

# Od česa je odvisna cenejša graditev stanovanj

Naš dopisnik v Ljubljani se je obrnil na inženirja arhitekta Pavla Gestla, šefa študijskega oddelka Zavoda za stanovanjsko izgradnjo v Ljubljani, s prošnjo, da pove svoje mnenje o možnostih cenejše gradnje stanovanj. Objavljamo njegov odgovor:

Glavna naloga zavodov za stanovanjsko izgradnjo ni le pospeševanje gradnje stanovanj, ampak tudi stalna težnja po znižanju stroškov gradnje. Cene gradbenim storitvam so namreč nesorazmerno visoko narasle, tako da stane povprečno stanovanje še vedno okrog 3 milijone dinarjev. Ker razpoložljiva sredstva še ne dosega potrebe po stanovanjih, pomeni vsako še tako skromno znižanje gradbenih stroškov že del sredstev za gradnjo novega stanovanja. Kakor pa so gradbeni stroški odvisni od mnogo faktorjev, tako so tudi pota do pocenitve zelo raznolika in je mogoče pričakovati uspeh le pri kompleksnem, analitičnem reševanju vseh činitelev, ki vplivajo na stroške gradnje.

Pri gradnji razlikujemo tri glavne faze: program, načrtovanje in gradnjo samo. Mnogo vzrokov dragega zidanja je mogoče odpraviti že pri sestavi programa. Eden prvih ukrepov je bila zato obveznost, da je treba tudi za stanovanjske zgradbe predložiti investicijske programe v odobritev. V komisijah sodelujejo tudi uslužbenci zavodov za stanovanjsko izgradnjo, ki so s problem stanovanjske izgradnje najbližje seznanjeni. V večini republik so bile sprejete »Smernice za projektiranje stanovanj« ob upoštevanju gradbeno-tehničnih in higienskih predpisov ali običajev s smotrom, da bi bila stanovanja čim skromnejša po obliki, velikosti in opremljenosti. Oblika stanovanja in hiše (eno- ali večetažna, vrstna, blok ali stolpnica), velikost (število in velikost sob in stranskih prostorov) in opremljenost (število in vrsta sanitarnih predmetov, vzidane omare, peči ali centralne kurjave, razne instalacije, dvigala) vplivajo neposredno na ceno stanovanja in jih je mogoče razčistiti že pri sestavi programa.

Seveda pa pri tem ne smemo iti predaleč. Pod nekim določenim povprečnim standardom ne bi smeli graditi. Saj moramo predpostavljati, da bodo stavbe preživele današnjo stisko in bi bilo predrago graditi »provizorije«, za katere morda v nekaj letih ne bi imeli stanovalcev. Če je to le prevelik optimizem, si moramo vendar prizadevati, da nudijo novozgrajena stanovanja vsaj tisto udobje, ki smo ga navajeni v povprečnih obstoječih stanovanjih. To pa je v raznih krajih in gospodarskih razmerah različno, različne potrebe pa imajo tudi stanovalci raznih poklicev. Zato se ta vprašanja še rešujejo od primera do primera in zaenkrat rezultati teh ukrepov še niso tako očitni.

Površine nekaterih prostorov so se res precej zmanjšale, vzporedno s tem pa smo morali dati večje koncesije opremljenosti. Če znižujemo n. pr. površine spalnic pod običajno mero, postane problematična postavitev tradicionalnega pohištva, ki ga stanovalci še imajo in ga mizarstva še vedno znova izdelujejo. Vemo, da je vzdana omara cenejša in bolj uporabna od prostostoječe, toda potem se moramo postaviti na stališče, da bomo v taka stanovanja naselili ljudi, ki še nimajo lastnega pohištva ter si bodo ob vselitvi nabavili le ležišča. Toda, če nismo hkrati pokrenili tudi izdelave cenenejših ležišč pri naših mizarstvih, smo ostali na pol poti. Vemo namreč, da staneta dva kavča — in to je danes edino ležišče, ki ga lahko samostojnega kupimo — več kakor preprosta tradicionalna »spalnica« z omarami vred.

Uspešnejši smo v tem pogledu pri kuhinjah. Če te povsem opremimo (s štedilnikom, pomivalnikom, stoječo omaro z delovno površino in visečo omaro za posodo) mora stanovalec kupiti res le dosti laže dosegljive stole in mizo za obede. In če je to povsem delovna kuhinja brez jedilnega kotička, si s tem pohištvo opremi že del dnevne sobe. V Ljubljani in Mariboru, pa tudi v drugih mestih Slovenije imajo novogradnje dosledno povsem opremljene kuhinje. Ta oprema seveda še ne vsebuje hladilnika, ima pa vedno kombiniran štedilnik (elektro in trda goriva) in v večini primerov tudi tekočo toplo vodo, bodisi z lastnim malim boilerjem ali da elektrobojler oskrbuje kopalnico in kuhinjo hkrati. V zadnjem primeru v Ljubljani nadomeščamo električno opremo s plinsko.

Centralna kurjava pomeni za sedaj še višji standard. Predvidevamo jo pri visokih objektih v središču mesta. Stvar analitične študije pa je primerjava vseh stroškov za eno ali drugo ogrevanje, ne le investicijskih, temveč tudi obratnih. Pri tem bi bilo treba upoštevati prav vse prihranke, ki jih dražja investicija centralne kurjave nudi: shramba za kurivo strank se reducira, za neizkoriščen prostor ob pečeh se zmanjša površina sob, da celo dovodne poti do blokov lahko odpadajo in so možni samo pešdostopi.

Pri pocenitvi stanovanjske izgradnje nadalje lahko veliko prispeva projektant. Na srečo imamo že lepo število projektantov, ki so se poglabili tudi v probleme stanovanjske izgradnje. Vedno pa še ne dosega zaželene stopnje niti zasnova, niti izbira konstrukcije; ne poenostavljajo se najrazličnejši elementi, ne uporabljajo se dosegljivi materiali, najčesteje pa trpe projekti na nezadostnem sodelovanju

arhitekta, statika, kalkulanta in projektantov instalacij. Velika napaka pa so še vedno prekratki termini za projektiranje in nepravčasno naročilo projektov.

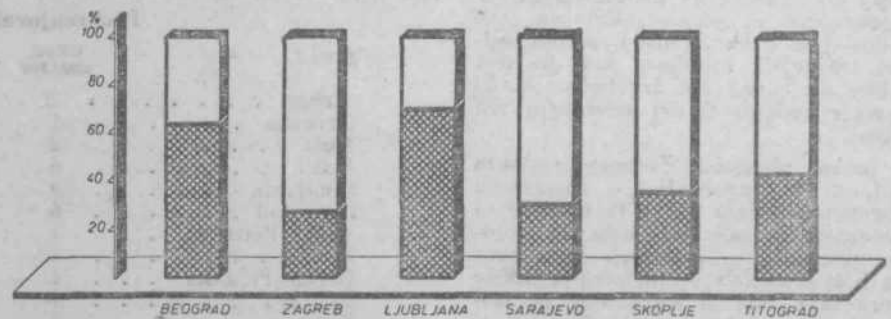
Tretji faktor pocenitve pa naj bi nudila sama operativna izgradnja. Že z uvedbo licitacije so bile v minulem letu dosežene občutne pocenitve. Toda letos licitacije ne uspevajo več: podjetja se ne odzivajo ali nudijo le minimalni popust.

Dobro pripravljeno, urejeno in organizirano gradbišče tudi še ni postalo splošen pojav. Pri slabi organizaciji gradnja počasi napreduje, dela niso povezana v pravi redosled, termini dogotovitve se prekoračujejo. Tudi dober terenski nadzornik lahko samo registrira neuspehe. Nasprotno pa pri podjetju, ki ima pravo voljo do vzornega dela, lahko mnogo pomaga z naveti in tolačenji, z uvajanjem novih delovnih metod ter predlogi za izboljšanja. Zal pa je njegova naloga danes še vedno osredotočena predvsem na kontrolo kvalitete dela in izdelkov in na kontrolo dejansko izvršenega in obračunane dela. Nerazumljivo se zdi, da imajo nekatera podjetja še vedno težnjo dvigati cene, zaračunavanja neizvršenih uslug in količin, da skušajo vsako pomanjkljivost v načrtih in pogodbah obrniti sebi v prid ter jim je vprašanje zaslužka važnejše od solidnega dela.

Podobno nerazumevanje nasproti težnjam pocenitve stanovanjske gradnje kažejo tudi nekatera proizvodna podjetja gradbenega materiala. Da so cene proizvodov odvisne od predpisanih gospodarskih instrumentov, je pač jasno, manj razumljivo pa je, da podjetja za isti material — in tu gre predvsem za razne poskuse racionalizacije — takoj dvigne proizvodno kalkulacijo, kakor hitro zasluži, da bo ta material našel širšo potrošnjo. Prav tako ni razumljivo, da količina naročenega izdelka običajno ne igra nobene vloge, saj je proizvod v seriji povsod cenejši od individualno izdelanega.

## KOMUNA V STEVILKAH

### Naglica stanovanjske graditve v republiških središčih



Stalna konferenca mest je izvedla te dni anketo o stanovanjski graditvi v prvih 9 mesecih letošnjega leta. Anketa je zajela 110 mest in zbrala podatke o hitrosti stanovanjske graditve, investitorjih, na novo zgrajenih stanovanjskih površinah, številu dovršenih stanovanj, o sredstvih vloženi v stanovanjsko graditev in o povprečnih cenah stanovanjske graditve.

Grafikon podaja podatke o hitrosti stanovanjske graditve in o odstotkih v republiških središčih dograjenih stanovanj. Grafikon nadalje kaže, da ima v prvih 9 mesecih letošnjega leta po številu začelih stanovanj Ljubljana najvišji odstotek (713) dograjenih stanovanj. Po hitrosti dovršitve gradnje stanovanj se uvršča za Ljubljano Beograd, ki je dokončal 65,3% stanovanj. Tako je Ljubljana od 1185 stanovanj, ki jih je začela graditi v prvih 9 mesecih, popolnoma dogradila 845, Beograd pa 1881 od 2831. Če pogledamo hitrost graditve za vsa republiška mesta skupaj, vidimo, da je bilo od 9761 stanovanj, ki so jih začeli graditi, zgrajenih 4591 ali 47%. Nad tem povprečjem je razen Ljubljane in Beograda samo še Titograd (49,3%). Zagreb je končal stanovanjsko graditev le z 28,6%, Skopje s 37,2% in Sarajevo z 31,7%. (Anketa je kot stanovanja, ki so jih začeli graditi, upoštevala ne samo stanovanja, začeta v letu 1957, temveč tudi v prejšnjih gradbenih sezonah.)

Družbeni plan gospodarskega razvoja v letih 1957—1961 računa z znatnim povečanjem zmogljivosti in učinkovitosti našega gradbeništva. V prihodnjem obdobju bomo prešli od primitivnega gradbeništva k mehaniziranemu delu in sodobnim gradbenim metodam. Posebno pozornost bomo posvetili razvoju gradbenih obrti, računamo pa tudi s pomožljivo inženirsko tehničnega kadra za približno 2000 gradbenih inženirjev in 6500 tehnikov.