykazać na podstawie danych zamieszczonych w tab. 10. W tym celu przeprowadziliśmy rachunek korelacji zachodzącej między malejącym udziałem metody tradycyjnej w kolejnych województwach a średnią ceną budownictwa w tych województwach. Rachunek wykazał istnienie zależności korelacyjnej: współczynnik korelacji ujemnej wynosi 0,634; przy takiej wartości współczynnika K. Zajac nazywa korelację - "wyraźną"¹⁸. Oznacza to więc, iż w miarę zwiększania udziału metod prefabrykacji, średnia cena budownictwa rośnie w sposób "wyraźny"¹⁹.

¹⁶ Ibidem, s. 21.

¹⁷ Należy podkreślić, iż ciągle mamy tu na myśli ciężką prefabrykację. Inaczej zgoła wygląda sprawa z budownictwem prefabrykowanym lekkim, które przy dużej skali budownictwa jednorodzinnego, znakomicie zdaje egzamin w wielu krajach zachodnich pod względem kosztów i szybkości montażu. Do produkcji elementów stosuje się drewno i materiały drewnopochodne, tworzywa sztuczne, aluminium, profile stalowe zimnocięte. Dąży się to tego, by zestaw elementów na 1 dom pomieścić się w samochodzie ciężarowym. Montaż trwa często kilka godzin. Patrz: J. S z u k s z t a, Kierunki rozwoju techniki jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, "Architektura" 1971, z. 3; J. K o d e l s k i, Przykłady masowego jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, "Architektura" 1971, z. 3. Prefabrykacja w budownictwie jednorodzinnych krajów zachodnich polega wyłącznie na konstrukcjach lekkich. Wyczerpujące i przekonujące dane statystyczne zawiera opracowanie Centrum Informacji Naukowej, Technicznej i Ekonomicznej, Techniki budowy oraz główne materiały konstrukcyjne stosowane w budownictwie mieszkaniowym w wybranych krajach, Warszawa 1979, z. 13.

¹⁸ K. Z a j a c, Podstawy statystyki, Kraków 1967, s. 467.

¹⁹ Główne parametry rachunku: cecha x - udział metody tradycyjnej, cecha y - cena 1 m² p. u., $\bar{x} = 55,7$ i $\bar{y} = 8\ 264,2$, $\bar{x}/2 = 27,85$ i $\bar{y}/2 = 4\ 132,1$, $\bar{x}^2/2 = 3\ 102,7$ i $\bar{y}^2/2 = 17\ 000,2$, $\bar{x}\bar{y}/2 = 2\ 300,2$.

$$a_{21} = 33,2 \quad \text{i} \quad a_{12} = 0,012$$

$$r^2 = 0,402 \quad \text{i} \quad r = 0,634$$

W rachunku pominięto woj. krakowskie ze względu na stosowaną tam

Wyników tego rachunku nie należy traktować zbyt ściśle pod względem interpretacji liczbowej: jest zbyt wiele czynników porachunkowych a mających wpływ na ceny, np. wykorzystanie lokalnych materiałów, prefabrykaty przecenione, odległość przewozów, standard wykończenia, koszty uzbrojenia itd. Jednakże ogólna wymowa rachunku jest naszym zdaniem trafna. Wskazują na to zresztą dane CZSBM, których prezentacją można zakończyć ten fragment rozważań (tab. 12).

T a b e l a 12

Cena 1 m³ kubatury spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego w 1978 r.*

	Tradycyj- na	Monolity- czna	Wielkoblo- kowa	Wielko- płytowa
Cena 1 m ³ zł	1 099	1 134	1 385	1 440
Wskaźnik ceny 1 m ³ (%) (jeśli za 100% przyjmie- my cenę metody trady- cyjnej)	100,0	103,2	126,0	131,0

*Dotyczy tylko obiektów oddanych do użytku w 1978 r. Ceny z uwzględnieniem mnożnika przeliczeniowego M-76.

Ź r ó d ł o: Opracowanie i wyliczenia własne na podstawie danych CZSBM.

Jeśli przyjmiemy za fakt udowodniony niewłaściwość przeniesienia technik opartych na "fabrykach domów"²⁰ do budownictwa jednorodzinnego, to musi budzić niepokój fakt, że aż co trzeci dom jednorodzinny oddany do użytku przez spółdzielczość w 1978 r. powstał w wyniku metod: wielkoblokowej i wielkopłytowej. Udział ten jest za wysoki! Na szczęście, najbardziej u-

nierzwykłe drogą metodą szkieletową. W 1978 r. cena 1 m³ budownictwa jednorodzinnego spółdzielczego w konstrukcji szkieletowej była w kraju wyższa o 224% niż w tradycyjnej, a o 161% większa niż w "wielkiej płycie".

²⁰ Wysokie koszty nie są jedynym przeciwskazaniem tych metod w budownictwie jednorodzinym, są zaś głównym argumentem natury ekonomicznej. Literatura architektoniczno-urbanistyczna dostarcza zaś szeregu innych, których tu dla jasności wywodu nie będziemy przytaczać.

przemysłowiona i najkosztowniejsza metoda wielkopłytowa stanowiła jak na razie około 10%.

4.2. Województwo

Województwo łódzkie należy do grupy regionów, gdzie metody prefabrykacji w budownictwie jednorodzinym poczyniły największe postępy. Spośród badanych województw, łódzkie z udziałem 84,6% prefabrykacji ustępuje nieznacznie tylko warszawskiemu (85%) i koszalińskiemu (85,7%). Płacą one zresztą za to wysokimi kosztami budowy. Podobnych wniosków dostarcza porównanie średniej struktury krajowej z odpowiadającą jej - w regionie.

Na tle wsześniejszych rozważań, fakt ten zasługuje na ocenę negatywną. Nie budzi więc tym bardziej zachwytu uruchomienie w 1979 r. w Łodzi fabryki domów jednorodzinnych o zdolności produkcyjnej 250 domków rocznie²¹. Wpadanie w euforię z powodu upowszechnienia takich form budownictwa jednorodzinnego w naszym mieście jest chyba oparte na niepełnej znajomości wszystkich plusów i minusów prefabrykacji²².

Bliższych informacji w omawianej kwestii dostarcza zestawienie oparte na cytowanym opracowaniu A. Walczaka (tab. 13).

Dane zawarte w tabeli wywodzą się z programu, którego pełna realizacja w aspekcie ilościowym nie budzi już wątpliwości. W związku z tym i relacje w strukturze technik ulegną zapewne zmianom. Niezależnie jednak od tych zastrzeżeń dane z tab. 13 rzucają interesujące światło na kwestię kierunków polityki łódzkiej spółdzielczości co do wyboru technik realizacji.

Zwróćmy uwagę, iż w programie przewidziano większy udział metod tradycyjnych (36,8%) niż wynika to z danych o realizacji

²¹ Wytwórnia wg licencji duńskiej, produkcja elementów Ws70 dj. Informacje za W a l c z a k, op. cit., s. 12.

²² Por. charakterystyczną opinię G r a c z y k a i M a c i ą g a, op. cit., s. 35. "Tradycyjne budownictwo jednorodzinne nie ma już większego znaczenia i zastosowania w warunkach współczesnych, gdzie jest ono zbyt drogie [podkr. autora], pracochłonne i powolne w realizacji".

programu (25,4%).²³ Wynikać to może z szybszej - jak do tej pory - realizacji domków w Łodzi, gdzie dominuje prefabrykacja. Systemy uprzemysłowione zachowują swój bezwzględny prymat tylko w Łodzi (89,7%), zaś poza Łodzią metody tradycyjne uznano za jedyne. Zasluguje to na pozytywną ocenę, jeśli zważymy, iż budownictwo prefabrykowane, na rozproszonych i oddalonych od wytwórni prefabrykatów placach budów, byłoby niezmiernie kosztowne.

T a b e l a 13

Spółdzielcze budownictwo jednorodzinne w województwie łódzkim według metod realizacji w latach 1976-1980

Technologia	Ogółem		Miasto, Łódź		Poza Łodzią	
	liczba domków	%	liczba domków	%	liczba domków	%
Tradycyjna	515	36,8	102	10,3	413	100,0
Częściowo uprzemysłowiona (ściany z prefabrykatów)	328	23,4	328	33,2	-	-
Wielkopłytkowa (z fabryki domów)	557	39,8	557	56,4	-	-
Razem	1 400	100,0	987	100,0	413	100,0

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie W a l c z a k, op. cit., s. 11.

Podsumujmy. Województwo łódzkie należy do regionów, gdzie forsowanie technologii opartych na ciężkiej prefabrykacji w budownictwie jednorodzinym przybrało największe rozmiary. Technologie te zostały jednak zarezerwowane wyłącznie dla miasta Łodzi.

5. Wykonawstwo: organizacja i potencjał

Jak to już wcześniej stwierdziliśmy, spółdzielczość mieszkaniowa została zobowiązana do stworzenia własnego sektora wy-

²³ Patrz tab. 10.

konawczego dla realizacji budownictwa jednorodzinnego. Z punktu widzenia spółdzielczości byłby to więc gospodarczy system organizacji wykonawstwa.

Przed przystąpieniem do realizacji programu budownictwa jednorodzinnego, w spółdzielniach istniały jedynie tzw. Zakłady Budowlano-Remontowe (ZBR), których działalność skupiała się wokół robót eksploatacyjnych na rzecz istniejących zasobów mieszkaniowych oraz na drobnych inwestycjach. Mogły być one załączkiem tworzonego wykonawstwa dla budownictwa niskiego lecz z zastrzeżeniem nieuszczerplenia zakresu swej dotychczasowej działalności²⁴. W gruncie rzeczy należało tedy na fasadzie ZBR tworzyć spore, dodatkowe zdolności produkcyjne i to zdolności o innym charakterze. Nie było to łatwe zadanie. Dla zilustrowania stopnia trudności tych zamierzeń sporządziliśmy szacunek potrzeb rozwojowych wykonawstwa własnego spółdzielczości na tle zadań w latach 1976-1980 (tab. 14). Jak się okazuje, dla wykonania dodatkowych zadań w zakresie budownictwa jednorodzinnego, łódzka spółdzielczość mieszkaniowa musiałaby utworzyć potencjał budowlany o docelowym - w 1980 r. - przerobie wielkości prawie 400 mln zł. rocznie. Jest to wielkość odpowiadająca produkcji sporego przedsiębiorstwa budownictwa miejskiego²⁵. Jeśli przyjąć za bazę wyjściową istniejące przed 1976 r. własne wykonawstwo spółdzielcze o przerobie 186,1 mln zł rocznie, to średnioroczne przyrosty mocy produkcyjnych musiałyby wynieść około 27,5%; pierwotne moce produkcyjne powinny być zatem w latach 1976-1980 potrojone (310,7%).

Ambitny program spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego w Łodzi - i chyba nie tylko w Łodzi - był już więc w fazie koncepcji bardzo mało realny (a także nierealistyczny) w sferze realizacyjnej, tym bardziej, że całe budownictwo w tych latach borykało się z dużymi kłopotami na tle ostrego deficytu czynników produkcji.

²⁴ O tym, że groźba taka jest realna, mówi artykuł: K. Stangierski, Usługi lokatorskie w łódzkiej spółdzielczości mieszkaniowej, "Acta Universitatis Lodzensis" 1977, s. III, z. 26.

²⁵ Przeciętną wielkość przedsiębiorstwa budowlanego w 1978 r. w Polsce określał przerób roczny 246 mln zł. Obliczono na podstawie Rocznika Statystycznego GUS, 1979, s. 193 i 198.

T a b e l a 14

Szacunek niezbędnych mocy produkcyjnych własnego wykonawstwa budownictwa jednorodzinnej spółdzielczości mieszkaniowej w Łodzi w latach 1976-1980*

Rok	Budownictwo jednorodzinne		Budownictwo 'spółdzielcze ogółem		Liczba domków wg programu
	mln zł	dynamika %	mln zł	dynamika %	
Sten wyjściowy	-	-	186,1	100,0	-
1976	71,3	100,0	257,4	138,3	100
1977	142,6	200,0	328,7	127,7	200
1978	213,9	150,0	400,0	121,7	300
1979	178,2	83,3	364,3	91,0	250
1980	392,1	220,0	578,7	158,7	550

*Założenia przyjęte przy szacowaniu: 1) średni koszt budynku - 829 tys. zł (wg danych CZSBM), 2) uzbrojenie terenu wykonywane poza spółdzielczością - udział w kosztach budynku - 14% (wg danych CZSBM), 3) w wyniku założeń 1 i 2 wartość robót spółdzielczego wykonawstwa przy 1 budynku - 829 tys. zł · 0,86 = 713 tys. zł 4) program produkcji - patrz tab. 3, 5; w 1976 r. WSM dysponował wykonawstwem (ZBR) o mocy produkcyjnej = 186,1 mln zł (wg danych WSM w Łodzi).

Ź r ó d ł o: Opracowanie, szacunek i obliczenia własne.

T a b e l a 15

Nakłady na realizację spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego w województwie łódzkim w latach 1976-1980

Nakłady	1976	1977		1978		
	mln zł	mln zł	% 1976=100	mln zł	% 1977=100	% 1976=100
Ogółem	31,9	62,1	194,6	193,7	311,9	607,2
w tym: w systemie gospodarczym spółdzielni	27,6	57,4	208,0	174,3	303,6	631,5
%	87,5	92,6	-	90,0	-	-

Ź r ó d ł o: Opracowanie i obliczenia własne na podstawie W a l c z a k, op. cit., s. 8.

Udział ZBR i ZBR-WSM w budownictwie

	1976		1977			1978	
	mln zł	%	mln zł	%	1976 = = 100%	mln zł	%
ZBR-WSM	33,9	86,7	58,4	84,4	172,3	87,6	79,1
ZBR	5,2	13,3	10,8	15,6	207,7	23,2	20,9
Razem	39,1	100,0	69,2	100,0	177,0	110,8	100,0

*Ze względu na to, że dane WSM opierały się na cenach z mnożnik M-78 wynosi średnio ok. 25%.

Źródło: Opracowanie i obliczenia własne na podstawie

Z danych w tab. 15 można odczytać dużą samowystarczalność wykonawstwa spółdzielni mieszkaniowych oraz godne uwagi wysiłki łódzkiej spółdzielczości zmierzające do stworzenia dodatkowych mocy budowlanych; wskaźniki dynamiki są tu imponujące. To tłumaczy niezłą pozycję regionu łódzkiego w rozwoju budownictwa niskiego w skali kraju.

Poszerzenie funkcji wykonawczych ZBR, istniejących przy spółdzielniach mieszkaniowych o realizację budownictwa jednorodzinnego było niewystarczające. W związku z tym już 1.01.1976 r. powołano przy Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi nowe Przedsiębiorstwo Budownictwa Jednorodzinnego; w 1977 r. przemianowano je na Zakład Budowlano-Remontowy WSM (ZBR-WSM). Zadaniem tego zakładu jest prowadzenie robót budowlano-montażowych w zakresie budownictwa jednorodzinnego z produkcją pomocniczą (w tym prefabrykacja). Występuje on w roli koordynatora i generalnego wykonawcy w zakresie tego budownictwa na terenie województwa, zaś ZBR pełni funkcję inwestorów bezpośrednich oraz podwykonawców. ZBR z roku na rok zwiększają zakres współuczestnictwa w realizacji budownictwa jednorodzinnego. Świadczy o tym wzrost odpowiedniego udziału produkcji globalnej ZBR z 12% w 1976 r. do 45,5% w 1978 r.²⁶ Interesujących spostrze-

²⁶ W a l e z a k, op. cit., s. 10.

T a b e l a 16

wie jednorodzinne w latach 1976-1980

1977 = = 100%	1979			1980 - plan*			1976 = = 100%
	mln zł	%	1978 = = 100%	mln zł	%	1978 = = 100%	
150,0	90,8	73,2	103,6	91,8	66,9	101,1	270,8
214,8	33,3	26,8	143,5	45,5	33,1	136,5	875,0
160,1	124,1	100,0	112,0	137,3	100,0	110,6	351,1

1978 r., autor przeliczył je na ceny 1976 r., zakładając, że danych łódzkiej WSM.

zeń dostarcza analiza zmian w stopniu uczestnictwa ZBR i ZBR-WSM w budownictwie jednorodzinne (tab. 16).

Okazuje się, że udział ZBR-WSM w budownictwie niskim, jakkolwiek znaczny, ulega wyraźnemu i systematycznemu spadkowi: z 86,7% w 1976 r. do 66,9% w 1980 r. Należy sądzić, iż dzieje się tak na skutek perturbacji towarzyszących nowej jednostce w stadium organizowania od podstaw (problemy zaopatrzenia materiałowego, pozyskania siły roboczej, braki sprzętowej itp.). Na przykład w 1978 r. w ZBR-WSM brak było 36% planowanego zatrudnienia. Niezwykle duży jest na tym tle wzrost udziału samych spółdzielni (ZBR) w realizacji budownictwa jednorodzinne.

Z danych, zawartych w tab. 16 można wysnuć istotne wnioski co do nierealności wykonania programu budownictwa jednorodzinne w latach 1976-1980. Mamy tu na myśli bardzo wyraźne zwolnienie tempa prac dla tego budownictwa w 1979 r. i planowanego w 1980 r. Obserwacje teraz poczynione wspomagają dodatkowo wnioski do jakich doszliśmy już we wcześniejszej części tego artykułu.

Podsumujmy. Ważną przyczyną fiaska programu ilościowego spółdzielczego budownictwa jednorodzinne w województwie łódzkim i prawdopodobnie w kraju był nierealistyczny postulat utworzenia od podstaw odpowiednio mocnego, własnego sektora wy-

konawczego. Nie sądzimy jednak, aby można było winą za to obarczać łódzką spółdzielczość mieszkaniową, której wysiłki na tym odcinku w świetle przytoczonych liczb są znaczne i zasługują na podkreślenie. Wydaje się, iż w świetle ogólnej sytuacji na rynku budowlanym w Polsce i w Łodzi, program był nierealistyczny od samego początku.

6. Bariery rozwoju

Niektóre z przeszkód utrudniających rozwój jednorodzinnego budownictwa spółdzielczego przedstawiliśmy w trakcie omawiania różnych aspektów tego budownictwa; problemy terenów, potencjału wykonawczego, metod realizacji. W tym punkcie nie ma potrzeby do nich wracać. Odnotujemy natomiast te bariery, które podnosi A. Walczak - prezes WSM w Łodzi w swoim opracowaniu²⁷. Ze względu na osobę autora, należy uznać tę opinię za najbardziej kompetentną i wyrażającą punkt widzenia spółdzielczości mieszkaniowej.

1. Za najważniejszą barierę uznaje się brak terenów uzbrojonych. Powoduje to znaczne obciążenie kosztów realizacji domków, a także dodatkowe zaangażowanie wykonawstwa spółdzielczego w realizacji tego uzbrojenia (np. osiedle Pienista i Rojna w Łodzi). Roboty zbrojeniowe są prowadzone poza tym niezwykle ospale²⁸, przez przedsiębiorstwa budownictwa miejskiego.

2. Koszty uzbrojenia podwyższają znacznie koszty budowy i wpływają niekorzystnie na cenę mieszkań. W województwie łódzkim koszty te stanowią średnio 15% kosztu globalnego i wynoszą od 67 tys. zł do 175 tys. zł na jeden domek. Województwo łódzkie nie odbiega tu wiele od przeciętnej krajowej²⁹. Koszty te znacznie

²⁷ Ibidem, s. 13-17.

²⁸ W latach 1976-1977 uzbrojenie nie było w ogóle wykonane, w 1977 r. w Łodzi wykonano 20% planu. Jeszcze gorzej jest poza Łodzią. Wg Walczak, op. cit., s. 13.

²⁹ Wg danych CZSBM, koszty uzbrojenia w spółdzielniach budownictwa jednorodzinnego w 1978 r. wynosiły średnio 1412 zł na 1 m², a w woj. łódzkim 1134 zł.

przewyższają opłaty adiacenckie za podłączenie do sieci miejskich domków indywidualnych. Opłaty wynoszą 30-40 tys. zł za mieszkanie (dla terenu w pełni uzbrojonego) wraz z działką znacznie większą niż w budownictwie spółdzielczym. Należy doprowadzić do zrównania obu rodzajów budownictwa pod tym względem.

3. Istotnym hamulcem rozwoju jest także wysoka cena spółdzielczych domków, która w województwie łódzkim wynosi około 700-950 tys. zł. Jest to dużo drożej niż w bloku, ale i więcej niż koszt domku realizowanego indywidualnie.

4. Brak zainteresowania domkami spółdzielczymi wśród przedsiębiorstw produkcyjnych, które wedle pierwotnych projektów chciano skłonić do pomocy w realizacji domków w zamian za przydziały mieszkań pracownikom.

5. Niepowodzenie w akcji powoływania Spółdzielczych Zrzeszeń Budowy Domków Jednorodzinnych (są tylko dwa), które mogłyby przyspieszyć budowę przy pomocy ich członków na bazie materiałowo-technicznej WSM (pod tym względem sytuacja ogólnopolska jest wyraźnie lepsza)³⁰.

6. Braki materiałowe, zwłaszcza w zakresie elementów betonowych i materiałów masowych.

Przedstawione przeszkody mają charakter zewnętrznych w stosunku do spółdzielczości. Na pewno występuje też wiele niedomagań w samym aparacie spółdzielczym. Artykuł ten nie ma jednak na celu ferowania ocen ściśle adresowanych, sądzymy natomiast, że waga gatunkowa podanych barier jest na tyle duża by umożliwić na ich tle poczynienie pewnych uwag o ogólniejszej naturze.

Zwróćmy uwagę na, wspólną większości tych barier, tę samą w gruncie rzeczy istotną cechę: są to te same przeszkody, które występują w budownictwie wielorodzinnym: brak terenów uzbrojonych, braki materiałów, niedorozwój potencjału wykonawczego. Pewne wątpliwości może budzić problem wysokich kosztów budownictwa. Jednak i ten problem nie jest obcy budownictwu wielorodzinnemu: duże koszty tego budownictwa są pod ostrzałem solidarnej krytyki władz, nauki i społeczeństwa³¹. W naszym przekonaniu,

³⁰ Wg danych CZEBM w 1978 r. około 20% p.u. zrealizowano w zrzeszeniach spółdzielczych, w Łodzi - tylko 1,4%.

³¹ Wg badań "Orgbudu" wskaźnik cen 1 m² p.u. w budownictwie

wspólny mianownik problemu kosztów w obu typach budownictwa jest ten sam: forsowanie na prawach wyłączności technologii ciężkiej prefabrykacji. Koszt jednostki użytkowej w budownictwie jednorodzinnym jest zaś wyższy z następujących przyczyn:

- mniejsza efektywność ekonomiczna systemów prefabrykacji na **mniejszych placach budów w budownictwie jednorodzinnym,**
- gorsza sprawność organizacyjna nowo tworzonego aparatu wykonawczego spółdzielczości,
- problem partycypacji miasta w kosztach uzbrojenia terenów pod budownictwo niskie,
- często lepszy standard wykończenia.

7. Wnioski

Wiele wniosków i podsumowań płynących z cząstkowych analiz umieściliśmy bezpośrednio w tekście. Nie będziemy ich tu powtarzać. Obecnie chcemy poczynić uwagi, które pozwoliłyby nadać ogólniejszy sens i wymowę uwagom wcześniej odnotowanym. Z faktu, że woj. miejskie łódzkie przoduje w zakresie spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego (pod wieloma względami) zaś sięg naszych uwag można rozszerzyć na kraj. W artykule wykorzystaliśmy w sporym zakresie dane ogólnokrajowe.

Wnioskiem podstawowym jest sąd, iż program spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego był, w sferze koncepcji i metod jego realizacji, programem papierowym, to znaczy niekonsekwentnym i nie przemyślanym w szeregu ważnych kwestiach. Wyraża się to w następujących głównych nierozwiązanych problemach.

1. Brak realizmu w sferze zapewnienia realizacji: tereny, wykonawstwo itd.

2. Brak przemyślanej koncepcji doboru technologii wykonawstwa i form zabudowy, koncepcji sprawdzonej pod względem ekonomicznym, technicznym, architektonicznym i urbanistycznym. Przeno-

mieszkańciowym za okres 1970-1978 wynosi 235,2% (praca niepublikowana). Por. też badania J. W a l e w i c z a opublikowane w niniejszym zeszycie pt. Koszty i ceny w spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym.

szenie technologii opartych na ciężkiej prefabrykacji do budownictwa jednorodzinnego powoduje duże koszty, zubażanie strony architektonicznej domków i, co za tym idzie, zmniejsza atrakcyjność tego budownictwa w stosunku do mieszkań w blokach.

3. Stosowanie tych samych uprzemysłowionych technologii budowy co w budownictwie dużym nie tylko nie przyczynia się do powiększenia skali tego budownictwa lecz wywołuje często skutki odwrotne. Te same technologie stwarzają bowiem popyt na te same czynniki produkcji budowlanej (kruszywo, elementy prefabrykowane, stal, robotnicy budowlani o podobnych specjalnościach), które są, jak wiemy w ostrym niedomiarze. W konsekwencji "drugi front mieszkaniowy" stworzył na rynku budowlanym konkurencję w stosunku do budownictwa wielorodzinnego. Wygrywa oczywiście silniejszy - czyli budownictwo wielorodzinne³².

Kończąc, wypada wyrazić przekonanie, że spółdzielcze budownictwo jednorodzinne powinno być nie tyle "drugim frontem" mieszkaniowym a innym, specyficznym "frontem"; nie powinno drepnąć śladem silnego "pierwszego frontu" lecz podążać odrębną drogą: zużywać inne materiały, stosować specyficzne konstrukcje budowlane³³, wykazywać się odrębnością architektoniczną (raczej w kierunku mniej monotonnej, a ciekawszej formy budynków i zabudowy w stosunku do zabudowy blokowej).

³² Zabawnym przykładem może tu być historia fabryki domów dla budownictwa jednorodzinnego (wersja W-70) w Kawęczynie, którą po ukończeniu "porwało" Zjednoczenie Budownictwa "Warszawa". Nowa wytwórnia dostarcza obecnie prefabrykaty wyłącznie dla budownictwa wielorodzinnego. Patrz: K. A d a m s k a, Kawęczyn stary, "Fundamenty" 1980, nr 9, s. 9.

³³ Już w początku lat siedemdziesiątych podjęto w Instytucie Organizacji i Mechanizacji Budownictwa prace nad nowymi konstrukcjami dla budownictwa niskiego. Wdrożenie produkcyjne nowych metod miało nastąpić po 1975 r. Już w 1971 r. trwały próby nad wdrożeniem dyli z betonu komórkowego i elementów drewnopochodnych "Domont" (montaż dźwigiem samochodowym). Przyczyny bezowocności tych prac nie są nam znane. Por. J. S z u k s z t a, op. cit.