

Получена: 04.09.2017 г.

Приета: 20.12.2017 г.

ИСТОРИЧЕСКИ ПРЕГЛЕД НА ЖИЛИЩНИЯ ФОНД ЗА СОЦИАЛНО ОБИТАВАНЕ

К. Христова¹

Ключови думи: обитаване, жилищна политика, социални жилища

РЕЗЮМЕ

Настоящият доклад представя исторически преглед на жилищния фонд за социално обитаване – зараждане на типа жилища и развитието му през годините на фона на историческите събития в световен план до 90-те години на XX в. Разгледани са проявленията му в различните части на света – социалните политики и регулации, които са определяли възможностите за реализация на ниско-бюджетни жилища.

В заключение са изказани предположения за бъдещото развитие на социалното обитаване.

1. Въведение

„Всеки човек има право на жизнено равнище, включително прехрана, облекло, жилище, медицинско обслужване и необходимите социални грижи, което е необходимо за поддържане на неговото и на семейството му здраве и благосъстояние.“ (чл. 25 от ВСЕОБЩА ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ПРАВАТА НА ЧОВЕКА, 10.XII.1948 г.).

Достъпът до жилище и подходяща среда за обитаване са сред основните човешки права в съвременното общество. Подсигуряването с място за обитаване може да бъде както лична човешка грижа, така и да бъде подпомогнато от различни правителствени и неправителствени организации. Със зараждането на индустриалната революция се появяват и първите примери за социални жилища, предоставящи обитаване на работници в

¹ Константина Христова, арх. докторант, кат. „Жилищни сгради”, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: konstantina_hristova@mail.bg

различни частни фабрики – т. нар. работнически жилища, субсидирани от собствениците на производството. През годините понятието „социални жилища“ се видоизменя и обогатява, като днес не би могло да се дефинира конкретно. Всяка държава в световен план има различно възприятие и различна формулировка, отнасяща се към жилищния фонд за социално обитаване, съобразено със спецификата на културните, историческите, политическите и икономическите условия, белязали развитието на страната.

Дори терминът „социално жилище“ не се използва в точно тази конфигурация на думите „социално“ и „жилище“ на национално ниво. Обикновено това са (правителствено-) субсидирани жилища, достъпни жилища, общински жилища, жилища с понижен наем/регулиран наем, жилищен фонд за социално обитаване. Единствено в Канада, Обединеното Кралство и Холандия се употребява и формулировката „социално жилище“ (*social housing*).

Въпреки липсата на ясна дефиниция, това, което се разбира днес под „социално жилище“, са местата за настаняване, подслон и обитаване на хора в неравностойно положение, хора с недостатъчни доходи, за придобиване на жилище на пазарна цена, млади семейства или възрастни граждани. Тези обиталища в общия случай са собственост на държавата (правителството) или са съфинансирани от правителствени и неправителствени (частни) организации.

В заключение можем да твърдим, че първите примери на жилища, предназначени за социално слаби и нуждаещи се обществени прослойки, са били частна собственост и инициатива, докато днес в по-голямата си степен отговорността по предоставяне на подслон на социални групи в нужда, е изместена върху държавни и правителствени организации, като търсенето на различни публично-частни партньорства винаги е било и винаги ще бъде начин за реализиране на по-добра среда за обитаване.

Ще бъдат разгледани първите социални жилища, известни в световен план до началото на Първата световна война (1914 г. – 1918 г.), състоянието на жилищния фонд в периода между двете войни (1919 – 1939 г.), възстановителните работи след Втората световна война и развитието на средата за обитаване до 90-те години на миналия век. Въз основа на разгледаните примери ще бъде изказана хипотеза за бъдещото развитие на фонда за социално обитаване.

2. Началото – 1520 – 1914

Първите сведения за социално обитаване датират от 1521 г. (1552 г.) (доста преди Индустриалната революция) и са частна инициатива. Братята Fuggerei основават най-стария, съществуващ и до днес комплекс за социално обитаване Fuggerei в Augsburg, Германия. Той представлява „град в града“, съставен от 67 сгради и 142 жилища, изградени до 1521 г., запазени и до днес.



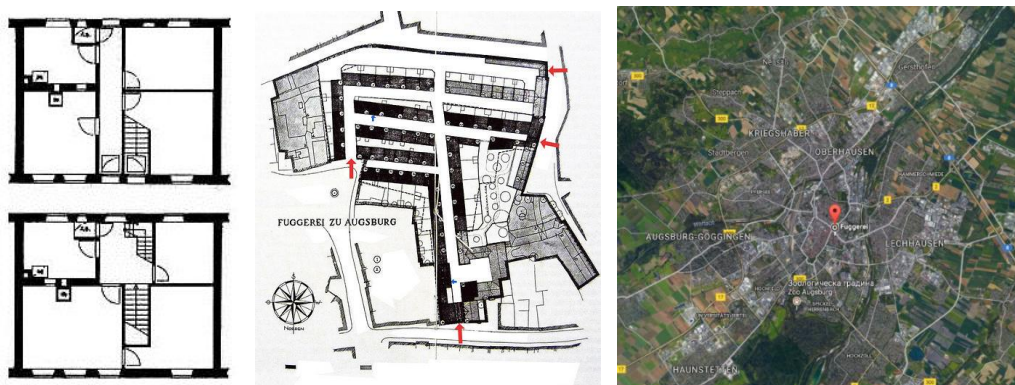
Фиг. 1. Die Fuggerei in Augsburg – първите социални форми на обитаване в света, Thomas Krebs – строител

Ситуирани са в централната градска част на *Augsburg*, имат типичен средновековен облик, вдъхновен от холандската жилищна архитектура. Край централния вход на комплекса през 1581 г. е изграден малък католически храм, а по-късно към цялото селище се изгражда лечебница и католическо училище (средата на 17 в.).



Фиг. 2. Die Fuggerei in Augsburg – първите социални форми на обитаване в света – интериор – типично средновековен

Всяка къща подслонява две жилища – едно на първия и едно на втория етаж, а партерът е оставен за развитие на дейността на обитателите, повечето от които занаятчии и дребни търговци на продукцията си. Всяко жилище разполага със собствен вход и площ между 45 и 60 m², в рамките, на която са предвидени жилищни помещения и кухня. Зад всяка къща има двор с градина, а произведеното в нея обитателите използвали за прехрана. Този двор очертава ясно разделението между общото и частното пространство.



Фиг. 3. Die Fuggerei in Augsburg – първите социални форми на обитаване в света – местоположение в градската среда

Fuggerei не е типично средновековно селище, то е изградено и предвидено за хора в нужда – налични са помещения за малки семейни производства и дейности, с които обитателите са могли да се издържат и поддържат жилищата си, първоначално финансирани и подпомогнати от фамилия Fuggger, и в последствие преминали в тяхна собственост. По същество това са редови еднофамилни къщи, в които обаче са настанени две семейства. Налице е смесване на функции – обитаване и търговско обслужване.

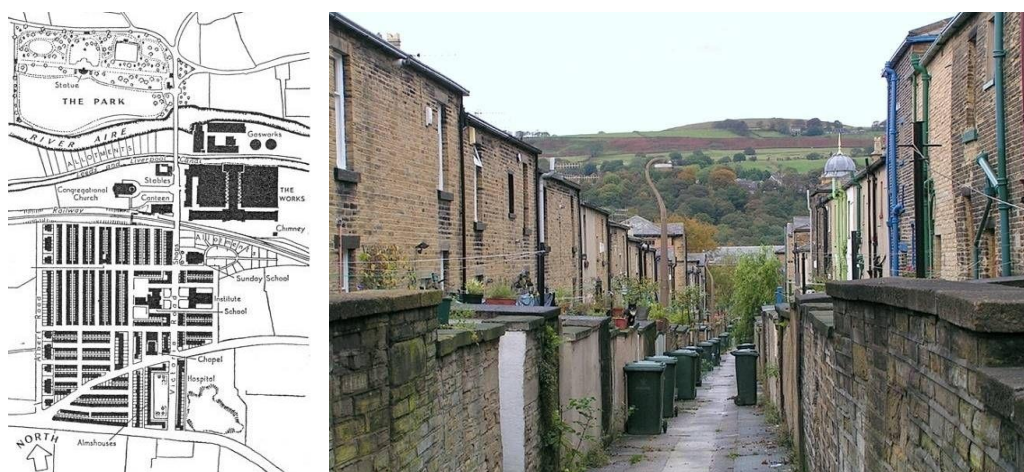
Днес тези жилища са използвани, прокарани са необходимите ВиК инсталации и отопление, адаптирани са към нуждите на съвременния човек, и продължават да се ползват за нуждите на социалното обитаване. След Втората световна война са възстановени в първоначалния си вид и днес имат статут на историческа и културна ценност,

имат музейна и туристическа част, съвместно с обитаването от социален характер (с преференциален наем от 0,88 EUR/ год. – тази цена намира своята историческа обосновка – при основаването си жителите на Fuggerei трябвало да заплащат годишен наем от 1 крона, чийто днешен еквивалент е 0,88 EUR).

* * *

Следващите жилища, които са известни като форми за социално обитаване, за разлика от първия пример (представляващ акт на филантропия) са резултат от притока на хора към градовете в процеса на Индустриалната революция. В по-голямата си част са изградени от собствениците на производството, фабриканти, известни индустриалци, като форма на социална бонификация на служителите. Поради това са по-известни и като работнически жилища, макар и тук да бъдат разгледани като своеобразна форма на социални.

Основно информация има за социални и работнически жилища в Англия и Германия. Машабни проекти са реализирани в периода от 1853 до 1900 година и в двете държави. Като най-известни в Англия са работническите комплекси в *Saltair* (1853 г.), *Bournville* (1879 г.), *Port Sunlight* (1889 г.), а в Германия, след този в *Augsburg*, жилищните територии около фабриките на сем. *Krupp* в *Essen* (жилищни територии, развити и изградени в периода 1863 – 1919 г.).



Фиг. 4. Saltair Village, Shipley, West Yorkshire, United Kingdom (1851 – 1853)



Викторианското селище *Saltire*, разположено в *ShIPLEY*, част от *Bradford, West Yorkshire, England*, е изградено през 1853 г. от сър *Titus Salt*, крупен индустриалец в йоркширската вълнена индустрия. Името на селището е комбинация от фамилното име на създателя (*Salt*) и река *Aire* (р. Ейре) в *Yorkshire*. То е изградено след като *Salt* мести производствата си от *Bradford* в *ShIPLEY*, намирайки достатъчно голям терен, за да изгради фабриките си и жилища за работниците си. Под ръководството на архитектите *Francis Lockwood* и *Richard Mawson* са изградени каменни зидани къщи, общи бани, болница, център за рекреация и обучения, с библиотека, читалня, концертна зала, стая за бiliarд, научна лаборатория и спортна зала. Предвидени са още училище за децата на работниците, жилища за социално слаби, общи пространства, парк и навес за лодки.

С комбинацията си от качествено обитаване, работни места и заетост, удобства и места за отдих, образователни учреждения и социално обслужване, селището представлява забележителен пример за разумно градско планиране, датиращо от 19 в. Днес (от м. декември, 2001 г.) *Saltire* е включен в списъците на UNESCO като обект от културна и историческа важност. Селището се използва основно с туристическа цел и за провеждане на културни събития – жилищните функции не са актуални.

Bournville е разположено в южната част на *Birmingham, UK*, изградено е от сем. *Cadbury*, небезизвестните производители на шоколад, и отразява техните вярвания в социалната отговорност и опити за социални промени. Според философията на семейството, всички човешки същества следва да се третират като равни и да живеят в мир. Те значително подобряват работните и обществени условия на своите служители, създавайки сред тях общност.



Фиг. 5. Bournville Village, Birmingham, United Kingdom (1879)

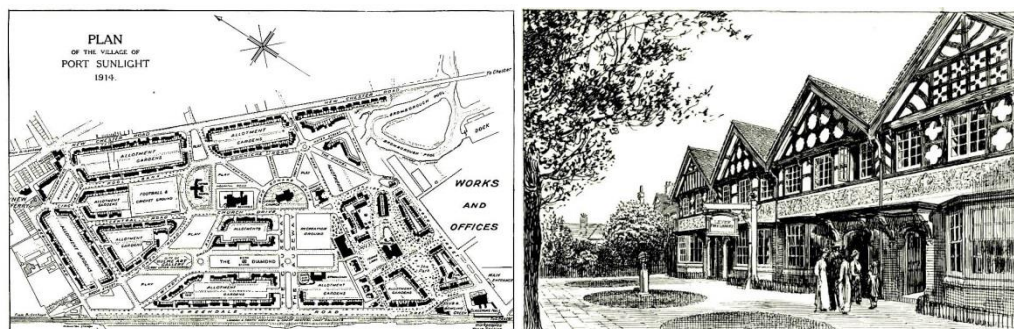


Воден от стремежа към социална справедливост, George Cadbury имал желанието да изгради здравословна среда и жилища на ниска цена, с добро качество, за своите работници, като алтернатива на мръсния градски живот. Това го накарало да потърси място, на което да изгради фабриката си и да построи селище, което служителите му да обитават. През 1879 г. братята Cadbury отварят цех в Bournville, заедно с жилища за наетите. На площ от 50 хектара се развива модерна жилищна среда, предоставяща по-добро от досегашното, обитаване. Към 1900 година комплексът се състои от 313 жилища, разположени на 130 хектара. Неговото развитие не спира до Първата световна война, като се наблюдават и някои спорадични строежи, по-късно през XX в.

Жилищата са с традиционен дизайн, но с големи градини и модерни интериори, дело на *William Alexander Harvey*. Тези проекти в бъдеще са използвани като основа за много други селища, изградени на територията на Обединеното кралство. Интересно е да се отбележи, че поради вярванията на семейството на територията на комплекса не са изградени никакви обществени сгради, но 1/10 от площта му е предвидена за паркова и рекреационна среда, насърчаваща плуването, разходките и всички форми на активност.

В началото на 20-те години на XX в. комплексът се обогатява с терени за игра на футбол, хокей, прилежащите им обслужващи сгради и *Rowheath Pavilion* за балове и официални вечери. Всички тези съоръжения били достъпни безвъзмездно за ползване на всички служители на фабриките на Cadbury и техните семейства.

Port Sunlight е проектиран като самостоятелно селище, чиято цел е да подsigури служителите на *William Hesketh Lever's Sunlight Soap* и техните семейства, с всички необходими места за отдих, удоволствие и обитаване.



Фиг. 6. Port Sunlight, Merseyside, Wirral Peninsula, UK



William Owen проектира фабриката и административната ѝ част, както и първите 28 сгради в селището, построени в периода 1889 – 90 г. Синовете му се включват в по-късните етапи на строителство (1896 г.). В цялостния комплекс има 900 жилища и различни обществени сгради, чието проектиране и изпълнение протича в следващите ня

колко десетилетия и в него вземат участие множество други архитекти и строители. Има два училищни комплекса, с четири училища за децата на работещите, болница, две църкви и театър. Всички сгради са с червени фугирани тухли, дървени покриви, пълзяща растителност, големи прозорци, добра вентилация и отопление.

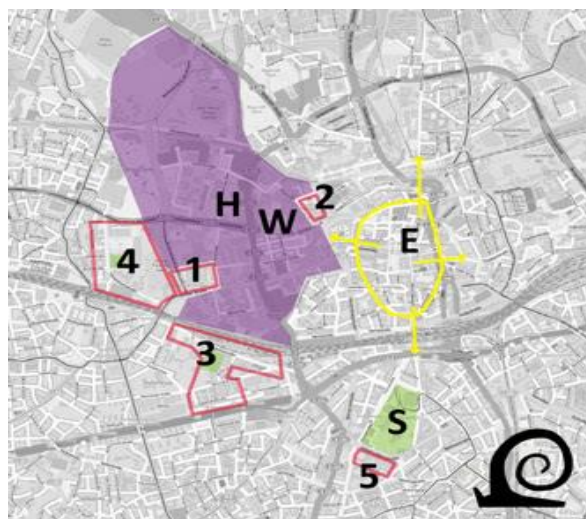
До 1980 г. всички обитатели на комплекса са били служители на *Uniliver* и техните семейства, в следващото десетилетие жилищата са разпродадени на частния пазар, а едно от училищата е превърнато в клуб за работниците. През 2014 г. е отворен за публични посещения *Port Sunlight River Park*.

* * *

В същия период, в Германия, през 1811 г., в Essen, е основана компанията *Krupp AG*, през 1819 г. е построена малка фабрика в покрайнините на *Altendorf*, извън границите на средновековната част на *Essen*. През 1824 г. голяма част от жилищата в града са били изкупени, за да могат да се построят малки фахверкови къщи в близост до производството, за заетите в него. По-късно това се превръща в център на стоманеното производство на *Krupp*, което ще заеме повече от два пъти от площта на целия средновековен град.

С растежа на компанията се увеличава и броят на служителите, които първоначално са настанявани в икономични жилища, построени от частни строители, като цели семейства са живеели в стая под наем (в първите фази на индустриализация това е било модел на обитаване на работниците). През 1863 г. стартира програмата *Kruppsche Wohnungsbau*, целяща да предостави балансирани условия за работа и обитаване.

Програмата за подsigуряване на служителите с жилище се развива през годините, достигайки до изграждането на 5 самостоятелни колонии в околността около фабриката. Те са изградени в близост до нея и са предвидени като изцяло нови, самостоятелно функциониращи селища. Уличната мрежа е ортогонална, като единственото нарушение на правоъгълната форма се наблюдава в граничните зони, при контакта със съществуващото застрояване. Къщите са редови, повечето многофамилни, но се предвиждат и общежития за индивидуално ползване.



- W – стоманени фабрики на *Krupp AG*
- H – жилище на собствениците
- 1 – *Westend*
- 2 – *Nordhof*
- 3 – *Schederhof*
- 4 – *Kronenberg*
- 5 – *Baumhof*
- S – парк
- E – средновековен град *Essen*

Фиг. 7. *Krupp AG* схема на работническите колонии около фабриката

Всички те са разрушени през годините, като в по-късните периоди на развитие на компанията се изграждат още 3 колонии, частично запазени до днес. През 1874 г., поради финансови проблеми, социалната програма на Krupp е прекратена до 1891 г., когато строителство на жилища се възобновява. Тогава се изграждат и трите комплекса, чиито руини съществуват и сега – това са *Siedlung Alfredshof 1* и *2* и *Siedlung Friedrichshof*. В периода 1893 – 1918 г. се изграждат 1700 жилища за наем, по проект на *Robert Schmohl*.

Първата част от този комплекс се изгражда в периода 1893 – 1899 г. (*Siedlung Alfredshof 1*) основно от еднофамилни, свободно-стоящи жилищни сгради, като тук-там са изградени и къщи близнаци. Целта била да се раздоби презастроената градска среда и да се изгради по-просторно място за обитателите, като се предвижда и паркова среда.

Между 1907 г. и 1919 г. (*Siedlung Alfredshof 2*) комплексът е удвоил площта си. За разлика от предишното строителство с дребен мащаб, последно са изградени блокове със средна височина и висока плътност на обитаване, разположени около обща градина. Отделен парк е предвиден за рекреация и спортни дейности. Отделено е и място за изграждането на църква.



Alfredshof 1:

- 1 – площад с магазин за продукция на производството
- 2 – училище
- 3 – жилище за учители
- 4 – концертна зала
- 5 – парк
- 6 – бирария

Alfredshof 2:

- 7 – църква
- 8 – магазин за продукция на производството
- 9 – странноприемница

L1 – *Luisenhof 1*

L2 – *Luisenhof 2*

Фиг. 8. Krupp AG схема на работническите колонии



Фиг. 9. Krupp AG, работнически жилища

Най-много запазени части има от *Siedlung Friedrichshof*, но това са само малки останки от тези масивни триетажни блокове, изградени в периода 1899 г. – 1906 г. (1899 – 1900 г. и 1904 – 1906 г.). Изградени са 525 жилища с кухня, дневна, трапезария, спалня и санитарно помещение. Ситуирани са по начин, предоставящ им голямо количество естествена светлина и вентилация. В общите пространства са предвидени библиотека, магазин, бирария и училища.

Впоследствие политиката на *Krupp* еволюира дотолкова, че започва изграждането на жилища за пенсионираните работници, инвалидизираните и овдовелите. Такова социално осигуряване и грижа за бивши служители е исторически прецедент към този момент. *Siedlung Altenhof* получава новото си име, в контекста на тази политика през 1893 г. – *Invalidenkolonie Altenhof*. Този комплекс е изграден от две П-образни терасовидни структури с еднофамилни жилищни сгради, ориентирани около площад градина. Той се възприема и като прототип на бъдещото социално жилище и вдъхновява много други подобни комплекси. Наблюдава се преминаването от работническо към социално жилище в по-общ и съвременен смисъл.

В заключение, можем да твърдим, че с развитието на индустрията и производството се появява стремеж към подобряване на условията на живот и работа на заетите в сектора. Собствениците, осъзнали нуждата от социални придобивки и осигуряване на работниците си, се ангажират с изграждането на домове за тях, създавайки първите прототипи на съвременните социални жилища, малки по площ, но оборудвани с всичко необходимо и с непрестанен стремеж за подобряване на средата на обитаване.

3. Междувоенно положение – 1919 – 1939

Може би две са основните събития, които са най-забележителни и даващи отражение върху архитектурната среда до днес, в периода между двете световни войни. В архитектурен, културен и социален аспект – зараждането на Модернизма, а в политически – появата на социални, социал-демократични и комунистически политики. Днес могат да се видят ясно следите, оставени и от двете, а основният фокус тук ще бъде върху обитаването, в частност социалните инициативи, свързани с него.

С откриването на школата *Bauhaus* (1919 г. – 1939 г.) във *Weimar, Germany* се поставя началото на обучението на много архитекти – творци в духа на Модернизма. Като реакция на досегашната пищност в строителството, или като резултат от бедност и нищета в следвоенните години, Модернизмът се характеризира с прости, изчистени обеми, лесни за манипулация и комбинация материали и категорични функционални връзки между отделните звена (помещения) в сградите.

Някои от социалните проекти на възпитаниците и основателите на *Bauhaus* са познати и до днес. Известно е, че през 20-те години на ХХ в. школата е била посветена на изграждането на социални жилища. Модерното жилище с минималните площи и нищо излишно, с идеални функционални връзки и в някои случаи с върхови за времето си постижения в технологично отношение, които имат възможността да допринесат за едно типизирано и бързо производство, може да се възприеме като предшественик на съвременното социално жилище.

Жилищата са както многофамилни блокове, така и еднофамилни, редови къщи. Дори днес школата провежда програми за стимулиране на млади специалисти, желаещи да развият интересите си в полето на социалната жилищна архитектура.

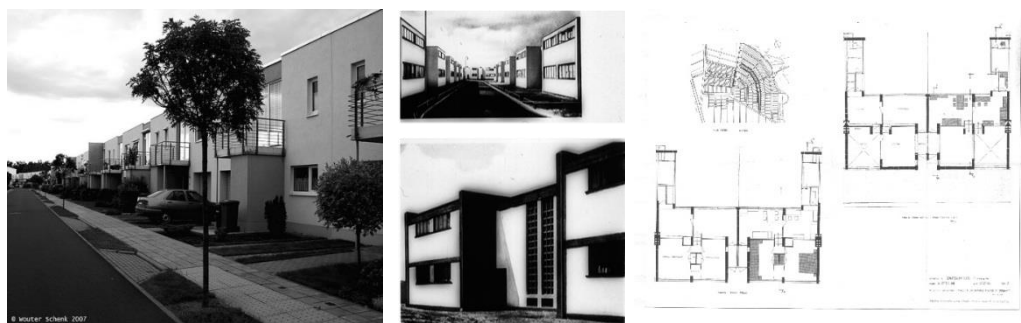


Фиг. 10. Проекти за социални жилища през 20-те години на ХХ в. – школа Bauhaus, Германия

С основаването на Социал-демократическата партия (СДП) в Германия се провеждат реформи и приемат някои закони, свързани със социалните придобивки, здравеопазването и изграждането на общински (правителствено финансирани) жилища. През 1918 г. в Прусия е приет закон, упълномощаващ местните власти да изграждат малки обиталища и сгради с обществена значимост, да предвиждат места за отдых на открито и да разпореждат съответните планировъчни мерки. Подобни идеи са били проведени и впоследствие узаконени и в други области, подвластни на СДП – контролирани наеми и субсидирано строителство на жилища – предприети са цялостни мерки за осигуряване на населението с дом.

Недостигът на достъпни жилища след края на Първата световна война води до повишена обществена ангажираност в жилищното строителство, което към този момент е било изключително частна инициатива. Под надслов „светлина, въздух и слънце“ основното намерение е било да се построят масово достъпни жилища за големи групи хора.

Пример за това е изградеността в периода 1926 – 1928 г. в *Dessau*, комплекс *Törten Estate* (фиг. 11). Той се състои от терасовидни жилищни структури, с градини, с площ между 350 и 400 m². На три строителни етапа са изградени 314 жилища, с етажна площ между 57 и 75 m², според типа на къщите. Строителна площадка е била организирана по начин, позволяващ изграждането на няколко къщи едновременно, в рамките на един етап от изграждането.



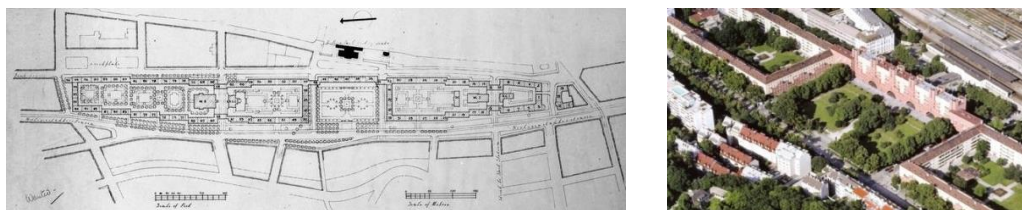
Фиг. 11. Социални жилища от Bauhaus – Törten Estate, Dessau, Germany

Обемите контактуват с по една стена, сформирайки къщи близнаци, и са комбинирани в групи от по четири до дванайсет жилища. Фасадите са с вертикално и хоризонтално членение, интериорите са в светли тонове, а обзавеждането е изработено в работилниците на *Bauhaus*.

Строителството на тези сгради е резултат от нуждата от икономии: носещите стени са предварително изготвени в заводски условия, от евтини панели от бетонна шлака; таваните са с армировка. Скоро след завършването на проекта дефектите започват да се проявяват твърде очевидно и обитателите биват принудени да предприемат множество промени и преустройства.

Към 1933 г. държавата предвижда ок. 1 милиард тогавашни марки за строителство, основно жилищно и обществено. Изградени са били жилища за многолетни семейства, за безработни, за работещи, за военните, като освен подсигуряване на обитаването, налице бил и стремеж към общо подобряване на условията за живот – зони за рекреация, училища и др. 8% от това жилищно строителство било съставено от еднофамилни жилища със собствена градина. В периода преди Втората световна война индустрията в Германия се фокусира почти изцяло върху изграждането на места за обитаване, подобряване на работните условия, стоки, автомобилостроене и корабостроене.

В същия период в австрийската столица Виена, с прокарането на социал-демократични политики, градът се обособява като отделна провинция през 1922 г., а на следващата година се провеждат реформи в здравеопазването, образованието и започва обширна строителна програма за изграждане на жилища, силно контрастиращи на ниския клас, строен до тогава. В новия тип жилища, подобно на комплексите в Англия и Германия от индустриалната епоха, започват да се включват и различни сгради за обществено обслужване – бани, детски градини, перални помещения, амбулатории, лечебни кабинети, библиотеки и спортни съоръжения. В периода между двете световни войни във Виена се изграждат ок. 63 хил. жилища. Тази социална политика продължава и до днес, а като неин символ може да се възприеме „Карл Маркс Хоф“ (фиг. 12).



Фиг. 12. Социални жилища в периода между двете Световни войни – Австрия, Виена – Карл Маркс Хоф



Комплексът е изграден в периода от 1927 г. до 1930 г., развит е върху терен, който в средните векове е бил в плавателната част на р. Дунав, впоследствие теренът е облагороден и в Имперския период на страната е изграден парк, който след Първата световна

война е предназначен за жилищни нужди. Изградени са съоръжения, достъпни за обществено ползване, осигуряващи добри условия за обитаване, облагородена паркова среда – градини и площадки за игра – прецедент до онзи момент при изграждането на жилища за социално слаби обществени слоеве (едва 18,5% от площта на комплекса са застроени).

Комплексът е с дължина повече от километър (1100 m ~ 0,68 мили), като по нея има четири трамвайни спирки. Оформя се относително централна ос на симетрия, с един основен четири-секционен блок с ориентация изток-запад, а от двете му страни се изграждат две жилищни групи със свързано периферно застрояване изложение, съответно изток-запад или север-юг. Двете жилищни групи оформят вътрешно публично-частно пространство, докато основният блок с пробитите си безистени създава връзка между двете улици, обикалящи комплекса от изток и от запад, съответно. Във всяка секция има средно по четири апартамента (фиг. 12 – долу, ляво). Средната им височина е от 7 – 8 етажа в централния блок и 3 – 4 етажа в периферно застроените жилищни групи. Балконите и изнесените обеми на вертикалните комуникации са единствените характерни елементи в еднообразното фасадно оформление, създаващо усещането за „сграда-стена“. Типовите апартаменти са основно дву- и три-стайни, едностранно ориентирани, с площ между 30 и 60 m². Предвиждат се ок. 1382 жилища, за около 5000 души (по данни на https://en.wikipedia.org/wiki/Karl_Marx-Hof). През Втората световна война комплексът търпи разрушения, но до 1950 г. е възстановен, ремонтни дейности са извършвани в периода 1989 – 1992 г. Към момента жилищата са част от общинския жилищен фонд на Виена и са в процес на реконструкция (саниране), продължаващо от 2010 и с очаквания да приключи до 2019 г.

Този бурен подем в Германия и Австрия раздвижва строителството и в Англия, западнало сред индустриалния бум преди Първата световна война. Започват да се изграждат нови работнически жилища, с подобрени условия на обитаване.



Фиг. 13. Проекти за социални жилища в периода между двете Световни войни – Обединено Кралство

Добре известни са идеите и на Лю Корбюзие за „машината за живеене“. Неговите мечти за унифицирано, типизирано и бързо производство на малки и много на брой жилища, които да създадат условия за изграждане на обиталище за всички нуждаещи се, и да положат началото на решаването на жилищния проблем, са нещо, което след Втората световна война се превръща частично в реалност – с мащабните реализации на комплексите от панелно жилищно строителство в Европа.

Времето между двете световни войни е време на бедност и нищета, налице е стремеж за създаване на добра среда за обитаване, до колкото е възможно, за решаване на жилищния проблем на Европейско ниво и опит за подсигуране с жилище за всеки.

Социалните политики са сравнително добре развити, като се търсят решения и се инвестира не малко в изграждането на фонд за социално обитаване и обитаване изобщо.

4. Следвоенно възстановяване и възстановяване в наши дни

След Втората световна война започва активно обновяване и възстановяване на стария и разрушен жилищен фонд. Тъй като най-големи поражения са регистрирани в Европа, върху реконструкцията и състоянието на жилищния фонд за социално обитаване там ще бъде и фокусът на настоящия текст. Жилищата от този период не би трябвало да се възприемат като социални в съвременния смисъл на понятието, макар и изградени с държавно финансиране и под силен контрол. В следвоенните години жилищната криза има различни измерения от това, което наблюдаваме днес – основната причина за недостига на жилища се крие в опустошителните военни действия, а социалните неравенства не са толкова осезаеми. Липсата на жилище не е обезателно свързана с липсата на финансова възможност за изграждане на такова.

След приключване на войните животът на хората бил чувствително променен, наложително било бързото изграждане на множество жилища след разрушителните военни дни. Новите технологии и открития от военния период били използвани и в жилищното строителство (фиг. 14). Множество самолетни производители имали готовност да се включат в правителствени програми за изграждане на сгради с предварително изготвени в заводски условия елементи. Заглавие от списание *Aviation News* (02.09.1946 г.) гласяло, че самолетната индустрия ще се заеме с изграждането на алуминиеви къщи за ветерани.



Фиг. 14. Жилища, изградени по нови технологии, развити през Втората световна война, с предварително изготвени в заводски условия елементи за бързо задоволяване на жилищната нужда след края на войната

„... Икономическият подем от края на 60-те и началото на 70-те г. и увеличаването на публичните разходи както на Запад, така и на Изток, дават възможност за реализиране на широкомащабни програми за изграждане на социални жилища и позволяват практическото осъществяване на идеята за масова индустриализация на жилищното строителство... За кратко време се появяват нови жилищни комплекси, с десетки хиляди жилища за стотици хиляди обитатели.”⁹³ [1] – едно развитие, оправдаващо някои модернистични очаквания и мечти.

Непосредствено след края на Втората световна война социалните жилища не са точно социални, а са държавни и са достъпни за всички, предоставят се безвъзмездно на

бивши военнослужещи, хора в неравностойно положение и обикновени граждани, частните инициативи все още не са особено развити – те се задълбочават и развиват по-късно през годините, като са или само частни, или в публично-частни партньорства.

Ако мислено разделим Европа на Източна и Западна, можем лесно да проследим приликите и разликите в условията на различни управленчески модели. В източните територии след войната властват комунистически партии, едноличната власт дава всички права и финанси, но и всички задължения в ръцете на държавата. В западните демократични общества съществуват и частни инициативи, но и държавна сигурност и регулация.

В Англия например, от края на 50-те години на XX в., са били изградени между 150 000 и 200 000 жилища/годишно. В края на 60-те години е достигнат пик от 400 000 жилища. Те са изградени като съвместна инициатива между частни компании и правителствено финансиране.

В Германия терминът „социално жилище“ не съществува, обикновено се използва „обществено субсидирано жилище“, като обикновено те съставляват ок. 5% от националния жилищен фонд.



Фиг. 15. Социални жилища в Англия и Германия

Прави впечатление, че както по-ранните примери, така и съвременните в Англия и Германия са ниско- и средно-етажни еднофамилни или многофамилни жилищни сгради с добре усвоена и обработена околна среда, с фокус върху заобикалящото публичното и публично-частното пространство.

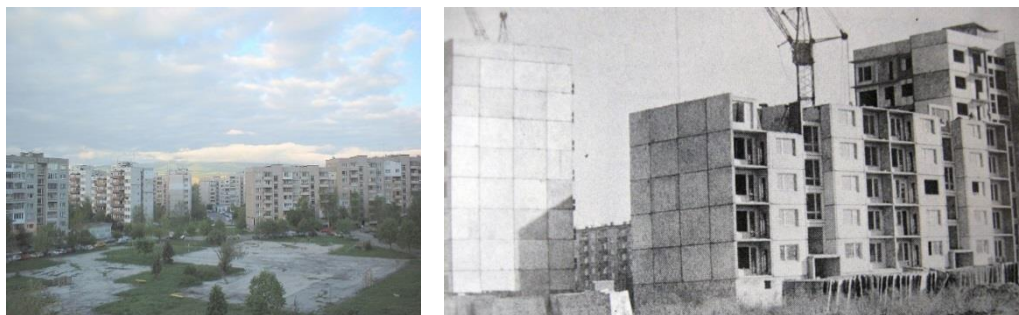


Фиг. 16. Unité d'habitation, Marseille, Франция 1947 – 1952 & Sarcelles Locheres край Париж, Франция ок. 1960 г.

Във Франция, за сравнение, се появяват големи „супер-блокове“, високи многофамилни сгради, създаващи подслон за много на брой хора. Те са жилищни структури не изцяло със социални жилища, а по-скоро с достъпни такива. Настанени са нуждаещи се

семейства, изграждането и поддръжката е съвместно финансово задължение на изпълнителя, собственика (наемателя) и държавата. Настанени са обитатели, които изплащат разсрочено сумата за придобиване на жилището и такива с преференциален наем, който се заплаща частично от тях и частично от държавата.

В източна Европа в условия на планова икономика се изграждат големи жилищни комплекси с изцяло държавно финансиране, построени набързо, в покрайнините на града. Тези панелни структури, изградени от предварително изпълнени в заводски условия панели, били замислени така, че да могат да функционират като самостоятелни единици в организма на града. Обезпечени са с обслужващи обекти, работни места, училища, поликлиники – всичко необходимо в ежедневието на обитателите – представляват най-бързото и ефективно жилищно строителство с потенциал за разрешаване на жилищната криза.

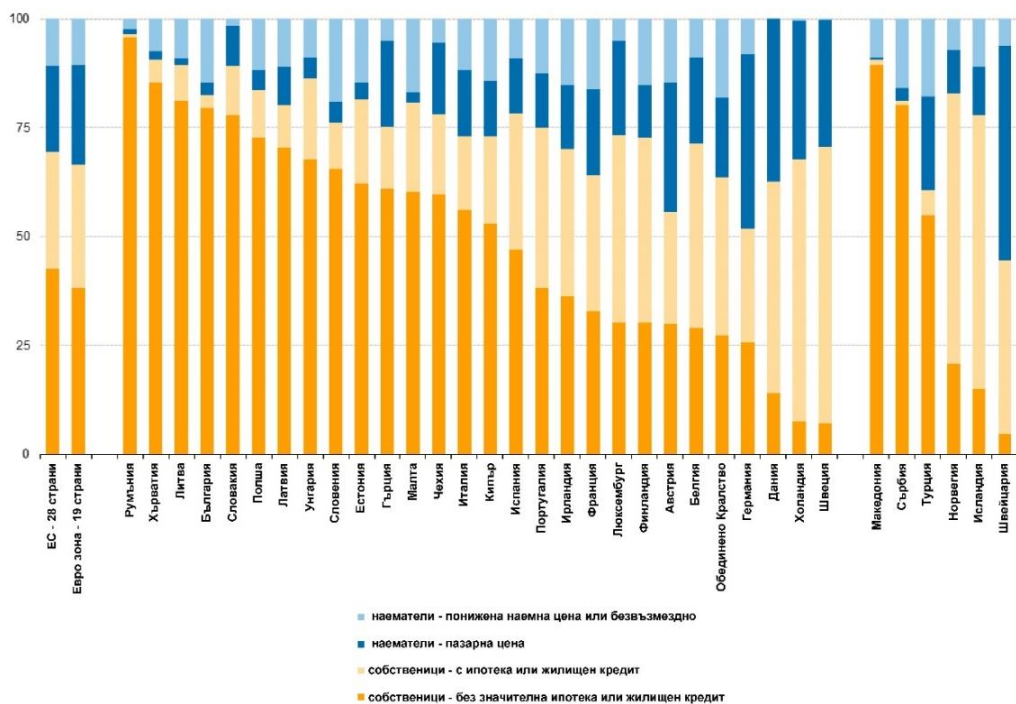


Фиг. 17. Жилищни комплекси България 1975 – 1989 г.

Характеризират се с функционални разпределения, с хигиенични площи, отстояния и изложение на апартаментите. Различават се основно две строителни системи – панелна и ЕПК. Първата не предлага гъвкави разпределения, но има добро поведение при земетръс, благодарение на гъвкавите връзки между панелите, докато втората създава известни предпоставки за планировъчни изменения според нуждите на обитателите. Обикновено се изграждат и планират в нови територии около града, които изместват неговите граници и разширяват площта му и така оказват негативно влияние върху неговото разпространение и появата на пустеещи земи.

„ ... Днес повече от 40 милиона души обитават близо 12 милиона подобни жилища, строени между 60-те и 80-те години на 20-ти век. България не прави изключение от този процес. Общият брой на панелните апартаменти е около 30% от наличния жилищен фонд, като в редица големи градове той достига до 50% ... ”⁹³ [1]

По същество, те не са социални жилища, а първоначално са държавна собственост с потенциал да бъдат придобити от обитателите си срещу символични наеми за определен период от време. След разпада на СССР и преминаването от планова към пазарна икономика, около 1989 г. те стават частна собственост. Това обяснява и големия процент собственост към днешна дата, в страните от бившия социалистически блок, в графиката по-долу (фиг. 18).



Фиг. 18. Графика на собствеността върху жилищата – страни от ЕС, източник: Eurostat

5. Заключение

Преглеждайки първите примери за социални жилища от Германия и Англия, представляващи основно работнически жилища, изградени в цялостни комплекси и плод на частна инициатива, и продължавайки до съвременния облик на социалното жилище, намираме много функционални и пространствени прилики. Към днешния момент жилищните сгради се изграждат в повечето случаи самостоятелно, а не в комплекс. Смесването на функциите, изпълнено още през 50-те години на XVI в., се наблюдава и днес, като това повишава възвращаемостта и интереса към инвестиция от подобен вид. Жилищата са както многофамилни, така и еднофамилни с двор. Прави впечатление, че и сега, и в исторически план високите жилищни сгради са изнесени в периферията на градовете, докато ниските и средно-етажните са съответно в централните и вторично-централните градски зони.

В бъдеще ще се търсят оптимални и икономични решения, тенденцията на смесване на функции вероятно ще се задълбочи и доразвие, повишаването на стандарта ще продължи – ще е налице стремеж както към по-добра околна среда, така и към по-добра жилищна такава. В планировъчно отношение площта за обслужващи и сервизни помещения ще намалява, като е слабо вероятно площта на жилищните помещения да расте. Гъстотата на обитаване ще се покачва, водейки със себе си опасност от понижаване на хигиената на обитаване.

Задълбоченото историческото изследване на социалните жилища би помогнало за избягването на грешки, в планирането и предвиждането на този тип обитаване. То има възможност да даде идеи както за облика, така и за съдържанието на комплекси за со-

циално обитаване. Следва да се предвидят възможностите, в архитектурно-планировъчно отношение, които биха допринесли за създаването на общност сред обитателите, както е сполучливо реализирано в множество проекти по време на бума на Индустриалната революция и в някои от съвременето. Доброто вписване в съществуващата среда е от ключово значение за запазване на хомогения образ на града.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Нанова, М.* Европейски алтернативи за обновяване на следвоенните жилищни комплекси, строени по индустриализирани технологии. // Годишник на УАСГ, том 49, брой 1, 2016 г., 149 – 162.
2. *Social Housing in the UNECE Region. Models, Trends and Challenges, UN, 2015.*
3. <http://www.fugger.de/en/history.html>, достъпно към 28.08.2017 г.
4. <http://snailinthecity.blogspot.gr/2015/09/siedlung-altenhof-essen-shift-from.html>, достъпно към 28.08.2017 г.
5. <http://www.fotolibra.com/gallery/1085035/krupp-siedlung-alfredshof-in-essen-ruhr-gebiet/>, достъпно към 28.08.2017 г.
6. <http://snailinthecity.blogspot.gr/2015/12/remnants-of-krupp-company-workers.html>, достъпно към 29.08.2017 г.
7. <https://www.google.gr/search?q=saltaire+social+housing+yorkshire&source=:>, достъпно към 29.08.2017 г.
8. http://news.bbc.co.uk/local/birmingham/hi/people_and_places/history/newsid_8412000/8412655.stm, достъпно към 29.08.2017 г.
9. <http://www.victorianweb.org/art/architecture/portsunlight/3.html>, достъпно към 29.08.2017 г.
10. <http://www.bbc.com/news/uk-14380936>, достъпно към 31.08.2017 г.
11. <https://ia600607.us.archive.org/18/items/HitlersRevolutionIdeologySocialProgramsForeignAffairsRichardTedor/Hitler's%20Revolution%20-%20Ideology,%20Social%20Programs,%20Foreign%20Affairs%20-%20Richard%20Tedor.pdf>, достъпно към 01.09.2017 г.
12. <http://www.geograph.org.uk/photo/1808393>, достъпно към 01.09.2017 г.
13. <http://www.eauh.eu/sessions/social-housing-between-the-wars-utopias-and-realities>, достъпно към 01.09.2017 г.
14. <http://www.tiki-toki.com/timeline/entry/303639/WWI-and-the-Rise-of-Modernism#vars!panel=3657350>, достъпно към 01.09.2017 г.
15. <http://www.bauhaus-dessau.de/toerten-estate-4.html>, достъпно към 01.09.2017 г.
16. <http://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/socialhousinginvienna.html>, достъпно към 01.09.2017 г.
17. <http://www.nytimes.com/2007/03/25/books/chapters/0325-1st-eich.html?mcubz=0>, достъпно към 01.09.2017 г.

18. <https://www.theguardian.com/cities/2016/apr/30/housing-crisis-council-homes-are-the-answer>, достъпно към 01.09.2017 г.

19. <http://www.lynceans.org/all-posts/post-world-war-ii-prefabricated-aluminum-and-steel-houses-and-their-relevance-today/>, достъпно към 01.09.2017 г.

HISTORY OF SOCIAL HOUSING

K. Hristova¹

Keywords: *accommodation, residential problem, residential crisis, residential policies, social housing*

ABSTRACT

The following report presents a historical review of the social housing – the first appearances of this housing type and its development around the world in relation to the historical events until early 1990s. The different options for social accommodation and the social politics and regulations which defined the image and provision of social housing through the years are reviewed.

In conclusion, several assumptions for the future of the social housing are given.

¹ Konstantina Hristova, Arch. PhD student., Dept. “Residential Buildings”, UACEG, 1 H. Smirnski Blvd., Sofia 1046, e-mail: konstantina_hristova@mail.bg