

# PROSVETNI DEL



Vrtno predmestje Hammersmith,  
Old Oak Estate, Anglija

## O reševanju stanovanjske krize v zapadni Evropi

Ivan Vurnik

Ker se je končno vzbudilo tudi v Sloveniji resneje zanimanje za reševanje stanovanjske bede, ne bo odveč, ako tu širšo javnost nekoliko opozorimo na to, kar se je storilo v tem oziru doslej drugod. Predvsem nas morejo v tem slučaju zanimati Angleži in Holandci, ker je znano, da tekom zadnjih let od vseh krajev zapadne Evrope romajo študijske komisije ravno v te dežele študirat, kako so se obnesla v njih obsežna podjetja, ki so jih izvedle v prvi vrsti te države in njih občine, a v veliki meri tudi privatna društva, za zdravo ljudsko nastanitev.

Današnji naselitveni ideal v zapadni Evropi so mesta v vrtovih.

Za nas ni aktualno tisto vprašanje, ki je v zapadni Evropi povzročilo današnjo splošno prevladajočo težnjo po vrtnem mestu, zato ker so vsa naša mesta razmeroma še majhna. — Pač pa nas more zanimati njihov nastanek.

Spoznanje, da je največja nepopolnost modernega življenja nepopolnost velikih mest, je postalo že splošno naziranje ljudi, ki se pečajo s temi socialnimi vprašanji. »Prevelika mesta pomenijo zapravljanje časa, zdravja, transportnih sredstev, stavbnega materiala, kuriva, sile, lepote in polovice veselja normalnega življenja.« pravi E. F. Filene iz Bostona, voditelj ameriške trgovine.

Ko je leta 1898. izdal Anglež Ebenezer Howard knjigo »City of to morrow« — mesto jutrajšnjega

dne bi se to reklo po naše — v kateri se zavzema za mesta enodružinskih hišic v vrtovih, se je ustanovila že naslednje leto v Londonu »Vrtna družba«, ki si je stavila za program izvesti ta Howardov ideal. V par letih je imela zbran kapital okoli pet in pol milijona naših dinarjev, s katerim je kupila za okroglih štiri in pol milijona dinarjev 1540 ha sveta, 50 km severno od Londona, ob železnici, kjer so pričeli graditi prvo vrtno mesto Letchworth. Zanimivo je opozoriti na dejstvo, da so pustili ob kolodvoru celih 28 ha, to je nad polovico sveta, ki bi bil povsem dober za stavbišča, kot gozdni park. Ko so imeli svet, so ustanovili akcijsko družbo, ki je izdala za 84.000.000 Din akcijske po okoli 280 in po 1350 Din z zajamčenimi 5% dividendami. Načrte za to mesto sta izdelala arhitekta Parker in Unwin. Zadnji od teh dveh velja danes kot eden prvih strokovnjakov za gradnjo mest na svetu in je bil po vojni poklican v ministrstvo za javno zdravje, da nadzoruje vsa javna podjetja za omiljenje stanovanjske krize na Angleškem. Po načrtu, ki sta ga izdelala ta dva moža, bi zavzele male hiše, ceste, trgi, parki in vrtovi samo eno tretjino stavbišča, drugi dve tretjini bi pa tvorili poljedelski pas iz vrtov in njiv. Na ta način so se hoteli zavarovati, da bi mesto ne zrastle preko 55.000 prebivalcev. — Ako bi bilo treba, da se naselijo v bližini še kaki drugi obrati, naj se zgradi zanje v primerni oddaljenosti, popolnoma zase, novo mesto. In res, pred štirimi leti je začelo rasti v oddaljenosti 10 km od Letchwortha novo mesto Welwyn.

Zelo zanimiv je tudi nastanek vasi v vrtovih, Bourneville imenovane, ki jo je ustanovil tovarnar čokolade Cadbury. Radi njegovega resnično socialnega mišljenja zasluži njegovo ime, da ga imenujemo. On je uvidel, da je zboljšanje stanovanjskih razmer eden najvažnejših predpogojev za povzdigo socialnega stanja delavcev. Ako delavec stanuje na deželi, živi bolj z naravo in se more ukvarjati v dela prostem času z vrtom. Zato naj hiše ne zavzemajo več kot eno četrtino cele parcele; ostalo naj bi bil vrt. Stanarine naj bi bile take, da jih zmorejo tudi neizučeni delavci. Cilj mora biti: ljudi spraviti iz stanovanjskih kasarn. Prodaja, razdeljevanje in uživanje opojnih pijač naj bi bilo v njegovi vasi onemogočeno. Uprava njegove ustanove naj bo izven konfesionalnih in političnih pogojev; vsi vplivi, ki bi mogli dati ustanovi značaj sekte, naj bi bili izključeni. Nihče ne sme biti iz ustanove izključen radi političnega prepričanja ali verskega naziranja. Stavbišča se oddajajo posameznim hišnim lastnikom z dedno pravico v najem na 99 let. — Samo 40% stanovalcev Bourneville-a je zaposlenih v njegovi tovarni, ostali delajo pa v okoliških obratih. V vasi je cela vrsta javnih poslopij: šola za 540 otrok, otroški vrtec za 250 malih, cerkev in molivnica za duhovne

vaje »Društva prijateljev«. Središče vsega duševnega življenja v vasi je Ruskin Hall. Povprečna velikost parcel je 410 m<sup>2</sup>. Vrtove uredi najprej vaški vrtnar, da je ureditev enotna, pozneje si jih pa oskrbujejo hišni posestniki sami. Kako znajo tam ljudje gojiti svoje vrtičke, kaže dejstvo, da je iz 534 m<sup>2</sup> velikega vrta pridobil l. 1920. vrtnar samo zelenjave in sadja za naših 5200 Din. Za nego vrtove skrbi poseben odbor s skupnim nakupom rastlin, čebulic in sadnega drevja; stroje za košnjo in drugo vrtno orodje daje odbor na posodo. Odbor vodi tudi knjižnico za vrtno kulturo, razpisuje tekme in daje nagrade za lepo oskrbovane vrtove, skrbi za redne javne ogleda vrtove, organizira otroške veselice na prostem itd. Umrljivost v primeri z ostalo Angleško znaša 7·2‰ k 15·9‰. — Stavbišča so pri enodružinskih hišicah res dražja kot pri večstanovanjskih hišah, prinašajo pa zato tudi več vrtnih produktov in duševnega razvedrila. Bourneville ima tudi svoj kapital! Ž njim pomaga vzdrževati na univerzi v Birminghamu stolic za gradnjo mest, in je drugi največji akcijonar družbe, ki je ustanovila že zgoraj opisano mesto Letchworth, je udeležena s svojim kapitalom pri vrtnih mestih Hampstead, Worcester in Welwyn. — Zanimivo je dejstvo, da se je mudilo v zadnjih desetih letih v teh mestih nad 88.000 oficijelnih obiskov strokovnjakov, ki so študirali ureditev teh mest. — Gibanje za zgradbo mest v vrtovih je prestalo v Bourneville svojo najboljšo preizkušnjo.

Iz tu povedanega vidimo, kako so se začela in kako izgledajo angleška mesta v vrtovih. Sedaj pa pogledajmo še, kako skrbi angleška država za gradnjo stanovanjskih hiš. Angleži računajo po hišah, ne pa po stanovanjih, ker je večina hiš enostanovanjskih. V tem zmislu rabi Anglija letno 100.000 novih hiš. Ko je minila vojna, je znašal njen primanjkljaj okroglo en milijon hiš. Za gradnjo hiš so dajali pred vojno samo posojila, po vojni pa daje država tudi prispevke in to največ občinam na vsako hišo po ca. 1600 Din tekom zaporednih 20 let. Občine pa grade hišice same ali pa odstopajo te prispevke stavbnim družbam, pa tudi posameznikom. Kdor sprejme tak prispevek, mora sprejeti tudi posebne pogoje glede velikosti stavbe. Kdor se zaveže, da napravi v svoji hišici posebno kopalnico z vso opremo in da ne bo zahteval od podnajemnika višje najemnine, kakor jo dovoljuje stanovanjski zakon, temu plačuje država skozi 40 let prispevek po 2500 Din na leto. Razliko na izgubi stanarine do višine 1260 Din na leto pa mu prispeva še občina. Te omejitve onemogočajo prodajo takih z javnimi prispevki zidanih hiš z dobičkom. Hišice, ki dobivajo poravnano pravkar tu omenjeno razliko na izgubi stanarine od občine, so samo za podnajemnike. Vlada daje dalje tudi občinam za sanacijo umazanih stanovanjskih okrožij prispevke v višini polovice letne izgube. Drugo sredstvo, s katerim podpira angleška država gradnjo stanovanj, so pa posojila. Posojila je mogoče dobiti s posredovanjem ob-

čine do 75% hišne vrednosti pod običajnimi obrestmi, s 50% pribitkom za amortizacijo. Za hiše, ki stanejo največ 350.000 Din, dajejo občine posojila do 85 in 90% hišne vrednosti in to na 10 do 30 let. Ista hiša more dobiti poleg posojila tudi zgoraj navedeno podporo. Na Angleškem se je razvil že v predvojni dobi za stanovanjske hišice izrazit tip, po katerem jih je bilo zgrajeno na tisoče. Tipiziranje so pa po vojni prav posebno pozdravili graditelji mest na Holandskem in Nemškem, in sicer zato, ker jim je mogoče na ta način sestaviti velike arhitektonsko mirno učinkujoče ulice in trge, kar je pri individualno obdelanih, zlasti še posamezno stoječih hišicah skoro nemogoče. — Zaradi povojnih razmer so pričeli na Angleškem razmišljati, če ne bi iz gospodarskih razlogov kazalo pričeti odpomoči s stanovanjskimi kasarnami. A na dunajskem kongresu za zgradbo stanovanjskih mest, ki se je vršil prošlo jesen, je že zgoraj omenjeni angleški zastopnik Unwin izjavil, da tradicija enodružinske hišice tam vedno krepkeje narašča. Največji del na Angleškem in v Walesu po vojni zgrajenih hiš so enodružinske z vrtovi. Le 16% hiš, ki jih je gradila »London county Council«, to je tista družba, ki je izvedla na Angleškem največje programe za sanacijo Londona in za omiljenje stanovanjske bede, imajo stanovanja v nadstropjih in še od teh hiš gre samo ena tretjina nad dve nadstropji visoko. (Slike takih hiš iz Londona vidite na str. 145.) — Angleški premier minister Baldwin se izjavlja za enodružinske hiše z vrtovi. Chamberlain izjavlja kot minister narodnega zdravja to-le: »Mnogi strokovnjaki in reformatorji na polju stanovanjskih vprašanj nas opozarjajo tudi na gradnjo kasarniških stanovanjskih hiš, da bi spravili čim več ljudi v bližine tovarn. A prišli smo do zaključka, da ostanejo stanovanja v etažah in najemniških kasarnah slej ko prej prokletstvo za človeštvo, pa naj bi se posrečilo stanovanja v etažah in najemniških hišah še tako izboljšati z dvigali, strešnimi vrtovi, parnimi pralnicami in naj se najame še toliko oseb za vzdrževanje reda in čistoče. Ni nobene primere med nenaravnimi pogoji, v katere so najemniki prisiljeno vkle-njeni in med eno- ali dvoetažnimi malimi hišami v prosti okolici, s solncem, zrakom in zdravjem, ki ga uživajo tisti, ki stanujejo v njih. Dve možnosti sta,« pravi Chamberlain dalje, »ali morajo priti stanovanjske kasarne k tovarnam, ali pa se morajo tovarne in hišice prestaviti kot skupine zase na deželo. Včasih imam vtis, kot da hočemo posnemati Amerikance, ko hočemo veliko in obsežno postaviti kot predmet svojega ponosa. Ta ponos bi mogel biti opravičen, kadar bi šlo za premovanje goveje živine. Velikost in pomen naših mest pa ne more biti merjen po številu njihovega prebivalstva. Edino merilo, ki more priti do veljave, je kakovost uprave, telesno zdravje, duhovno stremljenje in sreča prebivalstva.« To ministrstvo, ki si je, kakor sem že zgoraj omenil, poklicalo kot sotrudnika gra-



ditelja mest Unwina, skrbi zlasti za to, da se ustvarjajo dobri načrti za zazidavo selišč. Dalje pa je izdalo tudi šest preizkušenih tipov za gradnjo enodružinskih hišic, o katerih bomo še pozneje govorili. — Gibanje za gradnjo mest v vrtovih ni nikjer tako uspelo kot na Angleškem, kjer se je započelo.

Na Holandskem pa se razvijajo stanovanjske razmere iz teh-le treh vidikov: 1. oblastva skrbe z dobrimi stavbnimi zakoni, s projekti za nova naselja in z organizacijo stavbne policije za razvoj stavbne delavnosti v bodočnosti; 2. so v svrhu nadzorstva nad obstoječimi stavbami zvezali stavbni zakon s stanovanjskim redom. Država daje občinam posojila, iz katerih morejo dobivati hišni gospodarji kredite za popravo svojih hiš. Država ima oblast, lastnike zelo zanemarjenih hiš prisiliti, da jih podro. V Amsterdamu so od leta 1906. do 1914. podrli cel mestni okraj z 908 stanovanji, za kar je dala država predujem v znesku 900.000 fl.; 5. država daje občinam posojila za nakup zemljišč, za gradnjo stanovanjskih hiš. Ta posojila pa občine oddajajo lahko tudi gradbenim družbam. Poleg teh posojil se dajejo v izjemnih slučajih še prispevki za vzdrževanje stanovanj. Obrestovanje takih posojil je danes tam od 5—6%. Amortizacija pa gre do 50, največ pa do 75 let. Posojila se dajejo le v takih slučajih, v katerih je jasno, da se bo gradilo v obče koristi; eventualni dobički pa morajo pripomoči za zboljšanje stanovanjskih razmer. Glavni pogoj, ki ga stavi občina stavbni družbi, pa je, da sme občina vedno prevzeti dograjene hiše od društva proti plačilu še preostalih dolgov, ki jih je društvo napravilo na breme hiš. Z državno podporo dograjene hiše morejo občine proti koncu termina, ki je bil stavljen za vračanje posojila, vedno brez posebnih plačil prevzeti.

Holandske stanovanjske hišice imajo danes največje 54—56 m<sup>2</sup> zazidane površine in zelo ustrezajo. Pri gradnji hišic se obrača največ pažnje na jedro stanovanja, ki se skuša urediti tako, da je poznejša razširitev hiše mogoča.

Sedaj še nekaj zanimivosti iz nekaterih novejših holandskih selišč: V Limburgu, kjer se nahaja 12 premogokopov s 30.000 delavci, od katerih je 60% poročenih, so v malo letih zgradili 10.200 stanovanj, skoro vse v novih enodružinskih hišicah. Te hišice skušajo porazdeliti tako, da se delavsko prebivalstvo pomeša med domačine. Vsaka hišica vsebuje eno lepo sobo, eno stanovanjsko sobo, malo kuhinjo s pritlikljinami v prizemlju, v nadstropju pa tri spalnice. Vsaka hišica ima tudi klet in shrambo. Tri naselja takih hišic zavzemajo skupaj pas, ki je 4 km dolg in 175 m širok. Za čistost v hišah se skrbi zlasti s tem, da so pota zunaj kolikor mogoče čista! Stanovanjske ceste so po 5 m široke in tlakovane z ostro žgano opeko (klinkerjem). Ob obeh straneh te ceste se nahajata po 50 cm široka pasova za kolesarje in po en žleb. Na to se priključuje 250 cm široka pešpot. Pred vsemi hišami so predvrtovi ali najmanj zelene ruše. — Na 1 ha pride po 25 stanovanj. —

Tu bi bilo omeniti še to, da so v Limburgu poskusili graditi hiše iz betona z žlindro, pa niso dosegli nobenih prihrankov, zato so segli zopet nazaj po opeki. — V Amsterdamu so v letih od 1909.—1925. zgradili 47.000 stanovanj. Občina in država sta dovoljevali enkratne in stalne prispevke. Občina poseduje 1760 ha lastnega zemljišča in skoro vse stavbe na tem zemljišču so zgrajene po dednem stavbnem pravu. Radi dragih temeljev — radi močvirnega stavbišča morajo biti vse stavbe na 15 m globokih pilotih, poleg tega so pa še velike težkoče radi potrebe jezov in odvajanja odpadnih voda — so v Amsterdamu od nekdanj gradili v etažah. Vendar so pa v zadnjih letih zgradili celo vrsto enodružinskih hišic v večji oddaljenosti od mesta. Povpraševanje po stanovanjih v teh hišicah je kljub večji oddaljenosti od delavnice zelo veliko, ker ljudje žele svojim otrokom omogočiti bolj zdrav telesni in duševni razvoj, kakor ga pa more nuditi prašno in zaduhlo mesto. — Zelo zanimiva je nizozemska ureditev nadzorstva nad občinskimi stanovanjskimi hišami. Po 200—1400 strank je dodeljenih eni nadzornici, ki pobira najemnino, ki razdeljuje stranke, ki skrbi za mir in red v naselju, ki vrši tudi službo »poboljševalca«  
bolj zanemarjenih strank, ki oddeljuje tuberkulozne v bolj izolirana stanovanja itd. — 7000 občinskih stanovanj vzdržuje sedaj še mestni stavbni urad sam, ki ima za to 65—70 občinskih obrtnikov v centralni delavnici. Vzdrževanje pa skušajo sedaj že decentralizirati na ta način, da v posameznih skupinah hiš nastanjujejo obrtnike, ki izvršujejo v prosti obrti mala popravila. Od najemščine se za vzdrževanje enega stanovanja rezervira letno po okoli 1100 Din.

Eno najlepših in res vzorno urejenih nizozemskih mest v vrtovih je Vreewyk, katerega tloris se vidi na prilogi te številke. Na njem vidimo, kako so v daljših obuličnih vrstah razvrščene enodružinske hišice. Če vzamemo dve taki vrsti hiš skupaj, vidimo, kako so med njima ležeči vrtovi združeni v eno celoto, ki je pa po sredi zopet prerezana z ozko potjo za dostop v vrtove od zadaj. Dalje vidimo, kako so pari vrstnih hiš združeni zopet v večje skupine, ki so omejene s širšimi, ponekod s senčnim drevjem zasajenimi cestami. Ob glavni cesti, ki vodi od severa proti jugu, vidimo na levi cerkev, občinska in upravna poslopja. V mestu samem vidimo nekatere dele puščene kot trge in parke, večje trate in igrišča pa najdemo na južnem mestnem parobku. — Slika na str. 129 nam kaže cestno lice hišic tega mesta, slika na str. 135 pa vrtno stran istih hišic. Na sliki na str. 135 je videti tloris najmanjšega tipa enodružinskih hišic na Holandskem. Iz veže imate na levo vstop v kloset, malo dalje pa na stopnišče, ki vodi v podstrešje, kjer so tri spalnice s tremi vzdanimi omarami. Iz veže na desno je razmera velika stanovanjska soba z dvema vzdanimi omarama in okni na cesto in na vrt. Na vrt vodijo iz nje tudi vrata. Poleg te sobe je v ozadju še kuhinja (velika 4 m<sup>2</sup>). Kleti ni. Zazidana površina cele hišice znaša 28 m<sup>2</sup>. Marsi-

komu se bo zdela ta hišica premajhna, posebno, če bo mislil na pri nas običajne mobilije, ki pa zaslužijo mnogo hujšo obsodbo kakor pa tloris te male hišice. Če si mislimo, da bi bila taka hišica opremljena res samo s takimi potrebnimi mobilijami, ki bi kar najpovolneje ustrezale vsakdanjim življenjskim potrebam, potem bi bila taka majhna hišica za družino petih članov brez dvoma dovolj velika. Saj bi imeli v ozadju lep vrt, ki je v ugodnem vremenu in dela prostem času najlepši prostor za bivanje. Brez dvoma je ugodneje stanovati v tako majhni hišici, kakor pa v stanovanjih, kot jih je zgradila dunajska mestna občina. Glavna dva tipa teh dunajskih stanovanj nam kaže slika na str. 141. Pri tem pa gradnja stanovanja manjšega dunajskega tipa, kjer imate samo malo vežico, kloset, stanovanjsko kuhinjo z balkonom in eno spalnico, prav toliko stane kot pa najmanjši tip holandske hišice. Večji dunajski tip se razlikuje od manjšega predvsem v tem, da ima eno sobo več, ki je pa dostopna preko prve. Videl sem par slučajeve, kjer imajo to drugo sobo oddano na podnajemnike, v prvi so pa družinske postelje. Ker imajo ljudje po večini še stare mobilije, so sobe tako polne, da se komaj morejo odpirati vrata. Takih stanovanj so sezidali na Dunaju po vojni nad 20.000 in to v štiri- do šestnadstropnih hišah brez možnosti, da bi se namestila v njih dvigala. Ko je že omenjeni kongres za zgradbo stanovanj in mest v prošli jeseni dunajsko stanovanjsko politiko obsodil kot nezdravo, je zastopnik dunajskih arhitektov na zborovanju dobesedno izjavil: »Čas, ko smo poskušali omiliti stanovanjsko bedo z velikimi in visokimi hišami, je minul...« Kopijo take velike dunajske stanovanjske hiše je zgradila ljubljanska mestna občina na Ahacljevi cesti. — V zvezi z najmanjšim holandskim tipom stanovanjske hišice si hočemo ogledati še tlorise (glej sliko na str. 149) v dveh angleških tipov iz že zgoraj omenjenega vrtnega mesta Welwyna. Trije pari takih hišic tvorijo eno vrstno skupino. Prva zanimivost je pokriti hodnik, ki vodi ob desni strani prvega para iz cestne na vrtno stran. Ta služi v to, da se more priti z vozičkom do vrtov. S tega hodnika je dostopna na levo kuhinja, na desno (v tretjo hišo) pa prostor za shrambo kuriva. V ozadju pa je shramba vrtnega orodja (tools). Iz kuhinje je dostopna obednica, iz obednice pa se pride lahko na vrt ali pa v stanovanjsko sobo, ki je dostopna tudi naravnost iz veže. V prvem nadstropju imamo tri spalnice, kopalnico in eno vzdano omaro za perilo (L. C.). Zanimivo je tudi to, da spalnice niso med seboj zvezane, da je vsaka naravnost dostopna. Drugi tip je z malimi izpremembami sličen pravkar opisanemu. Opozoril bi tudi na to, da v nobeni angleški kuhinji ne manjka pomivalne naprave, ki je navadno ob oknu. Ta dva tlorisa sta zelo podobna tistim šestim tipom, ki jih je izdalo angleško ministertvo.

Končno, da bo ta pregled vsaj v glavnih smereh današnjega iskanja na tem polju zaokrožen, moram omeniti še primer nemškega

prizadevanja za kar najbolj ekonomično in ugodno nastanitev. Tak primer nam kaže študija (glej sliko na str. 151) znanega arhitekta Bruna Möhringa. On je pokazal na efekt zazidave stavbišča iste velikosti s stanovanjskimi kasarnami pod A) v primeri z zazidavo s prosto stoječimi enostanovanjskimi hišicami pod B) in zopet pod C) z zazidavo z vrstnimi hišicami, enostanovanjsko kasarno (v desnem vogalu) in eno veliko večstanovanjsko hišo (v levem vogalu), ki bi bila zgrajena tako, da bi bil na notranji strani hodnik v lahno položni spirali, iz katerega bi bil dostop k posameznim stanovanjem, tako da bi bilo mogoče tudi brez uporabe stopnišč priti z otroškim vozičkom s ceste do najvišje ležčega stanovanja. Za vsako stanovanje pa je odmeril primeren košček vrta. Zazidava pod A nudi pač največ stanovanj (780), a ima vrta samo 12.000 m<sup>2</sup> in 16.000 m<sup>2</sup> cest. Zazidava pod B nudi samo 179 stanovanj, površina vrtov znaša 54.000 m<sup>2</sup>, površina potov pa 12.000 m<sup>2</sup>. Slučaj pod C pa daje 500 stanovanj, 68.000 m<sup>2</sup> vrta in samo 4000 m<sup>2</sup> cest. To je skoro šestkrat toliko vrtov in samo eno četrtno toliko cest kot pod A. Da tudi ta rešitev ne more biti še končno veljavna, to priznava Möhring sam, dasi se ji mora priznati, da ni nezanimiva, čeprav ima že najmanj enega predhodnika v projektu za prezidavo Pariza, ki je bil razstavljen 1925 na razstavi dekorativnih umetnosti v Parizu.

Ko je šla v avgustu 1925 »Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft« — iz njenih publikacij imam največ virov za predstoječi članek — na študijsko potovanje na Angleško in Holandsko, je njen drugi predsednik, dr. H. Kampfmayer, združil na tem potovanju pridobljena spoznanja v tele tri glavne misli: 1. sredstev, s katerimi si gradimo domove, ne smemo razbiti v nešteto malih podjetij, marveč jih moramo strniti iz gospodarskih in arhitektonskih interesov v velike mase, to se pravi: ne gradimo malih hišic posamezno, marveč v vrstah. Na ta način dobimo enotno maso hišic, ki bodo tudi bolj tople. Pa tudi vrtovi bodo lahko lepši, ker bodo tvorili večje solncu dostopne celine; 2. če hočemo ohraniti enodružinsko hišo z vrtom kot prevladajočo obliko stanovanj tudi za manj premožne, potem moramo znižati svoje zahteve tako glede velikosti hiš, kakor tudi glede velikosti prostorov; 3. misel vrtnega mesta se je praktično obnesla: treba je iskati še zadovoljive rešitve za stanovanjsko hišo in za sredstva, s katerimi bi se zgradila.

Ob koncu se mi zdi primerno opozoriti še na misel, da se z mesti v vrtovih bližamo tistemu naravnemu idealu bivanja, ki ga imamo v preprosti obliki v naših vaseh, v bolj kultivirani, za meščana obdelani pa v starih rimskih hišah (glej prilogo), kjer je prebil gospodar s svojo družino ves svoj čas dela in oddiha v proti nebu odprtem atriju — glavnem prostoru rimske hiše, ali pa v peristilu, to je v vrtu, obdanem s hodnikom, čigar streha je počivala na zunanji strani na obmejnem zidu, na notranji pa na stebrih.