

*Budownictwo i Architektura 7 (2010) 113-130*

## **Zarys sytuacji budownictwa mieszkaniowego w Niemczech po I Wojnie Światowej ze szczególnym uwzględnieniem działalności berlińskiego towarzystwa mieszkaniowego GEHAG**

**Hubert Trammer**

*Politechnika Lubelska, Wydział Budownictwa i Architektury, Katedra Architektury Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, e-mail: [huberttrammer@wp.pl](mailto:huberttrammer@wp.pl), [h.trammer@pollub.pl](mailto:h.trammer@pollub.pl)*

**Streszczenie:** Po I Wojnie Światowej z wielu względów wzrosła skala, występującego już wcześniej, problemu złych warunków mieszkaniowych. Artykuł przedstawia przegląd rozwiązań zarówno architektonicznych oraz urbanistycznych jak i prawnych oraz ekonomicznych stworzonych w Niemczech jako odpowiedź na problem mieszkaniowy, a także związane z nimi uwarunkowania. Bardziej szczegółowo omówiona jest działalność największej niemieckiej organizacji zajmującej się w dwudziestoleciu wojennym budowaniem zespołów mieszkaniowych – powstałego w 1924 roku towarzystwa GEHAG (Gemeinnützige Heimsstätten- Aktiengesellschaft = Towarzystwo Akcyjne Osiedli Społecznych).

**Słowa kluczowe:** mieszkalnictwo, polityka mieszkaniowa, osiedla, mieszkania.

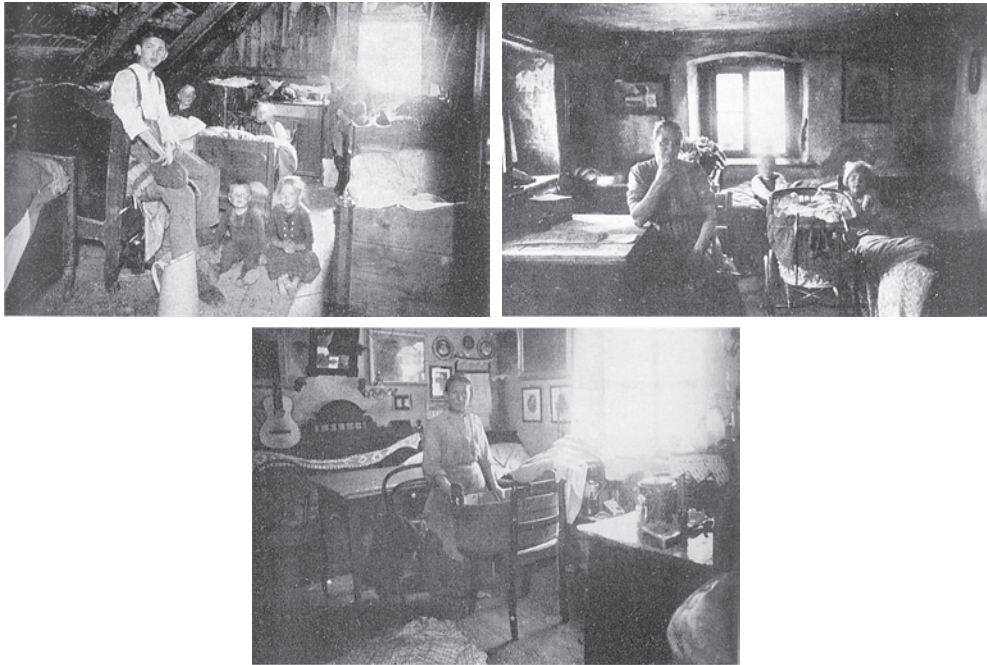
### **1. Sytuacja mieszkaniowa w Niemczech po I Wojnie Światowej**

Złe warunki mieszkaniowe były w Europie istotnym problemem już w dziełtnastym wieku. Jednak po I Wojnie Światowej w wielu krajach Europy, w tym w Niemczech, skala problemu znacząco wzrosła. Zwiększenie zapotrzebowania na mieszkania było spowodowane kilkoma czynnikami. Z powodu zniszczeń wojennych spadła liczba istniejących mieszkań Miller-Lane [1]. Zmiany terytorialne po zakończeniu wojny spowodowały migrację ludności z terenów utraconych przez Niemcy. Do samego Hamburga przybyło z tego powodu 13.000 ludzi. Koniec wojny wiązał się z jednoczesnym powrotem wielu żołnierzy Kähler [2]. Miały też miejsce zmiany obyczajowe. Obniżył się przeciętny wiek zawierania małżeństw. Mieszkająca wspólnie wielopokoleniowa rodzina przestała być uważana za naturalne rozwiązanie. Pożądane stało się samodzielne gospodarstwo złożone wyłącznie z rodziców i dzieci Miller-Lane [1]. Według szacunków Niemieckiej Rady Miast<sup>1</sup> tuż po zakończeniu Pierwszej Wojny Światowej brakowało w Niemczech około 800.000 mieszkań. Nie miały ich przede wszystkim młode rodziny. Dlatego za mało było przede wszystkim małych mieszkań. W kolejnych latach deficyt wzrastał. Aby było możliwe zaspokojenie w akceptowalnym czasie najpilniejszych potrzeb

<sup>1</sup> Deutscher Städtetag – tłumaczenia nazw niemieckich zostały dokonane przez autora pracy.

mieszkaniowych (bez odnowy centrów miast), konieczne byłoby wnoszenie minimum 300.000 mieszkań rocznie.

Tymczasem w latach 1919-1924 wybudowano w Niemczech łącznie 540.000 mieszkań Kähler [2]. Co daje średnią 90.000 mieszkań rocznie. Panujący przez kilka lat od zakończenia Pierwszej Wojny Światowej zastój w niemieckim budownictwie mieszkaniowym miał kilka przyczyn. W latach 1917-1922 uchwalono przepisy ściśle kontrolujące wysokość komornego, w efekcie których znacząco spadła opłacalność prywatnego budownictwa czynszowego Miller-Lane [1]. Ich obowiązywanie w okresie panowania hiperinflacji nie tylko sprawiło, iż domy czynszowe nie przynosiły zysku, ale wręcz bardzo często przychody z czynszów przestały wystarczać nawet na pokrycie kosztów utrzymania budynków Kähler [2].



Rys. 1,2,3. Fotografie z wydanej w 1929 roku w Berlinie książki *Die Wohnungsnot und das Wohnungselend (Głód mieszkaniowy i nędza mieszkaniowa)*, w której autor Bruno Schwan zdokumentował liczne mieszkania, których lokatorzy żyli w ciężkich warunkach. Źródło: Rodenstein i Böhm-Ott [3], za: Schwan [4].

Fig. 1,2,3. Photos from the book *Die Wohnungsnot und das Wohnungselend (Housing Famine and Housing Poverty)* published in Berlin in 1929. The author of the book Bruno Schwan has documented numerous dwelling which tenants had lived in bad conditions. Source: Rodenstein i Böhm-Ott [3], after: Schwan [4].

W tej sytuacji jedynym sposobem na zwiększenia ilości budowanych mieszkań było zaangażowanie się w tej dziedzinie państwa Miller-Lane [1]. Znalazło to poparcie większości partii politycznych. Bowiem po rewolucji 1919 roku istniała świadomość, iż zła sytuacja mieszkaniowa robotników może przyczynić się do wzrostu wśród nich skłonności do popierania radykalnych ruchów politycznych Kähler [2].

Po rewolucji 1919 roku zostało wpisane do konstytucji prawo do zdrowego mieszkania. Jednocześnie wydano rozporządzenia określające minimalne

standardy dla mieszkaniowego budownictwa społecznego. Standardy te faworyzowały niewielkie, położone na przedmieściach mieszkania dla dwupokoleniowych rodzin Miller-Lane [1]. System finansowania budownictwa mieszkaniowego ze środków państwowych już istniał (powrócono do rozwiązań stosowanych przed I Wojną Światową). Jednak realizacja programu mieszkaniowego na większą skalę była niemożliwa z powodu hiperinflacji<sup>2</sup> Miller-Lane [1]. Problem ten zniknął dopiero w 1924 roku wraz z reformą walutową, dzięki której ustabilizowano kurs marki. Jednocześnie w lutym 1924 roku wprowadzono około piętnastoprocentowy podatek, którym obłożono komorne w już istniejących mieszkaniach<sup>3</sup>, co dostarczyło pokaźnych środków. Dzięki temu program mieszkaniowy nabrał wielkiego rozpędu. Wkrótce potem nastąpił prawdziwy boom budowlany Miller-Lane [1]. W latach 1925-1932 wybudowano w Niemczech około 1.920.000 mieszkań. Czyli średnia roczna dla tego okresu wynosiła 240.000 mieszkań. Było to znaczące osiągnięcie, zwłaszcza jeśli porównamy to z sytuacją panującą w poprzednim okresie. Jednak liczba powstających mieszkań nadal nie była wystarczająca. Wspomniane wyżej, wynoszące 300.000 mieszkań rocznie minimum niezbędne do zażegnania głodu mieszkaniowego w akceptowalnej perspektywie czasowej udało się osiągnąć jedynie w latach 1928 i 1929. Przy tym 80 procent mieszkań wybudowały instytucje publiczne. Prywatne budownictwo mieszkaniowe zostało niemal całkowicie ograniczone do domów budowanych na własne potrzeby właścicieli Kähler [2].

W ramach państwowego programu mieszkaniowego większa część środków była przekazywana towarzystwom budownictwa mieszkaniowego<sup>4</sup>, których działalność

---

<sup>2</sup> Państwo podjęło różnego rodzaju działania zaradcze. Ustalono na przykład pokrywanie w formie subwencji różnicy w cenie materiałów budowlanych w porównaniu ze stanem przedwojennym. Niestety przy ich pomocy nie udało się zrównoważyć skutków inflacji Miller-Lane [1].

<sup>3</sup> Obowiązujące przepisy regulujące wysokość komornego sprawiły, iż kwota podatku nie mogła być doliczona do stawki czynszu. W efekcie podatek stanowił obciążenie finansowe dla właścicieli mieszkań. Partia SPD, na wniosek której podatek został wprowadzony uzasadniała go stwierdzeniem, iż ze względu na deficyt mieszkań, ich właściciele są w dobrej sytuacji. Założeniem twórców ustawy było, iż wraz z rozwojem prywatnych inwestycji wsparcie państwa dla budownictwa mieszkaniowego będzie można stopniowo zmniejszać i w związku z tym będący źródłem potrzebnych na nie środków podatek będzie stopniowo obniżany, a następnie zostanie zniesiony. Kalkulacje te jednak się nie sprawdziły. Dlatego z biegiem lat podatek został jedynie nieco obniżony Miller-Lane [1].

<sup>4</sup> Wohnungsbaugesellschaften. Zostały one powołane w Niemczech w latach dziewięćdziesiątych dziewiętnastego wieku w celu poprawy złych warunków mieszkaniowych w miastach. Warunki te były efektem skokowego wzrostu liczby mieszkańców, który wynikał z mającej miejsce w dziewiętnastym wieku szybkiej industrializacji. Towarzystwa budownictwa mieszkaniowego były organizacjami spółdzielczymi. Jednym z ich celów było ograniczenie skali działań spekulacyjnych, które były charakterystyczne dla opartego na własności prywatnej rynku nieruchomości. Aby to osiągnąć nabywały one duże tereny, położone często poza granicami miast. Pozwalało to na budowanie tanich i dobrze wyposażonych mieszkań, które towarzystwa sprzedawały lub wynajmowały swoim członkom. Wiele z najstarszych towarzystw na początku było organizacjami filantropijnymi. Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego nie posiadały powiązań z partiami politycznymi. Należeli do nich ludzie o różnych poglądach politycznych, a także przedstawiciele różnych zawodów (urzędnicy, robotnicy, a w niektórych przypadkach także robotnicy rolni) Miller-Lane [1].

była kontrolowana przez mieszkaniowe towarzystwa nadzorcze<sup>5</sup>, zaś w miejscowościach, gdzie takowe nie istniały przez wydziały budownictwa w urzędach miejskich<sup>6</sup> Miller-Lane [1].

## 2. Wybrane idee i rozwiązania w budownictwie mieszkaniowym i kształtowaniu miast w Niemczech po I Wojnie Światowej

Zgoda co do tego, iż przejście odpowiedzialności za budownictwo mieszkaniowe przez państwo jest właściwym kierunkiem, nie oznaczała, iż panowała jednomyślność co do tego jaki kształt powinny mieć zespoły mieszkaniowe. Także partie polityczne nie formułowały w tej kwestii żadnych poglądów. Tym co łączyło osoby zaangażowane w kwestię mieszkaniową był negatywny stosunek do miasta dziewiętnastowiecznego, gęsto zabudowanego czynszowymi kamienicami. Wśród wizji dotyczących tego jak winno być kształtowane miasto, nie istniała żadna, która łączyłaby w sobie kwestie dotyczące urbanistyki, mieszkalnictwa i gospodarki. Istniały wyłącznie wizje fragmentaryczne. Mocno zakorzeniona była w Niemczech idea miast ogrodów, której propagowaniem zajmowało się założone w 1902 roku Deutsche Gartensstadtgesellschaft (Niemieckie Towarzystwo Miast Ogródów). Zgodne z ideą miast ogrodów osiedla powstały w Hellerau pod Dreznem, Berlinie, Karlsruhe i Norymberdze. Ale koszty budowanych tam mieszkań czyniły budowane tam mieszkania nieosiągalnymi dla robotników (wyjątek stanowiło tu miasto ogród Falkenberg pod Berlinem. Z kolei spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe<sup>7</sup> i towarzystwa oszczędnościowo-budowlane<sup>8</sup> posiadały wizje dotyczące tego, jaki kształt winny mieć tanie mieszkania, nie zajmowały się natomiast kwestiami urbanistycznymi. Kähler [2].

W 1919 roku ukazały się dwie książki, które przedstawiały całościowe wizje rozwiązania problemu mieszkaniowego. Ich autorami byli dość młodzi architekci. Wydaną w Jenie książkę *Die Stadtkrone* (w dosłownym tłumaczeniu: *Korona miasta*) napisał trzydziestodwuletni Bruno Taut (1880-1938), zaś autorem dzieła *Wohnstädte der Zukunft* (w dosłownym tłumaczeniu: *Miasta mieszkaniowe przyszłości*), które wyszło w Berlinie był trzydziestodwuletni Heinrich de Fries (1887-1938). W opublikowanej rok wcześniej wspólnie z Peterem Behrensem pracy *Vom sparsamem Bauen* (*Z oszczędnego budowania*) de Fries propagował osiedla niewielkich domków jednorodzinnych jako właściwy sposób zamieszkiwania dla niezamożnych grup społecznych. Książka kończy się słowami prezydenta Niemiec Paula Hindenburga: „najchętniej widziałbym każdego robotnika we własnym domu z miłym ogródkiem, gdzie po pracy mógłby odnaleźć radość życia” Gert Kähler dopowiada do tego: „wtedy przynajmniej nie przyszłoby mu do głowy aby odwiedzić biuro partii socjaldemokratycznej”. We własnej książce *Vom sparsamem Bauen* de Fries jest dużo radykalniejszy. Nawołuje tam do zerwania z przeszłością i rozpoczęcia działań od podstaw na wielką skalę. Podobnie jak w poprzedniej pracy sugerował rozwiązywanie problemu mieszkaniowego w oparciu o budynki o niewielkiej skali. Jednak już nie były to domy jednorodzinne. W zakresie generalnych założeń proponuje on rozwiązania przedstawiane także przez innych, takie jak: stosowanie typowych układów

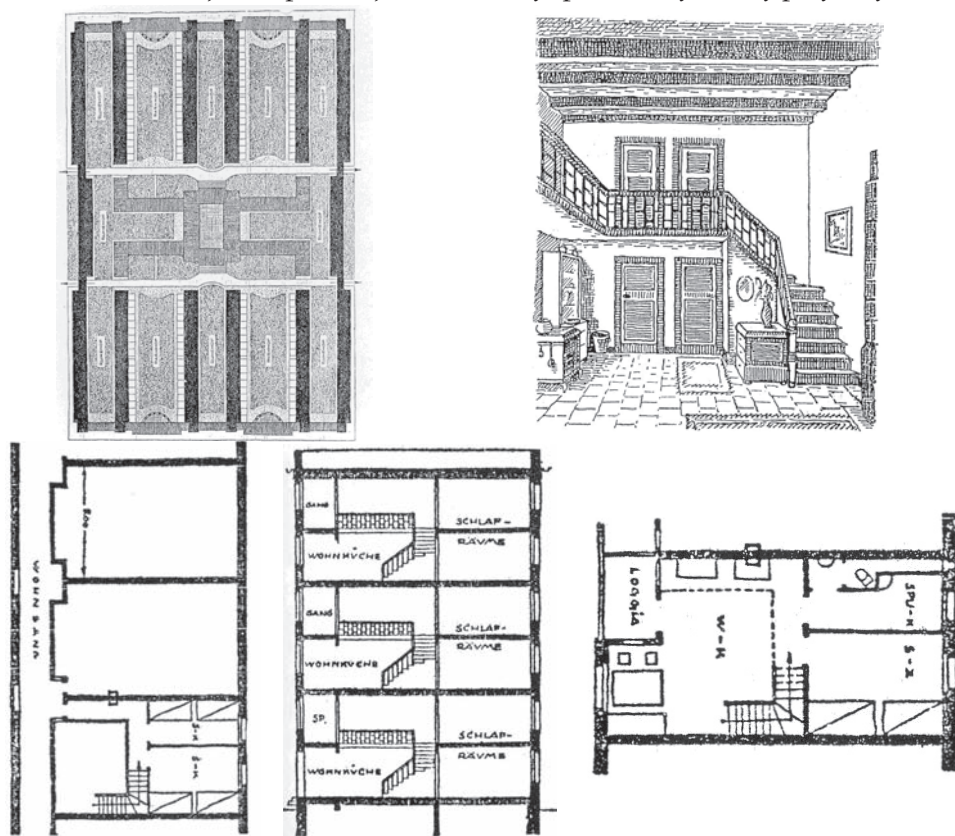
<sup>5</sup> Wohnungsfürsorgegesellschaften.

<sup>6</sup> städtische Bauverwaltungen.

<sup>7</sup> Genossenschaften.

<sup>8</sup> Bau- und Sparvereine.

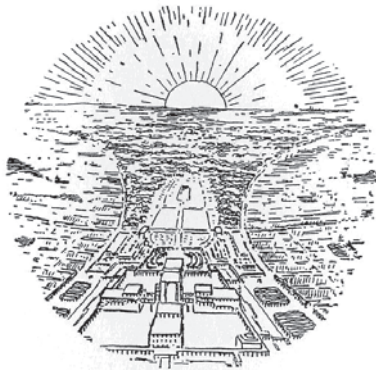
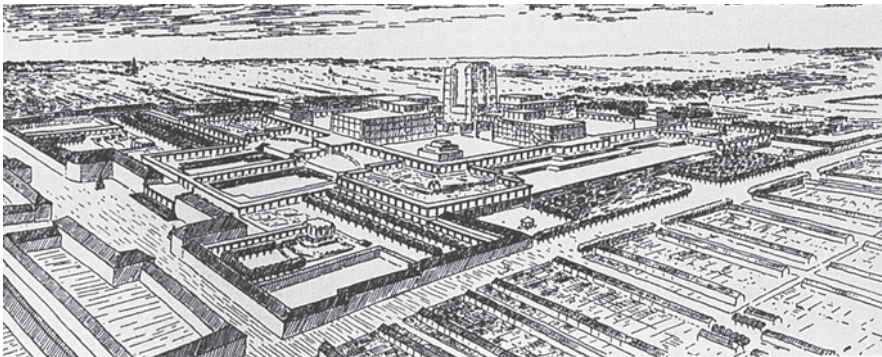
mieszkań, ograniczenie kosztów układu komunikacyjnego poprzez zróżnicowanie rodzajów ulic (w tym zastosowanie wąskich ulic dojazdowych), ustawianie budynków wzdłuż osi północ-południe. W pracy *Vom sparsamem Bauen* de Fries przedstawił propozycję dzielnicy przeznaczonej dla 6.000 mieszkańców, która miała funkcjonować jako samodzielna jednostka – Rys. 4. Na jej terenie miały znaleźć się rzemieślnicze warsztaty a także, rozwiązania znane z osiedli budowanych przed I Wojną Światową we Frankfurcie nad Menem takie jak, domy społeczne, domy dla osób starszych, czy domy dla samotnych robotnic. Całkowitą nowością stanowił zaproponowany przez de Friesa typ budynku nazwany *Doppelstockhaus* (co można przetłumaczyć jako *dom podwójnokondygnacyjny*). Był to budynek o prostopadociennej bryle mieszczący kilka poziomów mieszkań dostępnych przez zabudowane galerie (mieszkania na wyższych poziomach) lub poprzez loggie z poziomu terenu. Zarówno w rzucie jak i w przekroju dom miał być podzielony na trzy pasy – Rys. 5,6,7.



Rys. 4,5,6,7. Rysunki z książki Heinricha de Friesa *Wohnstädte der Zukunft*; u góry od lewej: proponowany układ osiedla dla 6000 mieszkańców; dom społeczny; rysunki dotyczące domu podwójnokondygnacyjnego - widok wnętrza głównego pomieszczenia mieszkania; rzut górnego poziomu mieszkań; przekrój; u dołu rzut dolnego poziomu mieszkania w domu podwójnokondygnacyjnym. Źródło: Kähler [2], za: Fries [5].

Fig. 4,5,6,7. Drawings from the book *Wohnstädte der Zukunft* by Heinrich de Fries; up from the left: proposed layout of the settlement for 6000 inhabitants; social house; drawing on double storey house – view on the interior of the main interior of the dwelling; floor plan of the upper level of the dwellings, cross section; down floor plan of lower level of the dwelling. Source: Kähler [2], after: Fries [5].

Środkowy – najszerzy z pasów zajmowałyby główne jednoprzestrzenne pomieszczenia (po jednym dla każdego mieszkania) łączące w sobie funkcję kuchni i pokoju dziennego. Za wyjątkiem fragmentów w których umieszczono schody i antresolę główne pomieszczenie miało mieć pełną wysokość owej podwójnej kondygnacji. W pasach zewnętrznych przestrzeń każdego mieszkania podzielona była na dwa poziomy. Węższy z pasów zewnętrznych na dole mieścił loggie i aneksy jadalne głównego pomieszczenia, zaś na górze zabudowane galerie umożliwiające dojście do poszczególnych mieszkań. Nieco inaczej było w najniższej położonych mieszkaniach. Posiadały one bezpośredni dostęp z zewnątrz przez loggie. Przestrzeń zajmowana w mieszkaniach położonych wyżej przez galerie, tu podzielona została pomiędzy poszczególne mieszkania i przeznaczona na pomieszczenia składowe. Drugi z zewnętrznych pasów przeznaczony był na umieszczone w dwóch poziomach sypialnie, oraz znajdujące się na niższym z poziomów łazienki. Pod względem estetycznym proponowana przez de Friesa architektura nie odbiegała zbytnio od wcześniej już stosowanych rozwiązań Kähler [2].



Rys. 8,9. Rysunki z książki Brunona Tauta *Die Stadtkrone*: u góry widok na centrum miasta z koroną miasta i otaczającą ją zabudową (na pierwszym planie zabudowa mieszkaniowa); u dołu rysunek przedstawiający koronę miasta jako element, któremu podporządkowano jego układ. Źródło: Kähler [2], za: Taut [6].

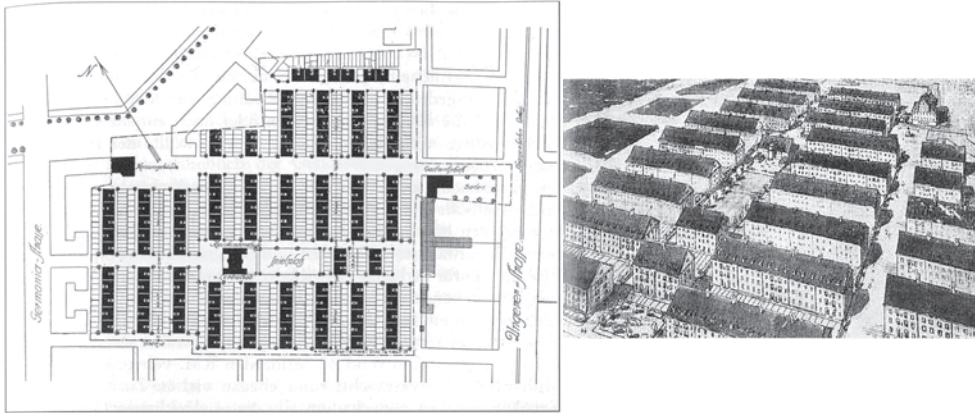
Fig. 8,9. Drawings from the book *Die Stadtkrone* by Bruno Taut: on the top view on the city centre with Crown of the City and surrounding development (in front housing); on the bottom the Crown of the City shown as the element which dominates over the layout of the whole city. Source: Kähler [2], after: Taut [6].

Bruno Taut był autorem miast ogrodów Falkenberg pod Berlinem oraz Reform w Magdeburgu, a od 1912 roku członkiem Niemieckiego Towarzystwa Miast Ogro-

dów Lupfer [7]. W książce *Die Stadtkrone* Bruno Taut przedstawił wizję miasta dla 300.000 mieszkańców, z możliwością rozbudowy do 500.000 – Rys. 8, 9. W wielu elementach nawiązał do idei miast-ogrodów. Oczywiście skala miasta była dużo większa. Z koncepcji Ebenezaera Howarda przejęte zostały: struktura części centralnej, otaczające ją dzielnice mieszkalne, pas zielony mający ograniczać wzrost terytorialny miasta, oraz położone poza miastem tereny rolnicze. Zabudowa dzielnic mieszkalnych została rozwiązana w sposób tradycyjny. Najbardziej charakterystyczny element całego miasta stanowiło zgrupowanie wielkich budowli w jego centrum. Środek założenia stanowił najwyższy budynek miasta, tak zwany *Kristallhaus* (kryształowy dom) Kähler [2]. Nie posiadał on określonej funkcji i miał stanowić kwintesencję wspólnoty. W środku miało znajdować się tylko jedno pomieszczenie. Taut odwoływał się do miast średniowiecznych z katedrami, których nawy, a tym bardziej wieże nie miały według niego żadnej funkcji, a przez to były prawdziwymi koronami miast Lupfer [7]. Kryształowy dom miał być według Tauta katedrą dla czasów w których nie potrzeba już katedr. Ludzie mieli tam odnajdywać wspólnotę w „(...) dalekim od wszelkich form panowania, niepolitycznym i ponad politycznym socjalizmie (...)”<sup>9</sup>. Kryształowemu domowi stanowiącemu tytułową koronę miasta, podporządkowany był cały jego układ. Bezpośrednio z nim sąsiadowały cztery budynki: opera, teatr dramatyczny, oraz dwa tak zwane domy ludowe, budynki z salami wielofunkcyjnymi Kähler [2].

Trudna powojenna rzeczywistość nie sprzyjała realizacji pełnych rozmachu wizji. W pierwszych latach sięgano przede wszystkim po rozwiązania pozwalające w szybki i tani sposób uzyskać mieszkania. Adaptowano poddasza. Wznoszono prowizoryczne baraki. Z około 61.000 mieszkań wybudowanych w 1919 roku ponad 40 procent uzyskano w wyniku przebudów istniejących budynków. Wznoszono też dużo domów o ograniczonych do minimum powierzchni i wyposażeniu (kuchnia zintegrowana z łazienką, ubikacja na zewnątrz). Wśród nowego budownictwa przeważały domy jednorodzinne i bliźniacze wznoszone na przedmieściach. Jedną z przyczyn było dążenie do umożliwienia mieszkańcom uprawy warzyw i hodowli małych zwierząt, co miało ułatwiać zaspokajanie we własnym zakresie potrzeb żywnościowych. Z drugiej strony mieszkanie na przedmieściu wiązało się z uciążliwymi dojazdami do położonych w większości w centrach miast i w ich sąsiedztwie miejsc pracy. W pierwszych latach po wojnie powstawały jednak też miejskie osiedla domów wielorodzinnych. Ciekawym ich przykładem jest monachijskie osiedle *Alte Heide* (nazwę można przetłumaczyć jako: Pustki Stare) wzniesione w latach 1919-1927 pod kierunkiem architekta Theodora Fischera (1862-1938) – Rys. 10, 11, 12, 13, 14. Jest ono przykładem osiedla o zabudowie liniowej, o prawie dziesięć lat wcześniejszym niż, powszechnie znane, głównie ze względu na taki układ zabudowy, osiedle *Damerstock* w Karlsruhe autorstwa Waltera Gropiusa. W osiedlu *Alte Heide* taki układ zabudowy został zastosowany po to aby zapewnić takie same warunki życia wszystkim mieszkańcom osiedla. Zastosowane w osiedlu formy architektoniczne były tradycyjne Kähler [2].

<sup>9</sup> cytata z książki *Die Stadtkrone* za: Kähler [2].



Rys. 10,11. Osiedle Alte Heide w Monachium. Plan i widok z lotu ptaka. W centrum osiedla plac zabaw, oraz budynek mieszczący łaźnię i szkołę elementarną. Źródło: Kähler [2] za: Die Volkswohnung [8].

Fig. 10,11. Alte Heide settlement In Munich. Map and bird eye view. In the centre of the settlement children playground and the building of bath and elementary school. Source: Kähler [2] after: Die Volkswohnung [8].



Rys. 12,13,14. Osiedle Alte Heide w Monachium dnia 20 sierpnia 2010 roku. Autor zdjęć: Hubert Trammer.

Fig. 12,13,14. Alte Heide settlement in Munich on August 20, 2010. Photo: Hubert Trammer.



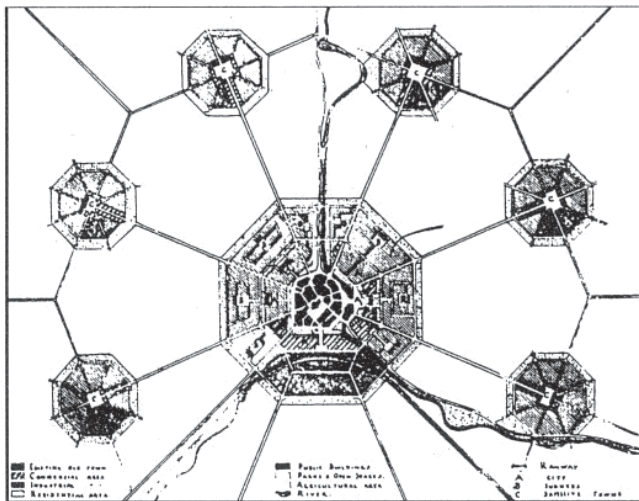
Jednym z działań urbanistycznych podjętych w Niemczech w latach dwudziestych dwudziestego wieku była odnowa centrów miast. Powszechnie wówczas panował pogląd, iż intensywnie zabudowane centrum miasta nie stwarza właściwych warunków do życia. Dlatego odnowa miast nie polegała na podnoszeniu walorów istniejącej zabudowy poprzez renowacje, wyposażanie jej w nowoczesne instalacje, czy podnoszeniu jakości przestrzeni wspólnych. Stara, nierzadko średniowieczna zabudowa, była wyburzana, a na jej miejscu wznoszono nowe budynki. Najczęściej na miejscu domów mieszkalnych wznoszono budynki o innych funkcjach. W efekcie proces ten nie wiązał się ze wzrostem lecz ze spadkiem liczby mieszkań. Przykładowo wzniesiony w Hamburgu w latach 1922-1924 pod kierunkiem architekta Fritza Högera (1877-1949) słynny ekspresjonistyczny biurowiec Chilehaus powstał na miejscu kwartału gęstej zabudowy mieszkaniowej. Nie była to jedyna tego typu zmiana w tym rejonie miasta Kähler [2] – Rys. 15, 16.



Rys. 15,16. Plan fragmentu centrum Hamburga – Kontorhausviertel. Po lewej stan z roku 1890, po prawej z roku 1930. U dołu na lewo od środka kadru widoczny charakterystyczny kształt biurowca Chilehaus. Źródło: Kähler [2], za: Brandenburger, Kähler [9].

Fig. 15,16. Map of the part of Hamburg city centre - Kontorhausviertel. On the left state for the year 1890, on the right state for the year 1930. Down on the left from the center of the picture characteristic shape of the Chilehaus office building. Source: Kähler [2], after: Brandenburger, Kähler [9].

Angielscy architekci Raymond Unwin i Barry Parker po 1903 roku stworzyli dla Ebenezera Howarda projekt pierwszego miasta ogrodu w Letchword. Byli oni też autorami podmiejskiego osiedla ogrodu Hampstead Garden Suburb przeznaczonego dla różnych grup społecznych dojeżdżających do pracy do Londynu. Sporą część mieszkańców osiedla stanowili robotnicy. Pod wpływem tych doświadczeń Raymond Unwin nabrał przekonania, iż nie należy dążyć do tworzenia miast ogrodów będących, samowystarczalnymi ekonomicznie, autonomicznymi jednostkami, lecz przekształcać strukturę istniejących miast poprzez zakładanie położonych w pewnej odległości od nich powiązanych z nimi satelitarnych osiedli mieszkaniowych. Co więcej osiedla owe powinny być oddzielone od centralnej części miasta wyłączonym spod zabudowy zielonym pasem. W oparciu o tę ideę Raymond Unwin rozwinął koncepcję miast o układzie satelitarnym – Rys. 17. W latach 1910-1912 pracował u Raymonda Unwina niemiecki architekt Ernst May, który pod wpływem jego idei uznał, iż miasta wymagają daleko idących przekształceń, a zwłaszcza rozluźnienia zabudowy. Sposobem na jego dokonanie miało być zakładanie wokół nich osiedli satelitarnych. May podkreślał, iż termin *satelita* (w oryginale niemieckim *Trabant*) ma oddawać fakt, iż „(...)nowe organizmy są zgrupowane wokół starego centrum niczym planety wokół słońca. Będąc niezależnymi ciałami są w wielu aspektach od niego zależne.

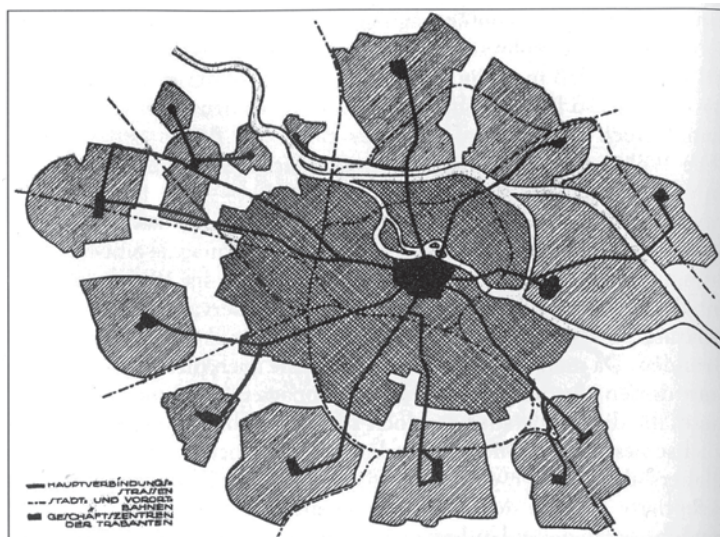


Rys. 17. Stworzony przez Raymonda Unwina schemat miasta z osiedlami satelitarnymi. Źródło: Kähler [2], za: Kähler [10].

Fig. 17. The scheme of the city with the satellite settlements, created by Raymond Unwin. Source: Kähler [2], after: Kähler [10].

Centralna część miasta powinna, po nadaniu jej foremnego kształtu, zostać ograniczona do już posiadanych rozmiarów(...)”<sup>10</sup> Satelitarne miasta mieszkalne (Wohnstädte) powinny poza zabudową mieszkaniową posiadać niezbędną infrastrukturę i własny samorząd. Miejsca pracy winny znajdować się w oddzielnych „satelitach przemysłowych” Kähler [2]. Idee te znalazły wyraz w projekcie złożonym przez Ernsta Maya w 1922 roku na konkurs na rozbudowę Wrocławia – Rys. 18.

<sup>10</sup> Cytat z artykułu Ernsta Maya, *Stadterweiterung mittels Trabanten (Rozwój miasta za pomocą satelitów)* opublikowanego w *Schlesisches Heim* 11/1922 za: Kähler [2].



Rys. 18. Stworzony przez Ernsta Maya konkursowy projekt rozbudowy Wrocławia w oparciu o osiedla satelitarne. Szraf krzyżujący się oznacza główny zespół miejski. Szraf ukośny - proponowane osiedla satelitarne. Czarne plamy - centrum miasta i centra osiedli satelitarnych. Czarne linie - drogi dojazdowe. Linie przerywane linie kolei miejskich i podmiejskich. Źródło: Kähler [2], za: Schlesisches Heim [11].

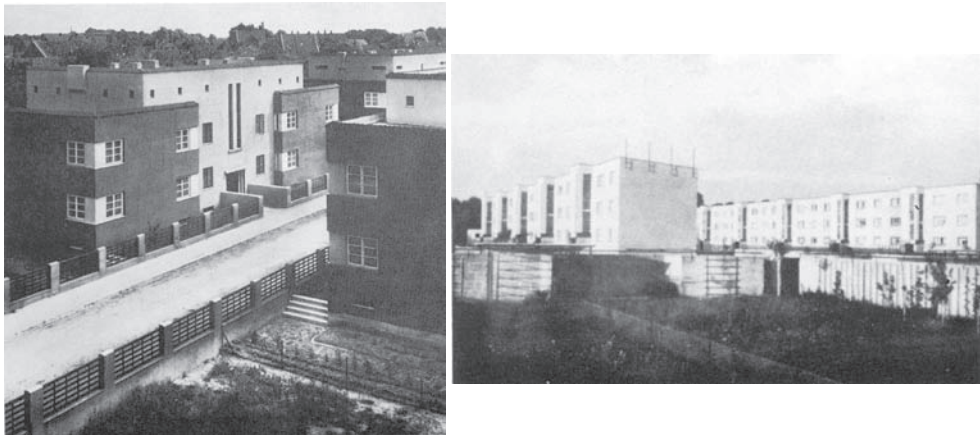
Fig. 18. The competition design of the extension of Wrocław on a base of the satellite settlements, author Ernst May. The cross hatch shows the core city, oblique hatch - proposed satellite settlements. Black - centre of the city and the centres of satellite settlement. Black lines - access roads. Dash lines city and suburban rail roads. Source: Kähler [2], after: Schlesisches Heim [11]

Założenia te zostały podtrzymane w planie generalnym Wrocławia opracowanym w 1924 roku pod kierunkiem Fritza Behrendta Kononowicz [12].

Do 1925 roku Ernst May, choć należał do pionierów nowych tendencji jeśli chodzi o rozwój urbanistyczny miast, to w architekturze sięgał po formy wywodzące się z tradycyjnych rozwiązań. W 1925 roku kiedy Ernst May objął kierownictwo nad Wydziałem Budownictwa (Dezernat für Bauwesen) w Urzędzie Miasta Frankfurt nad Menem jego poglądy były już zainspirowane twórczością Bruno Tauta, Martina Wagnera i Otto Haeslera. Prowadzona przez niego polityka doprowadziła do tego, iż wszystkie budynki wznoszone ze środków miejskich i wszystkie prace planistyczne zlecane były architektom reprezentującym ówczesną awangardę. Kierowany przez Maya urząd rozpatrywał też wnioski inwestorów ubiegających się o częściowe dofinansowanie budowy z funduszy miejskich lub państwowych. W jego kompetencji leżało akceptowanie lub odrzucanie wniosków, co dawało mu realny wpływ także na kształt tamtych inwestycji. Ernst May był także w latach 1925-1927 wiceprezesem, zaś od 1927 roku prezesem należącego do miasta Towarzystwa Budowlanego<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Die Aktiengesellschaft für Kleine Wohnungen – w dosłownym tłumaczeniu: Spółka Akcyjna na Rzecz Budowy Małych Mieszkań). W kompetencji kierowanego przez Ernsta Maya urzędu leżał też nadzór nad kształtem wszelkiego rodzaju szyldów i tablic reklamowych umieszczanych w mieście. Wydawano wzorniki, które stanowiły obowiązujące wytyczne dla umieszczających wszelkiego rodzaju reklamy.

Pierwszym miastem w Niemczech, które zaangażowało do prac nad zespołami mieszkaniowymi wznoszonymi ze środków publicznych architekta z kręgu awangardy było Celle. Architektem tym był Otto Haesler. Jako pierwsze wzniesiono niewielkie osiedle Italienischer Garten (Włoski Ogród) – Rys. 19. Wybudowano je w latach 1924-1926. Osiedle to składało się z wolnostojących budynków o kubicznych kształtach. Były one jednak ustawione tradycyjnie, wzdłuż ulic. W Celle według projektu Otto Haeslera wzniesiono w latach 1925-1927 kolejne osiedle Georgsgarten<sup>12</sup> – Rys. 20, a potem następane, szkołę i wiele mniejszych budynków komunalnych.



Rys. 19,20. Osiedla wzniesione pod kierunkiem Otto Haeslera w Celle. Po lewej Italienischer Garten z lat 1924-1926. Po prawej Georgsgarten z lat 1925-1927 Italienischer Garten z lat 1924-1926. Źródło: Miller-Lane [1].

Fig. 19,20. The settlements erected under Otto Haesler In Celle. On the left Italienischer Garten (1924-1926), on the right Italienischer Garten (1924-1926). Source: Miller-Lane [1].

Poza Frankfurt nad Menem niemieckie miasta dzieliły się na takie gdzie panował pluralizm stylistyczny i te gdzie powstawała wyłącznie architektura w twórczy sposób rozwijająca tradycyjne – wzory Miller-Lane [1]. Niezależnie od formy budynków okres międzywojennego dwudziestolecia był w Niemczech czasem bardzo twórczym jeżeli chodzi o rozwiązania przestrzenne. Trzeba podkreślić, iż nowe tendencje nie ograniczały się do architektury z kręgu ruchu nowoczesnego. W Berlinie zespoły mieszkaniowe wznoszono w różnych stylach Miller-Lane [1]. Do końca lat dwudziestych wśród osób odpowiedzialnych za budownictwo we władzach Berlina dominowały te o konserwatywnych poglądach na architekturę. Nota bene w skali całych Niemiec wśród subsydiowanych osiedli większość była wznoszona pod kierunkiem architektów rozwijających bardziej tradycyjne formy – Rys. 21, 22, 23. Jest to często niedostrzegane, gdyż od końca Drugiej Wojny Światowej do lat osiemdziesiątych dwudziestego wieku pisana historia architektury jednoznacznie wiązała społeczne zaangażowanie z budowaniem w nowym stylu Kähler [2].

<sup>12</sup> Osiedle Georgsgarten jest uważane za pierwsze w Niemczech wzniesione ze środków publicznych osiedle o zabudowie w układzie liniowym podporządkowanym zapewnieniu właściwych warunków przewietrzania i doświetlenia. Budynki stały prostopadle do ulic. Taki układ zabudowy zastosowano wcześniej we wspomnianym wyżej w tej pracy osiedlu Alte Heide w Monachium Miller-Lane [1].



Rys. 21,22,23. Przykładowe wybudowane w latach dwudziestych XX wieku niemieckie zespoły mieszkaniowe o architekturze w twórczy sposób kontynuującej tradycyjne wzory. Od lewej: kwartał zabudowy w Münster z lat 1925-1927; osiedle Am Lindenplatz w dzielnicy Laatzten w Hanowerze, – architekt Paul Wolf; osiedle domów wielorodzinnych w Dreźnie z około 1925 roku. Źródło: Miller-Lane [1].

Fig. 21,22,23. The examples of the housing assemblies built in twenties of XXth century with architecture of creative continuation of the traditional patterns. From the left: block in Münster (1925-1927), settlement Am Lindenplatz in Laatzten district in Hannover – architect Paul Wolf, multifamily dwelling settlement in Dresden (about 1925). Source: Miller-Lane [1].

Co więcej sprawy stylistyczne nie były na pierwszym miejscu debat okresu międzywojennego. Głównym tematem pozostawało to jak małe może i powinno być mieszkanie. Na drugim miejscu znajdowała się kwestia lokalizacji mieszkań na peryferiach. Wśród argumentów przemawiających za nimi było stworzenie warunków do uprawy warzyw i hodowli małych zwierząt, co miało ułatwiać zaspokajanie we własnym zakresie potrzeb żywnościowych przez rodziny dotknięte bezrobociem. Także kwestie rozplanowania rzutów i układów urbanistycznych (odnowa centrów miast versus rozbudowa przedmieść czy zabudowa blokowa versus zabudowa liniowa) były dyskutowane przez różne kręgi architektów. Powyższe kwestie nie przestały być ważnym tematem także w czasach hitlerowskich, kiedy ruch nowoczesny w architekturze stracił na znaczeniu, a większość jego przedstawicieli opuściła Niemcy<sup>13</sup> Kähler [2]. Instytucjami, które doprowadziły do tego, iż w Berlinie zaczęły powstawać, budowane ze środków publicznych, osiedla mieszkaniowe kształtowane zgodnie z założeniami architektonicznych ruchów awangardowych były działające w stolicy Niemiec towarzystwa budownictwa mieszkaniowego. Najbardziej aktywne w tym zakresie było największe z nich – GEHAG<sup>14</sup>. W okresie międzywojennego dwudziestolecia wybudowało ono ponad siedemdziesiąt procent z berlińskich modernistycznych domów mieszkalnych Miller-Lane [1].

<sup>13</sup> Przy tym należy zwrócić uwagę, iż niektórzy przedstawiciele ruchu nowoczesnego po dojściu Hitlera do władzy nadal działali w Niemczech.

<sup>14</sup> Gemeinnützige Heimsstätten- Aktiengesellschaft (Towarzystwo Akcyjne Osiedli Społecznych). Towarzystwo to powstało w 1924 roku poprzez połączenie różnych wcześniej istniejących towarzystw, przy jednoczesnym zaangażowaniu finansowym berlińskich związków zawodowych (Berliner Gewerkschaften) oraz Berlińskiego Mieszkaniowego Towarzystwa Nadzorczego (Berliner Wohnungsfürsorgegesellschaft) Miller-Lane [1].

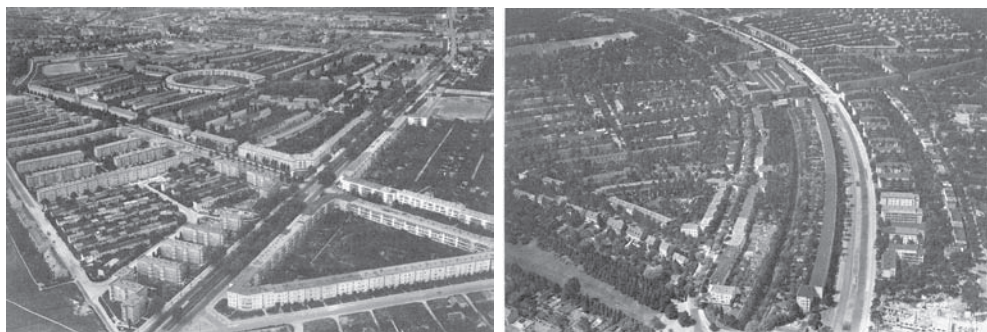
W ślady GEHAGu poszły inne towarzystwa budowlane. Kilka towarzystw wspólnie wzniosło w latach 1928-1932 mające ponad tysiąc mieszkań osiedle Reinickendorf w dzielnicy Wittenau. Autorami osiedla są konserwatywni architekci Otto Rudolf Salvisberg i Bruno Ahrends, którzy jednak wzorowali się na pracach Wagnera i Tauta. W roku 1929 rozpoczęto wznoszenie osiedla Siemensstadt. Jego inwestorem było towarzystwo budowlane założone w 1914 roku przez koncern Siemens dla budowy mieszkań dla jego pracowników. Prace nad osiedlem Siemensstadt powierzono kilku spośród najbardziej wówczas znanych niemieckich architektów (twórcami osiedla byli Walter Gropius, Hans Scharoun, Hugo Häring i Adolf Bartning) Miller-Lane [1].

### **3. Rozwiązania stosowane w osiedlach wznoszonych w Berlinie po 1924 roku przez towarzystwo budowlane GEHAG**

Po utworzeniu towarzystwa GEHAG jego kierownictwo objął Martin Wagner<sup>15</sup>. W latach 1924-1933 osobą odpowiedzialną w towarzystwie za budowę mieszkań był Bruno Taut Miller-Lane [1]. Do głównych zadań Tauta należało opracowywanie standardów dotyczących rzutów i wyposażenia mieszkań, a także wkomponowywanie ich w, nakreślone także przez niego, plany zabudowy. Przy tym kształt budynków tylko częściowo wynikał z ich rzutów. Odróżnia to Tauta od innych architektów tamtego czasu, którzy bądź wywodzili kształt budynku bezpośrednio z rzutu, bądź też opierali kształt osiedla na optymalnym pod względem użytkowym układzie budynków. Taut tworzył osiedla będące założeniami urbanistycznymi kształtowanymi z dużym rozmachem i z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań – Rys. 24, 25. Typowe rzuty mieszkań wpisywane były w architekturę, która nadawała każdemu z osiedli własny charakter. Charakterystyczne dla architektury osiedli Tauta były uskoki brył budynków Zöller-Stock [13]. Odróżnia to je chociażby od osiedli Frankfurtu nad Menem, gdzie nowoczesne budynki wznoszone za urzędowania Ernsta Maya charakteryzowały się gładkimi fasadami. Istotnym dążeniem Tauta było nadanie zespołom budynków różnorodności. Jednak, jak podkreśla Barbara Miller-Lane nie udało się uniknąć wrażenia monotonii i masywności, które według niej jest nie do uniknięcia przy realizacjach o tak dużej skali Miller-Lane [1]. Pracownicy biura dopracowywali otrzymane rzuty i rozrysowywali je na czysto. Bruno Taut i kierujący pracownią Franz Hillinger wiele dyskutowali z pracownikami.

<sup>15</sup> Pełniący wówczas także funkcję przewodniczącego komisji budownictwa we władzach dzielnicy Berlin-Schöneberg. Martin Wagner jest zaliczany do pionierów budownictwa oszczędnościowego. Był autorem publikacji na temat planowania miasta (na przykład opublikowana w 1915 roku praca *Städtische Freiflächenpolitik* – co można przetłumaczyć jako Wykorzystanie miejskich przestrzeni otwartych) i oszczędnych sposobów budowania (na przykład opublikowana w 1918 roku praca *Neue Bauwirtschaft* co można przetłumaczyć jako Nowa gospodarka budowlana). W 1924 roku Wagner założył czasopismo *Wohnungswirtschaft* (Gospodarka mieszkaniowa), zajmujące się głównie zagadnieniami budowlanymi dotyczącymi budownictwa mieszkaniowego. Barbara Miller-Lane zauważa, iż Wagner był prawdopodobnie bardziej niż inni wiodący przedstawiciele ruchu modernistycznego zainteresowany kwestiami technicznymi. Niemniej pod koniec lat dwudziestych na łamach *Wohnungswirtschaft* pojawiły się także rozważania teoretyczne dotyczące kwestii estetycznych. Miller-Lane [1].

Propozycje ulepszeń zgłaszane przez pracowników biura i lokatorów były w miarę możliwości uwzględniane. Ten sposób pracy Bruno Taut określił w 1930 roku jako *horizontale Arbeitsgemeinschaft*<sup>16</sup> (w dosłownym przekładzie: pozioma wspólnota pracy). W pracowni projektowej Bruno Taut pojawiał się raz na osiem do czternastu dni. Co ciekawe z jednej strony Taut podkreślał służebną rolę architekta wobec użytkownika, z drugiej zaś wyznawał pogląd, iż za pomocą architektury należy kształtować ludzi Zölller-Stock [13]. Działalność budowlana GEHAGu została skoncentrowana na kilku wielkich projektach Miller-Lane [1]. Towarzystwo wybudowało następujące osiedla: Schillerpark (Park Schillera) w dzielnicy Wedding, Hufeisen (Podkowa) i Ideal (Ideał) w dzielnicy Britz, Onkel-Toms-Hütte (Chata Wujka Toma) w dzielnicy Zehlendorf, Freie Scholle (dosłownie: Wolna Skiba<sup>17</sup>) w dzielnicy Tegel, Carl Legien w dzielnicy Prenzlauer Berg, oraz Attilahöhe (Wzgórze Atylli) w dzielnicy Tempelhof, a także kwartał zabudowy mieszkalnej przy Ossastraße w dzielnicy Neukölln Zölller-Stock [13]. W obu osiedlach powstało po kilka tysięcy mieszkań. Oba zlokalizowano na peryferiach. Osiedla GEHAGu zostały ukształtowane jako miasta ogrody. Jednak, z powodu wysokich cen gruntu w Berlinie, w odróżnieniu od większości niemieckich miast ogrodów, gdzie dominującym typem zabudowy były dwukondygnacyjne domy szeregowe, w berlińskich osiedlach GEHAGu przeważały budynki wielorodzinne mające po trzy kondygnacje. Najbardziej znane z nich to, wybudowane w latach 1925-1931 pod kierunkiem Brunona Tauta i Martina Wagnera, osiedle Hufeisen, oraz, wybudowane w latach 1926-1932 pod kierunkiem Brunona Tauta, osiedle Onkel-Toms-Hütte. Miller-Lane [1].



Rys. 24,25. Osiedla wzniesione w Berlinie przez towarzystwo mieszkaniowe GEHAG pod kierunkiem Brunona Tauta i Martina Wagnera. Widok z lotu ptaka. Z lewej osiedle Hufeisen w dzielnicy Britz wybudowane w latach 1925-1931. W głębi widać budynek na planie podkowy, od którego pochodzi nazwa osiedla. Kształt budynku wynika z tego, iż wybudowano go wokół jeziora. Z prawej Osiedle Onkel-Toms-Hütte w dzielnicy Zehlendorf wybudowane w latach 1926-1932. Widoczna koncentracja zabudowy wzdłuż biegnącej w wykopie linii metra. Źródło: Miller-Lane [1].

Fig. 24,25. The settlements erected in Berlin by housing society GEHAG under leadership of Bruno Taut and Martin Wagner. Bird eye views. On the left Hufeisen settlement in the Britz district, erected 1925-1931. In the foreground the building on the horseshoe plan, which gave the name to the whole settlement. The shape of the building is following the fact that it has been erected around the lake. On the right Onkel-Toms-Hütte settlement In the Zehlendorf district erected 1926-1932. One can trace the concentration of the development along the subway line which runs in the trench. Source: Miller-Lane [1].

<sup>16</sup> Źródło: Zölller-Stock [13] za: Taut [14].

<sup>17</sup> w literackim przekładzie odpowiedniejsza byłaby nazwa Wola.

Główne ulice obu osiedli ukształtowano jako bulwary<sup>18</sup>. -zadrzewione szerokie ulice ze starannie ukształtowanymi rozszerzeniami lokalnymi przypominającymi place. Część z głównych ulic posiada po dwie, rozdzielone pasem zieleni, jezdnie. Zdaniem Barbary Miller-Lane kształt owych osiedli pozwolił na uzyskanie w nich połączenia pozytywnych cech miasta i przedmieścia<sup>19</sup> Miller-Lane [1]. Budynki wzniesione w osiedlach GEHAGu otrzymały nowoczesne jak na owe jak na owe czasy wyposażenie<sup>20</sup> Miller-Lane [1].

Dla obniżenia kosztów budowy zastosowano powtarzalne rozwiązania. Działająca pod kierunkiem Tauta grupa projektantów opracowała dla każdego z osiedli zestaw typowych rzutów ( cztery typy dla osiedla Hufeisen i trzy typy dla osiedla Onkel Toms Hütte) Miller-Lane [1]. Opracowywane w pracowni GEHAGu rzuty mają pewne cechy charakterystyczne – Rys. 25, 26, 27, 28.

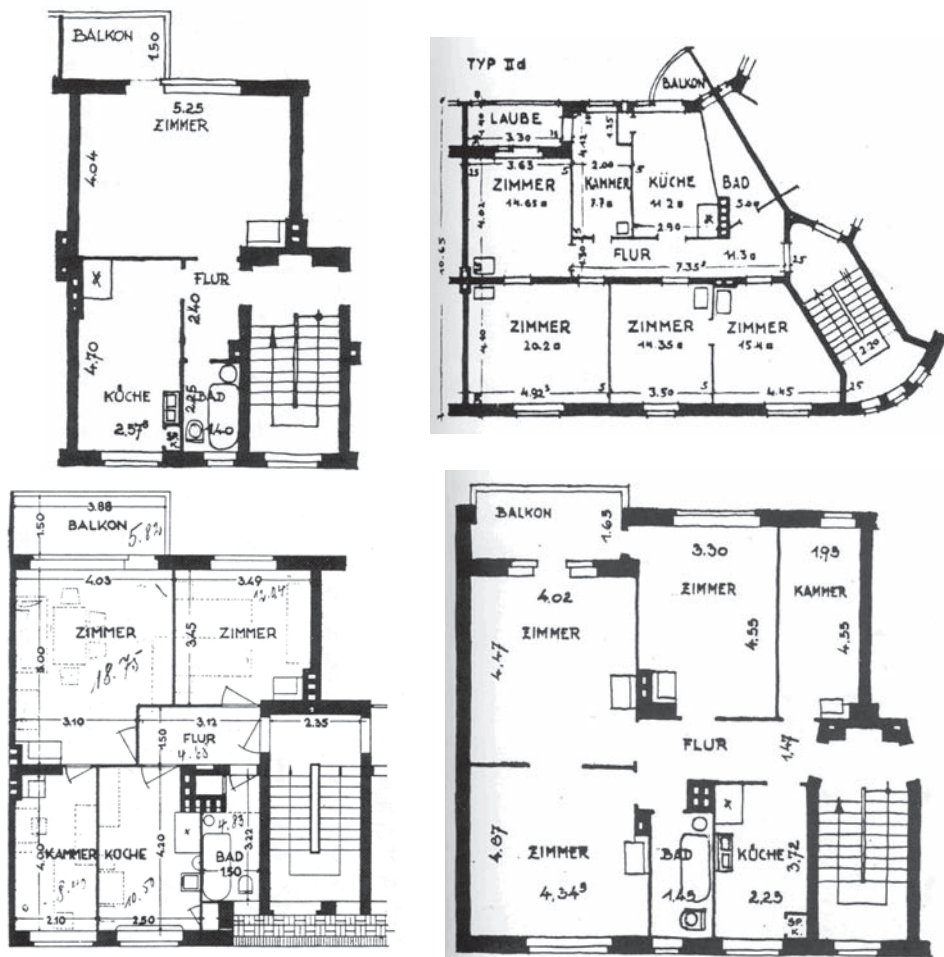
Preferowano układ dwutraktowy z niewielką głębokością budynku, przewietrzanie mieszkań na przestrzał i w miarę możliwości zapewnianie niezależnego wejścia do każdego z pokoi. Układy z trzema mieszkaniami dostępnymi z podestu zostały zastosowane jedynie w osiedlach Schillerpark i Freie Scholle. W pozostałych osiedlach stosowano zawsze układ z dwoma mieszkaniami na podest. W mieszkaniach dwu i pół pokojowych oraz większych w miarę możliwości jeden z pokoi był umieszczany w sposób odseparowany od pozostałych. Rozwiązanie to było stosowane z uwagi na fakt, iż osiedla przeznaczone były dla mało zamożnych grup społecznych i miało na celu lepsze dostosowanie mieszkań do sytuacji kiedy rodzina zdecyduje się na podnajęcie jednego z pokoi. Rodzina była zawsze rozumiana przez Tauta jako tak zwana rodzina nuklearna składająca się z ojca, matki i ich dzieci. Pomimo iż kilka lat wcześniej Taut proponował rozwiązania wymuszające wspólne koegzystowanie przez większe grupy, wszystkie domy osiedlach GEHAGu ukształtowano w sposób nastawiony na życie oparte o strukturę rodziny. Wszystkie pokoje miały w miarę możliwości zbliżone rozmiary, co służyło zwiększeniu elastyczności użytkowania mieszkań. Każde z rzadko stosowanych mieszkań jednopokojowych posiadało sporą kuchnię o niezależnym wejściu z przedpokoiu, a także dostępny z pokoiu balkon. Mieszkania cztero i pół pokojowe także stanowiły rzadkość. Zbudowano je jedynie w narożnych budynkach osiedla Hufeisen oraz w osiedlu Ideal. Najwięcej wariantów posiadały mieszkania trzy i pół pokojowe. W osiedlach Schillerpark, Carl Legien i Attilahöhe wybudowano kotłownie. W pozostałych ogrzewanie zapewniały piece kaflowe Zöller-Stock [13]. Dla obniżenia kosztów stosowano tanie metody budowania. Prace budowlane zlecane były z reguły spółdzielniom socjalnym Miller-Lane [1].

<sup>18</sup> Głównym architektem krajobrazu działającym na terenie obu osiedli był Leberecht Migge, sławny w Niemczech architekt krajobrazu i ważny propagator idei miasta ogrodu Miller-Lane [1].

<sup>19</sup> Większość budynków posiadała dodatkową, czwartą kondygnację, którą stanowiły strychy, wykorzystywane jako pomieszczenia składowe, a także do suszenia prania Miller-Lane [1]. Znajduje to odzwierciedlenie w architekturze tych osiedli. Charakterystyczne dla nich są budynki o elewacjach zwieńczonych ciągami niskich okien. W niektórych przypadkach są to małe kwadratowe okienka, zaś w innych wąskie paski o długości równej szerokości okien znajdujących się na kondygnacjach mieszkalnych, które można uznać za miniaturową wersję okien pasmowych.

<sup>20</sup> Wszystkie mieszkania posiadały indywidualne skanalizowane kuchnie i łazienki z dostępem do bieżącej wody. W łazience znajdowały się umywalka, wanna i sedes. W osiedlu Onkel Toms Hütte w niektórych z mieszkań zastosowano oddzielne od łazienek toalety.





Rys. 26,27,28,29. Typowe rzuty mieszkań opracowane pod kierunkiem Bruno Tauta w pracowni architektonicznej towarzystwa budowlanego GEFAG. Z lewej u góry mieszkanie jednopokojowe; z lewej u dołu mieszkanie dwu i pół pokojowe; z prawej u góry mieszkanie cztero i pół pokojowe stosowane jedynie w osiedlu Hufeisen; z prawej u dołu mieszkanie trzy i pół pokojowe. Źródło: Zöller-Stock [13].

Fig. 26,27,28,29. Typical floor plans developed under leadership of Bruno Taut In GEHAG design Office: top left single room dwelling, bottom left two and a half room dwelling, top right four and a half room dwelling implemented only in the Hufeisen settlement; bottom right three and half room apartment. Source: Zöller-Stock [13].

## Literatura

- [1] Miller-Lane B., *Architektur und Politik in Deutschland 1918-1945*, Friedr. Vieweg & Sohn, Braunschweig – Wiesbaden, 1986.
- [2] Kähler G., *Nicht nur Neues Bauen!*, w: *Geschichte des Wohnens. Band 4. 1918-1945: Reform, Reaktion, Zerstörung*, Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart, 1996.
- [3] Rodenstein M., Böhm-Ott S., *Das Wohnungselend*, w: *Geschichte des Wohnens. Band 4. 1918-1945: Reform, Reaktion, Zerstörung*, Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart, 1996.

- 
- [4] Schwan B., *Die Wohnungsnot und das Wohnungsnotelend in Deutschland*, Schriftenreihe des Deutschen Vereins zur Wohnungs-reform, Heft 7, Berlin, 1929.
  - [5] Fries H. de, *Wohnstädte der Zukunft*, Berlin, 1919.
  - [6] Taut B., *Die Stadtkrone*, Jena, 1919.
  - [7] Lupfer G., *Bruno Taut (1880-1938): Die Stadtkrone, Alpine Architektur w: Architectural Theory, Form the Renaissance to the Present*, Taschen, Köln –London - Los Angeles – Madrid - Tokyo, 2006.
  - [8] *Die Volkswohnung*, 1923.
  - [9] Brandenburger D., Kähler G., *Architektour. Bauen in Hamburg seit 1900*, Braunschweig – Wiesbaden, 1988.
  - [10] Kähler G., *Wohnung und Stadt Modelle sozialen Wohnens Hamburg Frankfurt Wien*, Braunschweig – Wiesbaden, 1985.
  - [11] *Schlesisches Heim*, 1923.
  - [12] Kononowicz W., [www.ma.wroc.pl](http://www.ma.wroc.pl), *Osiedla we Wroclawiu 1900-1939*, dostęp w dniu 25.10.2010.
  - [13] Zöller-Stock B., *Bruno Taut. Die Innenraumentwürfe des Berliner Architekten*, Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart, 1993.
  - [14] Taut B., *Ueber Arbeitsgemeinschaften bei Berliner Wohnungsbauten*, w: *Wohnungswirtschaft* 7(1930).

## **Overview on housing situation in Germany after First World War with focus on activity of the GEHAG housing society in Berlin**

Hubert Trammer

*Lublin University of Technology, Faculty of Civil Engineering and Architecture,  
Chair of Architecture, Urban Design and Spatial Planning,  
e-mail: [huberttrammer@wp.pl](mailto:huberttrammer@wp.pl), [h.trammer@pollub.pl](mailto:h.trammer@pollub.pl)*

**Abstract:** After the First World War many reasons caused the increase of the scale of the problem of the bad housing conditions. This text presents the overview of the solutions, from the field of architecture and town planning as well as from the field of law and economy, created in Germany as an answer for the housing problem. The circumstances connected with them are also presented. There is a more detailed presentation of the activity of the biggest german association acting in the field of erecting housing assemblies – the GEHAG society (Gemeinnützige Heimsstätten- Aktiengesellschaft = Join-Stock Society for Social Settlements).

**Key words:** housing, housing policy, settlements, dwellings.