

## DARKO KAHLE

Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode  
HR - 10000 Zagreb, Āirilometodska 5

Izvorni znanstveni Ālanak

UDK 728.03:72.036 (497.5 Zagreb) „1928/1934“

TehniĀke znanosti

Arhitektura i urbanizam

2.01.04 - Razvoj arhitekture i urbanizma

i obnova graditeljskog naslijeĀa

Ālanak primljen / prihvaćen: 28. 11. 2002. / 28. 05. 2003.

City Institute for Conservation and Preservation of Cultural Monuments and Nature  
HR - 10000 Zagreb, Āirilometodska 5

Original Scientific Paper

UDC 728.03:72.036 (497.5 Zagreb) „1928/1934“

Technical Sciences

Architecture and Urban Planning

2.01.04 - Development of Architecture and Urban Planning

and Restoration of the Built Heritage

Article Received / Accepted: 28. 11. 2002. / 28. 05. 2003.

## ZagrebaĀka ugraĀena najamna kuĀa u razdoblju od 1928. do 1934. godine

## Built-in Apartment Houses in Zagreb between 1928 and 1934

Novo graĀenje  
stambena arhitektura  
ugraĀena najamna kuĀa  
Zagreb

Modern architecture  
residential architecture  
built-in apartment house  
Zagreb

StatistiĀkom je analizom obuhvaćeno 445 kuĀa predanih na uporabu u razdoblju od 1928. do 1934. godine, koje zadovoljavaju definiciju zagrebaĀke ugraĀene najamne kuĀe. ProsjeĀna kuĀa toga tipa ima dva do tri stambena kata iznad prizemlja, dva dvosobna stana na stubiste, jednostresni krov prema ulici, s ravnim krovom prema dvorištu, kao i osno simetriĀnu plohu proĀelja u zoni stambenih katova. Godine 1929. pojavila su se proĀelja Novoga graĀenja, a 1932. godine postala su dominantna. Kvaliteta zagrebaĀke ugraĀene najamne kuĀe jest kontinuitet visokog standarda srednjeg sloja graĀevne supstance.

Statistical analysis was carried out including 445 buildings which fit the definition of a Zagreb-style built-in apartment house in the period between 1928 and 1934. An average building of that type comprises two residential stories above the ground-floor level, two one-bedroom apartments to the staircase, a single-pitch roof to the street with a flat roof to the backyard as well as an axially symmetrical front at the level of residential stories. New types of fronts, which emerged in 1929 as a result of Modern architectural tendencies, prevailed in 1932. The quality of the built-in apartment house in Zagreb may be seen as a continuity of a high standard of residential housing construction.

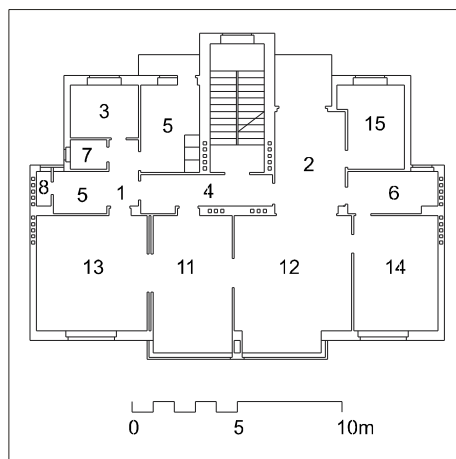
## UVOD

### INTRODUCTION

#### NAJAMNA KUĆA

##### APARTMENT HOUSE

**N**ajamna kuća sastoji se od stanova koji nisu vlasništvo stanara, nego stanari plaćaju najamninu vlasniku najamne kuće.<sup>1</sup> Iznimno, u najamnoj kući u kojoj je i kućevlasnikov stan, taj se stan nalazi na prvome katu (piano nobile, sl. 1), dok su ostali stanovi najamni.<sup>2</sup> Najamna kuća služi dakle tome da svome vlasniku donese što je moguće veći profit.<sup>3</sup> Na tržištu najamnih kuća kućevlasnici traže jednoobraznost stambenih tipova radi uspostave jedinstvene najamnine za određeni tip stana, dok stanari traže jednoobraznost stambenih tipova zato da bi prilikom preseljenja, koje se u pravilu zbiva svakih nekoliko godina, mogli zadržati svoje životne navike bez povezivanja stanarine.<sup>4</sup> Iz ovih zahtjeva proizlazi kategorizacija najamnih stanova prema broju soba. Zbog toga kućevlasnici nastoje iskoristiti parcelu što je više moguće kako bi dobili maksimalan mogući broj soba koje se mogu iznajmiti. Posljedično tome, za dobrobit stanara moraju se građevinsko-policijskim propisima neprestano osiguravati minimalni tehnički i higijenski uvjeti stanovanja.<sup>5</sup> Skup ovih propisa je Građevinski pravilnik.<sup>6</sup>



Sl. 1. Tlocrt prvoga kata ugrađene najamne kuće Longhino – Bernetich, Zagreb, Zvonimirova 43, 1934., J. Korka, Đ. Krekić, G. Kiveroff i V. Šterk  
Fig. 1 Built-in apartment house Longhino-Bernetich, first-floor plan, Zagreb, Zvonimirova 43, 1934., J. Korka, Đ. Krekić, G. Kiveroff & V. Šterk

dovoljna relativno mala površina gradilišta; kuća se daje iskoristiti za poslovne ili trgovačke sadržaje; troškovi gradnje i održavanja relativno su niski; pristup parceli samo s prednje strane u pravilu je najsigurniji.<sup>8</sup> Nedostaci zatvorenoga načina izgradnje jesu sljedeći: kuće uzajamno ograničavaju svjetlo, zrak i sunce, što se ublažava higijenskim odredbama Građevinskog pravilnika, osobito propisivanjem dvorisanoga građevinskog pravca; stanari su opterećeni brigom o zajedničkim dijelovima kuće, što se smanjuje tehničkim propisima Građevinskog pravilnika;<sup>9</sup> nizanje kuća različitih visina i prozorskih osi ostavlja nepovoljan dojam i nemirnu raspodjelu prozorskih osi, što se smanjuje propisima o izgledu zgrada.<sup>10</sup> Ti se propisi uspješno primjenjuju radom estetskih odbora.<sup>11</sup>

#### TLOCRTNI TIPOVI UGRAĐENE NAJAMNE KUĆE

##### PLAN TYPES OF THE BUILT-IN APARTMENT HOUSE

Tlocrtni tipovi najamnih kuća koji optimalno odgovaraju potrebama stanara, a usklađeni su s Građevinskim pravilnikom, razvili su se u svakom gradu, pa se tako govori o pariškom, bečkom, peštanskom, berlinskom, njujorskom, odnosno zagrebačkom tlocrtu. Isključivi kriterij procjene jest rentabilnost kuće, te zato ono što je optimalno u jednome gradu, ne mora biti najbolje u nekome drugom.<sup>12</sup> Posljedica kategorizacije najamnih stanova prema broju soba jest zahtjev da najveći mogući broj soba gleda na ulično pročelje. Zbog toga se sobe postavljaju kraćom stranom uz pročelje, a dužom stranom jedna prema drugoj. Nasuprot pročelju postavlja se hodnik koji povezuje sve prostorije stana s ulazom u stan. Da se omogući kružna veza, sobe se međusobno povezuju vratima. Prema dvorištu orijentiraju se pomoćne prostorije, od kojih kupaonica i zahod indirektno dobivaju svjetlo i zrak. Zbog rentabilnosti, prosječna širina sobe nešto je veća, a najčešće jednaka minimalnoj širini sobe koja se propisuje Građevinskim pravilnikom. Stoga duljina ulične fronte

#### ZATVORENI NAČIN IZGRADNJE

##### BLOCK TYPE OF CONSTRUCTION

U zatvorenom načinu izgradnje kuće su ugrađene jedna do druge tako da tvore neprekinut niz pročelja, odnosno blok.<sup>7</sup> Prednosti zatvorenoga načina izgradnje jesu ove: za kuću je

1 \*\*\* 1931: 617.

2 Schorske, 1997: 72.

3 Stübgen, 1924: 22.

4 Issel, 1910: 2.

5 Stübgen, 1924: 22.

6 \*\*\* 1929: 405.

7 \*\*\* 1930: 297.

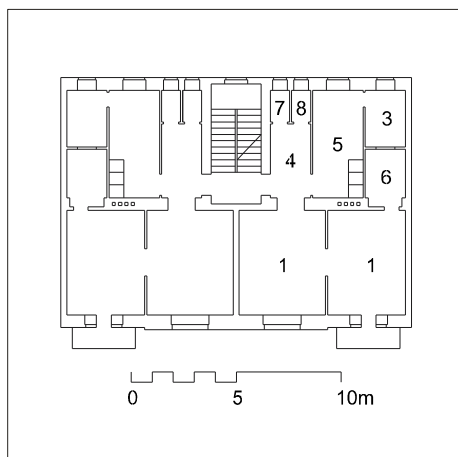
8 Stübgen, 1924: 14.

9 U Zagrebu je svaka najamna kuća imala nadstojnika, odnosno pazikuću, koji je bio dužan brinuti se za zajedničke dijelove kuće.

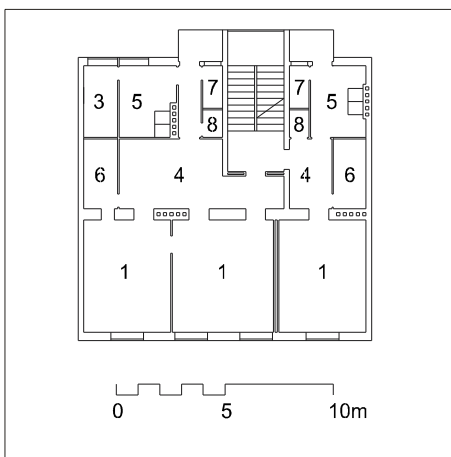
10 Stübgen, 1924: 15.

11 U Zagrebu je propise o izgledu zgrada kontrolirao Odbor za pročelja.

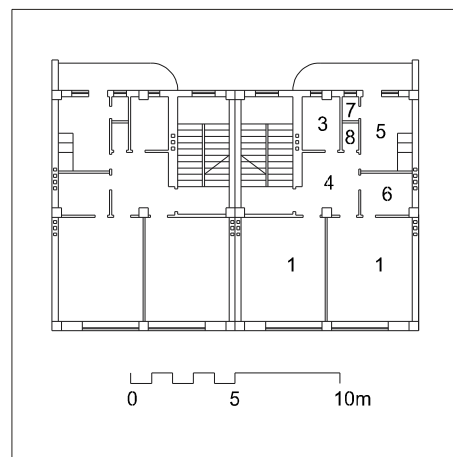
12 Issel, 1910: 96.



Sl. 2. Karakterističan tlocrt ugrađene najamne kuće Tedeski, Zagreb, Fijanova 4, 1930., S. Sterle  
Fig. 2 Built-in apartment house Tedeski, typical plan, Zagreb, Fijanova 4, 1930, S. Sterle



Sl. 3. Karakterističan tlocrt ugrađene najamne kuće Novakovića, Zagreb, Buconjičeva 25, 1934., S. Gombos i M. Kauzlaria  
Fig. 3 Built-in apartment house Novakovića, typical plan, Zagreb, Buconjičeva 25, 1934, S. Gombos & M. Kauzlaria



Sl. 4. Karakterističan tlocrt ugrađenih najamnih kuća Pilot d.d. za građevnu industriju, Zagreb, Supilova 9 i 11, 1933., attr. F. Bahovec i A. Ulrich  
Fig. 4 Built-in apartment houses Pilot d.d. for the construction industry, typical plan, Zagreb, Supilova 9 and 11, attr. F. Bahovec & A. Ulrich

ovisi o broju soba, a dubina zgrade jednaka je zbroju dužina soba, širine hodnika i debljina zidova. Opisani tlocrt je pravilan tlocrtni oblik ugrađene najamne kuće.<sup>13</sup> Ima oblik pačetrovine i obično sadrži dva stana na stubište (sl. 2. i 3.), iako može sadržavati i jedan stan na stubište (sl. 4.). Ima razmjerno najmanji opseg obodnih zidova, čime je najekonomičniji za izgradnju, odnosno za održavanje kuće. Omogućava najekonomičnije kroviste, bez obzira radi li se o ravnom ili o kosom krovu. Kada se istodobno izgrađuje nekoliko susjednih gradilišta, tada se prednjoj kući prigrabuje srednje dvorišno krilo (sl. 5.), odnosno srednja razvedena dvorišna krila (sl. 6.). Za razliku od pravilnoga tipa, hodnik je okrenut okomito na ulične sobe, a sve prostorije u stanu dobivaju izravno dnevno svjetlo i zrak.<sup>14</sup> Međutim, ti tlocrtni tipovi zahtijevaju veću površinu gradilišta, a zbog relativno velikog opsega obodnih zidova razmjerno su skuplji u izgradnji, a poslije i u eksploataciji. Razvojem tih tlocrtnih tipova hodnik je zamijenjen sre-

disnjom prolaznom predsobom (hal, hala), koja funkcionalno razdvaja stambeni od servisnoga dijela stana (sl. 7., 8. i 9.), čime je nastao zagrebački tlocrt ugrađene najamne kuće.<sup>15</sup>

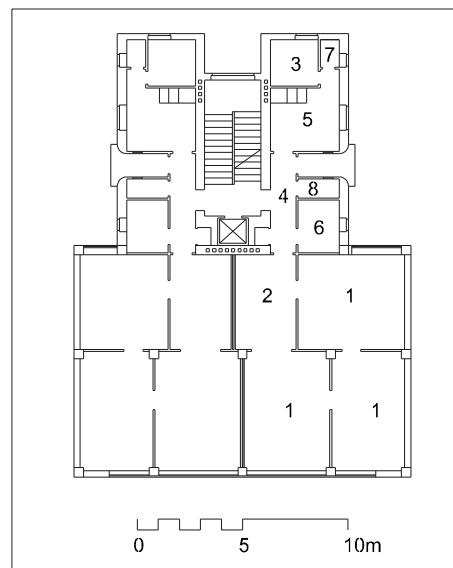
### RAZVOJ NAJAMNE KUĆE U BEČU

#### DEVELOPMENT OF THE BUILT-IN APARTMENT HOUSE IN VIENNA

Najamne kuće kao zaseban građevinski tip pojavile su se početkom 19. stoljeća u Parizu.<sup>16</sup> Bečke najamne kuće pojavile su se početkom urbanizacije Ringstrasse, dakle poslije 1859. godine, a bile su građene sve do 1914. godine.<sup>17</sup> Imale su strogo simetrično oblikovano pročelje s rustikalnim elementima u zoni prizemlja, razdjelnim vijencima i glavnim vijencem, iznad kojega se nalazio dvostrešni krov. Ulazna veža i stubište u kućevlasnikov stan bili su bogato dekorirani.<sup>18</sup> Za stanare ostalih stanova bila su predviđena skromno uređena sporedna stubišta. Sobe su gledale na ulicu, s vratima na dugačak i uzak hodnik, te prolaznim vratima iz sobe u sobu.<sup>19</sup> Središnja je ličnost razvoja najamne kuće na prijelazu iz 19. u 20. stoljeće Otto Wagner (1841.-1918.).<sup>20</sup> Kao profesor arhitekture na Akademiji lijepih umjetnosti u Beču (1894.-1912.), odredio je Wagner najamnu kuću kao prvi projektantski zadatak na studiju.<sup>21</sup> Na publiciranim pročeljima školskih projekata najamne kuće uočava se postupno i neminovno proširavanje plohe.<sup>22</sup> Najamnim kućama na Linke Wienzeile 38 i 40, kao i u Köstlergasse 3 (1898.-1899., sl. 10.), prekinuo je

Legenda za slike 1.-9.:  
Key for pictures 1-9:

1	soba	2	hal	5	kuhinja
1	room	2	hall	5	kitchen
11	salon	21	degazman	51	priprema
11	drawing-room	21	short corridor	51	service area
12	stambena (dnevna) soba	22	hodnik	52	office
12	living room	22	corridor	52	office
13	blagovaonica	23	garderoba	6	kupaonica
13	dining room	23	walk-in closet	6	bathroom
14	spavaća soba	3	služinska soba	7	izba
14	bedroom	3	servant's room	7	pantry
15	kabinet	4	predsoba	8	WC
15	study	4	ante-room	8	toilet



Sl. 5. Karakterističan tlocrt ugrađene najamne kuće Schön, Zagreb, Gundulićeva 34, 1932., attr. M. Kovačević za poslovnicu E. Schön  
Fig. 5 Built-in apartment house Schön, Zagreb, Gundulićeva 34, 1932, attr. M. Kovačević for the branch office E. Schön

13 Issel, 1910: 97.

14 Issel, 1910: 98.

15 Laslo, 1985: 179.

16 Za razvoj pariske najamne kuće usporedi: Olsen, D. J. 1986: 35-57.

17 Schorske, 1997: 50.

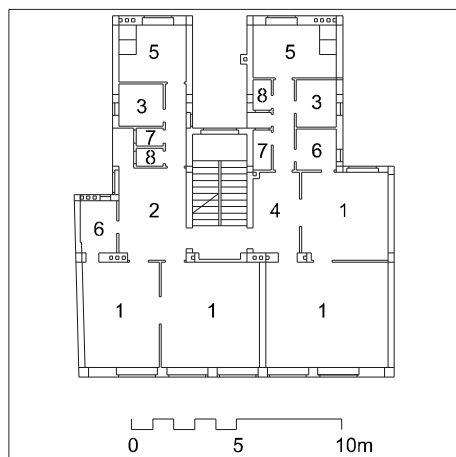
18 Schorske, 1997: 70.

19 Schorske, 1997: 72.

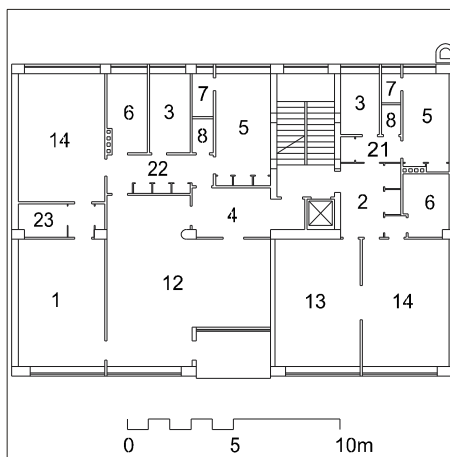
20 \*\*\* 1932: 674.

21 Graf, 1994a: 249.

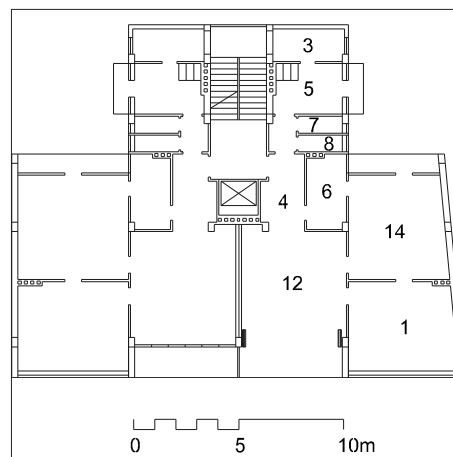
22 Pozzetto, 1979: 44.



Sl. 6. Karakterističan tlocrt ugrađene najamne kuće Verkljan, Zagreb, Vlaska 76, 1931., Z. Vrkljan  
Fig. 6 Built-in apartment house Verkljan, typical plan, Zagreb, Vlaska 76, 1931, Z. Vrkljan



Sl. 7. Karakterističan tlocrt ugrađene najamne kuće Ungar - Mezera, Zagreb, Martićeva 13, 1931., D. Ibler  
Fig. 7 Built-in apartment house, Ungar-Mezera, typical plan, Zagreb, Martićeva 13, 1931, D. Ibler



Sl. 8. Karakterističan tlocrt ugrađene najamne kuće Klepetar, Zagreb, Maksimirska 4, 1933., S. Gombos i M. Kauzlaric  
Fig. 8 Built-in apartment house Klepetar, typical plan, Zagreb, Maksimirska 4, 1933, S. Gombos & M. Kauzlaric

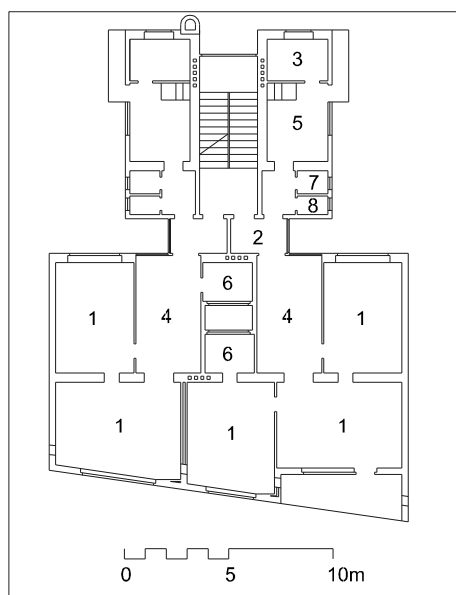
s modelom prošle bečke najamne kuće,<sup>23</sup> a najamnim kućama u Neustiftgasse 40 (1909.-1910.) i Döblergasse 4 (1911.-1912., sl. 11.) proeistio je oblikovni izraz prema Novom građenju, uz korištenje stropova od armiranoga betona.<sup>24</sup> Prema Wagneru, cilj je urbanizma projektirati gradske stambene četvrti s kućama koje će imati dobre, jeftine i sanitarno besprijekorne stanove. Ove zahtjeve može ispuniti samo najamna kuća.<sup>25</sup>

#### PRIKAZ IZGRADNJE ZAGREBA U 2. POLOVICI 19. I 1. POLOVICI 20. STOLJEĆA

##### BUILDING DEVELOPMENT OF ZAGREB IN THE SECOND HALF OF THE 19<sup>TH</sup> AND THE FIRST HALF OF THE 20<sup>TH</sup> CENTURY

Zagrebačka su srednjovjekovna naselja ujedinjena u jedan grad 1850. godine.<sup>26</sup> Zemaljska vlada propisala je Građevni red za grad Zagreb 1855. godine, koji je stupio na snagu 1857. godine, čime je dan okvir građevinskih propisa koji će, uz brojne dopune, ostati na snazi sve do 1940. godine.<sup>27</sup> Donošenjem Građevnog reda počinje djelovanje građevinske policije. Prvom regulatornom osnovom, koja je donesena 1865. godine, trsiran je pravokutni raster ulica na mjestu dotadašnje poplavne ravnice rijeke Save.<sup>28</sup> Područje osnove bilo je omeđeno Ulicom Republike Austrije na zapadu, postojećom i planiranom željezničkom prugom na jugu, Draškovičevom ulicom na istoku, te Ilicom i Vlaskom ulicom na sjeveru. Dimenzije blokova bile su prilagođene Zrinjskom trgu koji je bio osnovan još 1826. godine.<sup>29</sup> Mjerilo plana bilo je određeno zgradom Rektorata Sveučilišta.<sup>30</sup> Blokovi su trebali biti sagrađeni u zatvore-

nom načinu izgradnje, dakle ugrađenim kućama.<sup>31</sup> Jednom od urbanističkih odredaba Građevnog reda bilo je propisano nadvisenje poda prizemlja od uličnog pločnika. Odredbama o načinu građenja i vrsti građevinskog materijala bili su određeni neki od osnovnih principa izgradnje ugrađenih najamnih kuća: masivni strop iznad podruma, veze i lokala u prizemlju, zatim masivno stubište.<sup>32</sup> Posebno je važna odredba kojom je drveno kroviste moralo biti razdvojeno od drvene stropne konstrukcije nad posljednjim katom,<sup>33</sup> koja će u svojoj konzekventnoj primjeni dovesti do ravnoga krova. Odredbe o izvođačima dokazuju da su u to doba u Zagrebu potpuno vladali cehovski odnosi.<sup>34</sup> Potrebe grada za obnovom nakon razornog potresa 1880. godine zahtijevale su dolazak radne snage, graditelja i srednjega trgovačkog sloja koji se bavio trgovinom građevinskog materijala.<sup>35</sup> Zahvaljujući geografsko-prometnom položaju, a usprkos nepovoljnim željezničkim tarifama, Zagreb je postao trgovačko i financijsko središte Hrvatske i Slavonije. Zemaljska vlada započela je



Sl. 9. Karakterističan tlocrt ugrađene najamne kuće Puk, Zagreb, Gajeva 23, 1933., J. Pićman, S. Hribar i I. Velikonja  
Fig. 9 Built-in apartment house Puk, typical plan, Zagreb, Gajeva 23, 1933, J. Pićman, S. Hribar & I. Velikonja

23 Schorske, 1997: 103.

24 Schorske, 1997: 107.

25 Graf, 1994b: 646.

26 Bedenko, 2001: 64.

27 Smrekar, 1902: 548.

28 Bedenko, 2001: 64.

29 Knezević, 1996: 14.

30 Knezević, 1996: 19.

31 Smrekar, 1902: 562.

32 Smrekar, 1902: 551.

33 Smrekar, 1902: 555.

34 Smrekar, 1902: 564.

35 Bedenko, 2001: 65.

program građevinske obnove i ekspanzije. Nova regulatorna osnova bila je usvojena 1888. godine kao dopuna Građevnog reda, kojom je gradsko područje razvrstano u tri razdjela.<sup>36</sup> Prvi je razdjel bio križno proširenje prve regulatorne osnove prema istoku i zapadu, i za njega je vazio zatvoreni način izgradnje. Parcijalno su po Gradskom zastupstvu bile donošene odluke o načinu izgradnje za pojedine gradske predjele, čime se zatvoreni način izgradnje širio na početke ulica koje vode prema sjeveru, kao i na područja istočno i sjeverno od današnjega Kvaternikova trga.<sup>37</sup> Drugi je razdjel činila ravnica između željezničkih pruga u smjeru zapad-istok i rijeke Save. U ovom razdjelu bilo je zabranjeno građenje neposredno nakon donošenja te regulatorne osnove, osim u ulicama koje su vodile iz prvoga razdjela, za koje je vazio zatvoreni način izgradnje. U tom razdjelu bio je određen Predjel za podizanje radničkih stanova na Tratini, gdje je bila planirana izgradnja radničkih stanova uz građevne olaksice, a koji je poslije poslužio kao područje gradnje ugrađenih najamnih kuća. U drugom razdjelu dogodila se u razdoblju od 1927. do 1940. godine pretežita izgradnja kuća podignutih bez dozvole vlasti. Treći razdjel činio je bregovit dio područja grada. Godine 1911. bio je donesen Propisnik za izgradnju ljetnikovčanih predjela, koji je nizom odluka Gradskoga zastupstva sukcesivno protezan na područja koja su bila pripojena gradu 1900. godine.<sup>38</sup> Početkom devedesetih godina 19. stoljeća ukinuta je zabrana uređivanja podrumskih stanova, ali uz strogo propisane uvjete.<sup>39</sup> Međutim, budući da su u Donjem gradu ulice bile nasipane, a sukladno propisu o nadvisenju poda prizemlja, podrumski stanovi bili su u većini slučajeva stanovi u razini dvorišnog terena. Isto tako, u to je doba ukinuta zabrana uređivanja tavanjskih stanova, opet uz strogo propisane uvjete,<sup>40</sup> a

bili su doneseni propisi o maksimalnom iskorištenju parcele, kao i o veličini svjetlika.<sup>41</sup> Ovi su propisi onemogućili masovnu izgradnju najamnih kuća berlinskog tipa, odnosno omogućili su zagrebački tlocrt najamne kuće. Pokrivanje krovova drvo-cementom bilo je dopušteno od 1892. godine,<sup>42</sup> a 1907. godine sagrađena je prva kuća s ravnim krovom u drvo-cementnoj izvedbi.<sup>43</sup> Najamne kuće toga razdoblja, među ostalim, projektirale su projektantske poslovnice.<sup>44</sup> Sredinom osamdesetih godina 19. stoljeća u Hrvatskoj su novim Obrtnim zakonom bili ukinuti cehovi, te uvedeno školovanje ovlaštenih graditelja i majstora zidara, čime je za kratko vrijeme bio postignut napredak u školovanju graditeljskog osoblja.<sup>45</sup> Hrvatski polaznici Wagnerove škole na Akademiji lijepih umjetnosti bili su Vjekoslav Bastl (1872.-1947.)<sup>46</sup> i Viktor Kovačić (1874.-1924.).<sup>47</sup> Pri kraju Prvoga svjetskog rata osnovana je Tehnička visoka škola s Arhitektonskim odjelom, koja je nekoliko godina kasnije integrirana u Zagrebačko sveučilište kao Tehnički fakultet.<sup>48</sup> Do kraja Prvoga svjetskog rata Zagreb je postao trgovačko i bankarsko središte budućega jugoslavenskog područja, što će ostati sve do sloma nove jugoslavenske države 1941. godine. Veliku su zaslugu u tome imali Židovi.<sup>49</sup> Sredinom dvadesetih godina 20. stoljeća počinje mehanički priljev stanovništva u Zagreb. U takvim okolnostima dogodila se nagla građevinska ekspanzija u dvadesetim i početkom tridesetih godina 20. stoljeća. Pridošlo stanovništvo počelo je graditi kuće bez dozvole vlasti na području Tršanjke i Trnja. Manji dio bogatijeg radništva ili sitnog obrtništva gradio je obiteljske kuće bez dozvole vlasti, dok je preostali dio radništva stanovao u najamnim kućama, sagrađenim također bez dozvole vlasti. U uvjetima nagle građevinske ekspanzije porasla je potreba za smještajem srednjeg sloja stanovništva. Manji dio višega srednjeg sloja gradio je kreditima ili rentama obiteljske kuće na sjevernom području, a preostali dio srednjeg sloja stanovao je u najamnim stanovima koji su se gradili u sklopu nekoliko vrsta građevinskih tipova: najamnih vila na sjevernom području, odnosno ugrađenih najamnih kuća u još neizgrađenom dijelu grada sa zatvorenim načinom izgradnje. U dvadesetim godinama 20. stoljeća nisu usvajani novi građevinski propisi jer je trebalo reorganizirati upravni aparat nove države. Ova reorganizacija, što se građevinskoga dijela tiče, bila je završena 1931. godine, kada je donesen jedinstveni Građevinski zakon, a za njim i regulacioni planovi – u Zagrebu skica Regulatorne osnove (sl. 12.), koja je bila usvojena početkom tridesetih godina, a zatim i Generalni regulacioni plan (sl. 13.), koji je zajedno s Građevinskim pravilnikom bio usvojen krajem tridesetih godina 20. stoljeća. Taj je pravno regulacioni okvir bio na snazi do 1948. godine.



Sl. 10. Ugrađena najamna uglovnica Wagner, Beè, Linke Wienzeile 38, 1899., O. Wagner.  
Lijevo: ugrađena najamna kuća Wagner, Linke Wienzeile 40, 1899., O. Wagner  
Fig. 10 Built-in corner apartment house Wagner, Vienna, Linke Wienzeile 38, 1899, O. Wagner  
Left: Built-in apartment house Wagner, Linke Wienzeile 40, 1899, O. Wagner



Sl. 11. Ugrađena najamna uglovnica Wagner, Beè, Neustiftgasse 40, 1910., O. Wagner  
Fig. 11 Built-in corner apartment house Wagner, Vienna, Neustiftgasse 40, 1910, O. Wagner

36 Smrekar, 1902: 561.

37 Sokolić, Nevenka - usmeno priopćenje

38 Sokolić, Nevenka - usmeno priopćenje

39 Smrekar, 1902: 550.

40 Smrekar, 1902: 548.

41 Smrekar, 1902: 551.

42 Smrekar, 1902: 556.

43 Laslo, 2001: 67.

44 Laslo, 2001: 66.

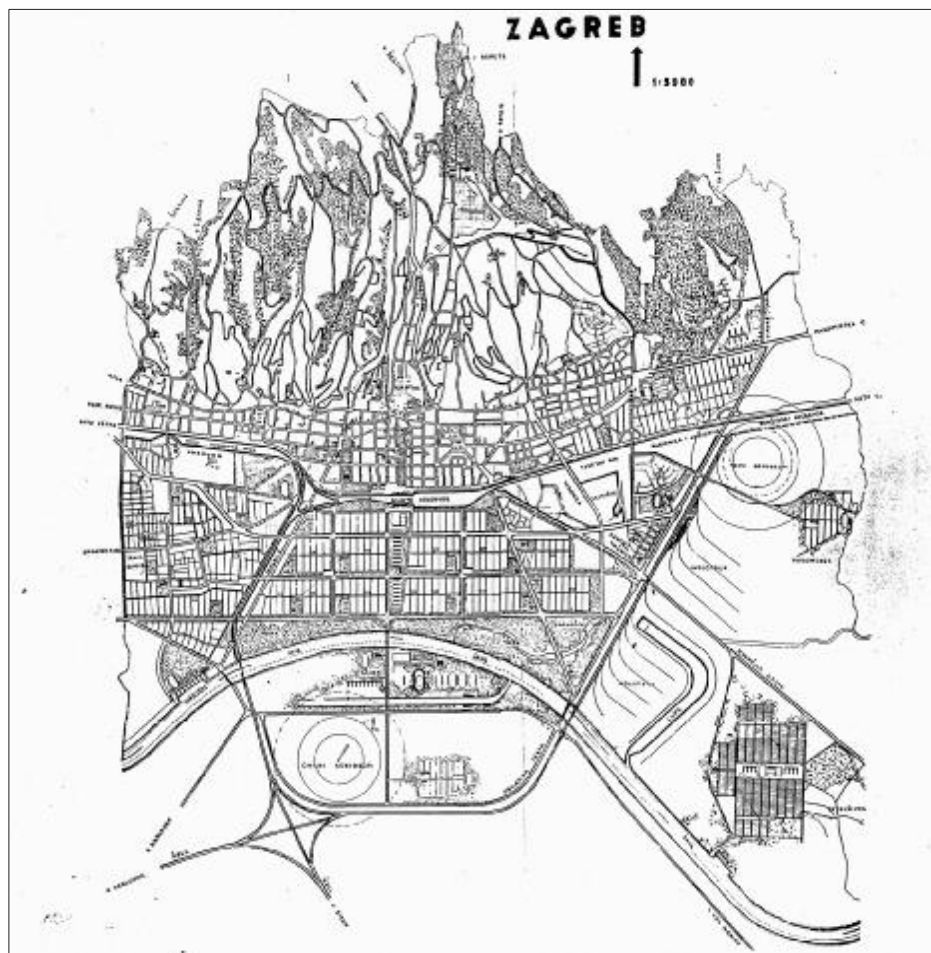
45 Laslo, 2001: 66.

46 Laslo, 1995: 22-29. Bastl je kao profesor Obrtne škole u Zagrebu odgojio većinu kasnijih polaznika Škole arhitekture Drage Iblera na Akademiji likovnih umjetnosti u Zagrebu (Drago Galia, Lavoslav Horvat, Stjepan Planić - među ostalima).

47 Vrkljan, 1994: 19-20. Kovačić je kao redoviti profesor predmeta Arhitektonske kompozicije odgojio prve dvije generacije diplomanta Tehničke visoke škole u Zagrebu (Alfred Albini, Juraj Denzler, Egon Steinmann, Zvonimir Vrkljan - među ostalima).

48 Jurić, Barisić: 2000: 17.

49 Timet, 1961: 7.



Sl. 12. Zagreb, 1: 5000, Bez datacije. Skica generalne regulatorne osnove; izradio XVII. A. odsjek za regulaciju grada

Fig. 12 Zagreb, 1:5000, No data. Out line of a general regulation plan; Worked out by XVII. A. Department of town regulation

## ISTRAŽIVANJE ZAGREBAČKE UGRAĐENE NAJAMNE KUĆE

### RESEARCH ON THE BUILT-IN APARTMENT HOUSE

#### METODOLOGIJA ISTRAŽIVANJA

##### RESEARCH METHODOLOGY

U razdoblju od 1. srpnja 1998. do 1. listopada 2000. godine u Državnom arhivu u Zagrebu (DAZG) istražio sam arhivsku građu 1600 kuća,<sup>50</sup> za koje sam smatrao da su ugrađene najamne kuće, sagrađene i predane na uporabu u razdoblju od 1928. do 1945. godine. Podatke istraživanja prikazao sam u digitalnoj bazi podataka.<sup>51</sup> U DAZG-u sam pronašao „Kronološku numeraciju kuća 1911. – 14. 2. 1935., popisni brojevi 3288 – 9619”,<sup>52</sup> koja sinkronizira istražene kuće za razdoblje od 1. siječnja 1928. do 14. veljače 1935. godine. Analizom građevne supstancije Zagreba u razdoblju od 1928. do 1934. godine došao sam do definicije zagrebačke ugrađene najamne kuće. Dakle, zagrebačka ugrađena na-

jamna kuća je dvokatna ili višekatna kuća koja ima proćelje, barem dva zida prislonjena uz zidove susjednih kuća, te dvorišnu frontu, odnosno dvorišna krila, a sastoji se u cijelosti ili pretežito od najamnih stanova. Izdvojenih 445 ugrađenih najamnih kuća analizirao sam prema urbanističkim, konstruktivnim, funkcionalnim, odnosno formalnim parametrima, te parametrima upravnog postupka. Materijal za statističku analizu dobiven je istraživanjem u arhivu, fotografiranjem proćelja, mjerenjem digitaliziranoga katastra grada Zagreba u mjerilu 1:1000, te proučavanjem ortofoto-snimke grada Zagreba u mjerilu 1:5000.

## REZULTATI ISTRAŽIVANJA PREMA URBANISTIČKIM PARAMETRIMA

### RESEARCH RESULTS ACCORDING TO URBAN PARAMETERS

Raspodjela pravokutnoga tlocrtnog tipa, tlocrtnog tipa sa srednjim dvorišnim krilom i tlocrtnog tipa sa srednjim razvedenim dvorišnim krilima je pravilna. Tlocrtnog tipa sa srednjim razvedenim dvorišnim krilima ima razmjerno najviše, što je bila posljedica nepostojanja građevinskih propisa koji određuju oblik zgrade na gradilištu. Dvokatne i trokatne kuće čine 4/5 produkcije.

## REZULTATI ISTRAŽIVANJA PREMA KONSTRUKTIVNIM PARAMETRIMA

### RESEARCH RESULTS ACCORDING TO STRUCTURAL PARAMETERS

Postotak je zidanica (sl. 2.) u padu, postotak zidanica sa stupovima zidanim u cementnom mortu (sl. 3.) oscilira, postotak zidanica sa stupovima od armiranog betona (sl. 1.), kao i postotak kuća koje imaju čisti skelet (sl. 4.), jest u porastu. Ovakva raspodjela karakteristična je za sredinu u kojoj prevladava uhodani zanatski način izgradnje kuća, s početkom afirmacije industrijskog načina izgradnje. Stropovi sastavljeni od drvenoga grednika polako išezavaju iz građevinskog sastava ugrađenih najamnih kuća. Zgrade s posve ravnim krovom razmjerno su malo zastupljene iako je njihova zastupljenost u blagom porastu. Relativno najzastupljeniji tip krovista je jednostrešni kosi krov prema ulici, s ravnim krovom prema dvorištu (sl. 14.), što dokazuje da su tada važni građevinski propisi značajno utjecali na oblikovanje ugrađene najamne kuće. Posve ravni krov ne pojavljuje se isto-

50 DAZG, ZGD, sign. od 1 do iza 3500.

51 Kahle, 2002: Prilog II. Pregledni katalog istraženih ugrađenih najamnih kuća sagrađenih od 1928. do 1945: 1–58.

52 DAZG, Fond GPZ-GO, sign. 708.

dobno sa skeletnim nosivim sustavom, dakle elementi oblikovanja Novoga građenja pojavljuju se odvojeno. To je karakteristično za sredinu koja postupno mijenja način produkcije. Primjetno se smanjuje udio stubista s čeličnim traverzama, a povećava udio konzolnih stubista. Počinju se pojavljivati stubista s plošama i krakovima od armiranog betona. Udio zgrada s dizalom u blagom je porastu, ali je u odnosu na zgrade bez dizala neznačan. Udio zgrada s centralnim grijanjem je zanemariv.

## REZULTATI ISTRAŽIVANJA PREMA FUNKCIONALNIM PARAMETRIMA

### RESEARCH RESULT ACCORDING TO FUNCTIONAL PARAMETERS

Isključivo stambene kuće (sl. 15.) čine 6/10 svih ugrađenih najamnih kuća, stambene i trgovačke (sl. 16.) oko 1/3, dok je udio ostalih zanemariv. Funkcije stanovanja i trgovine izmiješane su. Udio ugrađenih najamnih kuća sa stanom kućevlasnika (sl. 17.) čini 1/10 svih ugrađenih najamnih kuća, dakle u promatranom su razdoblju još uvijek postojali rudimenti bježe tradicije najamne palače s kućevlasnikovim stanom. Na ugrađene najamne kuće koje imaju 2 stana na stubište otpada nešto više od 3/4 svih kuća, što je standardni način organizacije ugrađene najamne kuće. Na ugrađene najamne kuće koje imaju 1 stan na stubište otpada nešto manje od 1/6 svih kuća, što je posljedica relativno velikog broja uskih parcela u Zagrebu. Udio ugrađenih najamnih kuća koje imaju više od 2 stana na stubište praktično je zanemariv. Na ugrađene najamne kuće koje imaju podrumске stanove otpada 1/3 svih kuća. Na ugrađene najamne kuće s tavanjskim stanovima otpadaju 2/5 svih kuća. Velik postotak iskoristavanja podrumskih ili(i) tavanjskih etaža, koje se ne iskazuju u katnosti prema dozvoli za upotrebu, svjedoči o funkcioniranju građevinske policije, jer je u nedostatku prekomjernog iskoristavanja površine parcele kućevlasnicima ostala mogućnost uređivanja stanova u podrumu, odnosno tavanu, koja je bila dopuštena Građevnim redom. Razmjerno najviše kuća s jednim stanom na stubište ima dvosobni stan na stubište. Najveći broj kuća s dva stana na stubište čine kuće s dva dvosobna stana na stubište (nešto više od 2/5), zatim su redom po zastupljenosti kuće s jednim jednosobnim i jednim dvosobnim stanom na stubište (nešto manje od 1/3), kuće s jednim dvosobnim i jednim trosobnim stanom na stubište (1/10), te kuće s dva trosobna stana (nešto manje od 1/10). Udio kuća s ostalim tipovima tlocrta je zanemariv. Veliki broj tipova govori o zahtjevima tržišta na štetu standardizacije. Standardni stan zagrebačke ugrađene najamne kuće u razdoblju od 1928. do 1934. godine jest dvosobni stan, s udjelom od 1/2



svih stanova. Jednosobni stan ima udio nešto više od 1/4, s tendencijom porasta. Trosobni stan ima udio od 1/7, s tendencijom pada. Dakle, na tržištu se povećavala potražnja za manjim stanovima. Udio stanova u ugrađenim najamnim kućama u zbroju svih stanova u kućama s dozvolom za upotrebu iznosi nešto manje od 1/4, opet s tendencijom porasta. Prosječni broj stanova u ugrađenoj najamnoj kući iznosi 8, i opet s tendencijom porasta.

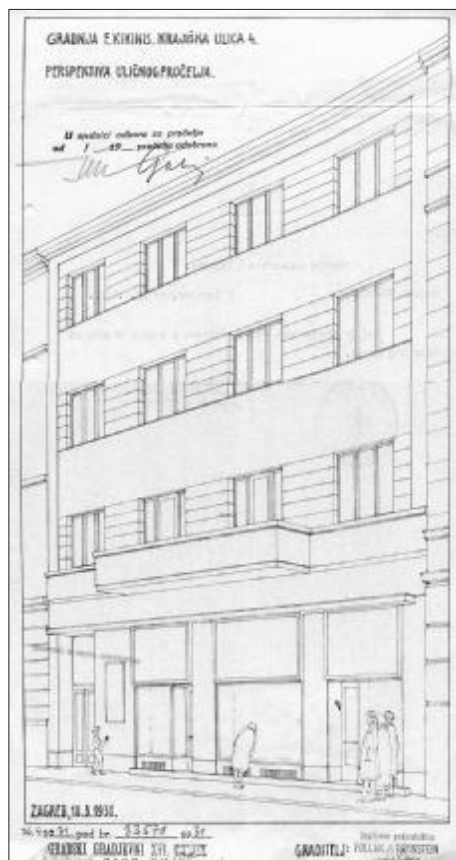
## REZULTATI ISTRAŽIVANJA PREMA FORMALNIM PARAMETRIMA

### RESEARCH RESULTS ACCORDING TO FORMAL PARAMETERS

Podjela pročelja prema tipu osne simetrije posljedica je činjenice da gotovo sve ugrađene najamne kuće toga razdoblja imaju osno simetričnu plohu pročelja u zoni stambenih katova (sl. 18.), dok je više od 1/2 pročelja strogo osno simetrično (sl. 19.). Asimetrično komponiranih pročelja je zanemariv broj. Samo četiri kuće (Gajeva 23, Josip Pićman, sl.

Sl. 13. Zagreb, 1: 15 000, Bez datacije. Generalni regulacioni plan; izradio XVII. A. odsjek za regulaciju grada

Fig. 13 Zagreb, 1:15 000, No data. General regulation plan; Worked out by XVII. A. Department of town regulation



Sl. 14. Perspektiva ugrađene najamne kuće Kikinis, Zagreb, Krajiska 4, 1931., anon. za poslovnicu I. Fischer

Fig. 14 Built-in apartment house Kikinis, perspective, Zagreb, Krajiska 4, 1931, anon. for the branch office I. Fischer



Sl. 17. Perspektiva ugrađene najamne kuće Longhino-Bernetich, Zagreb, Zvonimirova 43, 1934., J. Korka, Đ. Krekić, G. Kiveroff i V. Sterk  
Fig. 17 Built-in apartment house Longhino-Bernetich, perspective, Zagreb, Zvonimirova 43, 1934, J. Korka, Đ. Krekić, G. Kiveroff & V. Sterk



Sl. 15. Aksonometrija ugrađene najamne kuće Neuberger, Zagreb, Vrbaničeva 7, 1934., attr. Z. Pavesić za poslovnicu L. Neuberger

Fig. 15 Built-in apartment house Neuberger, axonometric projection, Zagreb, Vrbaničeva 7, 1934, attr. Z. Pavesić for the branch office L. Neuberger



Sl. 16. Ugrađena najamna kuća Neuberger, Zagreb, Vrbaničeva 7.

Lijevo: ugrađena najamna kuća Auspitz-Heisler, Vrbaničeva 5, 1933., L. Kalda

Fig. 16 Built-in apartment house Neuberger, Zagreb, Vrbaničeva 7.

Left: built-in apartment house Auspitz-Heisler, Vrbaničeva 5, 1933, L. Kalda

20.; Kneza Borne 12, Stjepan Gombos i Mladen Kauzlaric; Petrinjska 33, anon.; te Vlaska 60, Drago Ibler) imaju asimetrično komponirano pročelje (Vlaska 60 sa stubistem na pročelju) prema postulatima Novoga građenja. Iz navedenoga zaključujem da su strogo osno simetrično pročelje, odnosno osno simetrično pročelje u zoni stambenih katova s asimetričnim rasporedom prozora u prizemlju ravnopravni sastavni elementi geneze Novoga građenja u Zagrebu. Prema broju prozorskih osi, najveći udio imaju pročelja s 4 prozorske osi (što korespondira s postotkom kuća koje imaju 2 dvosobna stana na stubiste, sl. 17.), zatim slijedi udio pročelja s 3 prozorske osi (što također korespondira s postotkom kuća koje imaju 1 jednosoban i 1 dvosoban stan na stubiste, sl. 18.). Zamjetan je i udio pročelja s 2 prozorske osi (sl. 15.). Iz ovoga slijedi načelo da svaka soba gleda na ulicu s po jednim prozorom. Podjela pročelja prema tipu prozora izvršena je prema načelima koja su iznesena u knjizi Gustava Adolfa Platza „Arhitektura najnovijeg doba”.<sup>53</sup> Tipovi prozora koji značajno sudjeluju u oblikovanju pročelja ugrađenih najamnih kuća jesu dva položena prozora: trokrilni (sl. 16.) u nešto više od 1/3 svih pročelja i četverokrilni (sl. 17.) u nešto više od 1/7 svih pročelja. Kvadratni tip trokrilnog prozora s vodoravnom prečkom, koji je karakteri-

stičan za Otta Wagnera i njegovu školu, sudjeluje u nešto manje od 1/4 svih pročelja. Udio svih ostalih tipova je zanemariv. Pročelja Novoga građenja, koja se sastoje od položenih prozora, zatim bilo ravne bilo vodoravno strukturirane plohe pročelja, ali bez kordonskih vijenaca, pojavljuju se 1929. godine. Njihov udio brzo raste, da bi već 1931. bio izjednačen s udjelom ostalih pročelja (sl. 21.). Od 1932. godine nadalje udio pročelja Novoga građenja je prevladavajući (sl. 22.).

## REZULTATI ISTRAŽIVANJA PREMA PARAMETRIMA UPRAVNOG POSTUPKA

### RESEARCH RESULTS ACCORDING TO ADMINISTRATIVE PROCEDURE PARAMETERS

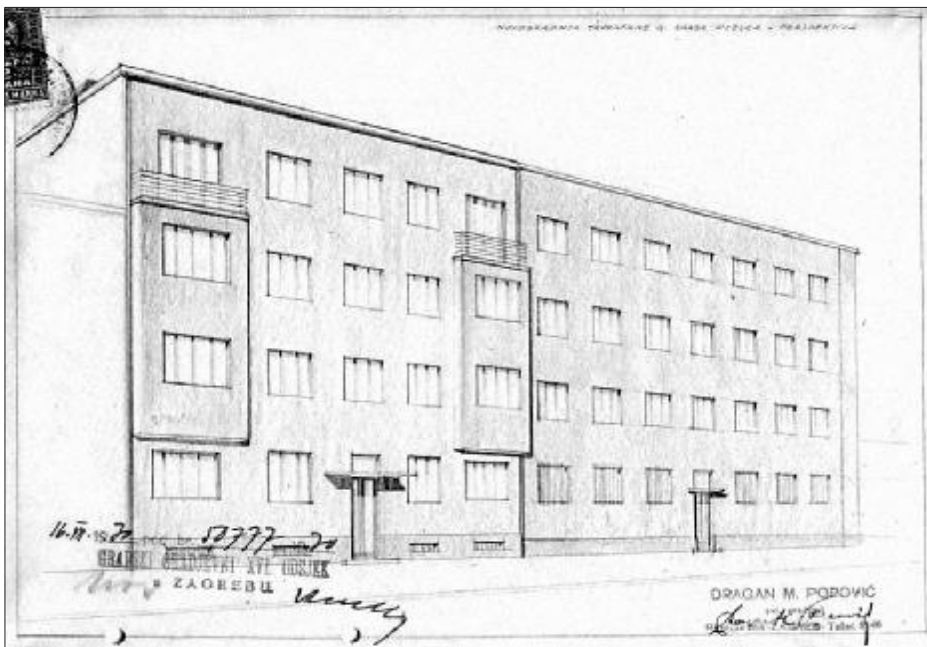
U razdoblju od 1928. do 1934. udio javnoga kapitala (zakladnog i gradskog) bio je zanemariv. Ugrađene najamne kuće bile su građene privatnim kapitalom, odnosno ugrađene najamne kuće gradili su poduzetnici. Među njima bio je velik broj Židova. Što se tiče gustoće, privatni je kapital bio rascjepkan. Ovlašteni graditelji i graditeljske tvrtke izveli su više od 3/5 svih ugrađenih najamnih kuća

53 Platz, 1927: 147.





Sl. 18. Ugrađena najamna kuća Rechnitzer, Zagreb, Nova cesta 25, 1934., anon.  
Fig. 18 Built-in apartment house Rechnitzer, Zagreb, Nova cesta 25, 1934, anon.



Sl. 19. Perspektiva ugrađene najamne kuće Uzelac, Zagreb, Krsnjavoga 23, 1930., anon.  
Desno: ugrađena najamna uglovnica Zaklade dr. Jurja Žerjavića, Krsnjavoga 25, 1929., A. Albini  
Fig. 19 Built-in apartment house Uzelac, perspective, Zagreb, Krsnjavoga 23, 1930, anon  
Right: built-in corner apartment house of the Foundation of dr. Juraj Žerjavić, Krsnjavoga 25, 1929, A. Albini

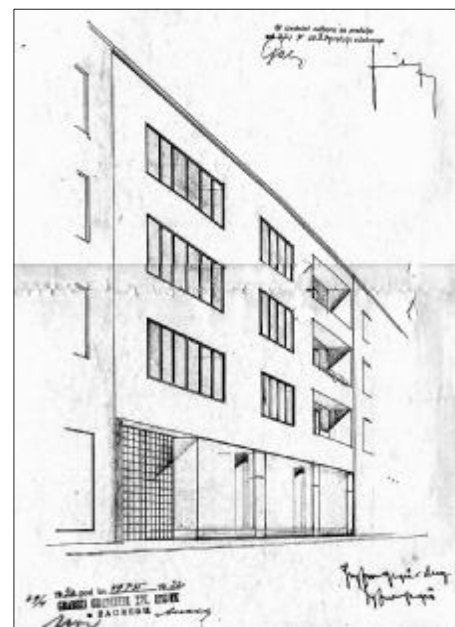
u Zagrebu u razdoblju od 1928. do 1934. godine. Najviše zastupljeni izvođači jest ovlašteni graditelj Stjepan Sterle sa 29 ugrađenih najamnih kuća. Graditeljske tvrtke izvide kuće uglavnom poduzetnicima.<sup>54</sup> Inženjerske tvrtke izvide kuće za prodaju ili poduzetničke kuće. Najveća produkcija ugrađenih najamnih kuća bila je 1931. godine. Kod nešto više od 3/4 svih kuća prosječno je vrijeme građenja manje od godinu dana. Kod ovlaštenih graditelja odnosno zidarskih majstora u načelu zgradu je projektirao izvođač. Kada je dvokatnicu ili visekatnicu izvodio ovlašteni zidarski majstor, postojale su dvije mogućnosti: kada se radilo o ovlaštenome zidarskom majstoru uz supotpis ovlaštenoga graditelja, tada je ovlašteni zidarski majstor bio projektant i izvođač, a graditelj je vršio nadzor; odnosno kada se radilo o građevinskom poduzeću, tada je namješteni ovlašteni graditelj u svojstvu tehničkog poslovođe bio projektant i vršio nadzor gradnje, a građevinsko poduzeće bilo je izvođač. Ovlašteni arhitekti ili inženjeri arhitekture projektirali su i izvodili ugrađene najamne kuće.<sup>55</sup> Ovlašteni civilni (gra-

đevinski) inženjeri bili su voditelji poslovnica. Neki ovlašteni građevinski inženjeri pojavljivali su se kao projektanti i izvođači. U velikim poslovnicama voditelji su poslovnica prepustili mladim arhitektima projektiranje, a oni sami potpisivali su nacрте.<sup>56</sup>

## DISKUSIJA

### DISCUSSION

Iako je jasno da je prema pokazateljima izgradnje Zagreb bio praktično dio njemačkoga ekonomskog područja, u Zagrebu nisu građena naselja za radnike sa subvencioniranom stanarinom (*Siedlungen*) u značajnijem omjeru. Naprotiv, ono što su za izgradnju njemačkih gradova bila naselja, to je za Zagreb bila ugrađena najamna kuća. Ugrađenim najamnim kućama izgrađen je prostor nekadašnjega Zagrebačkog zbora i okolice koji se u doba izgradnje, dakle u dvadesetim i tridesetim godinama 20. stoljeća, zvao Staro sajmište. Ugrađene najamne kuće podizane su u svim područjima grada za koje je vrijedio zatvoreni način izgradnje, dakle i na području Tratine, koje je Regulatornom osnovom bilo određeno za podizanje radničkih stanova. Bilo je dopušteno podizati ugrađene najamne kuće u nizo-



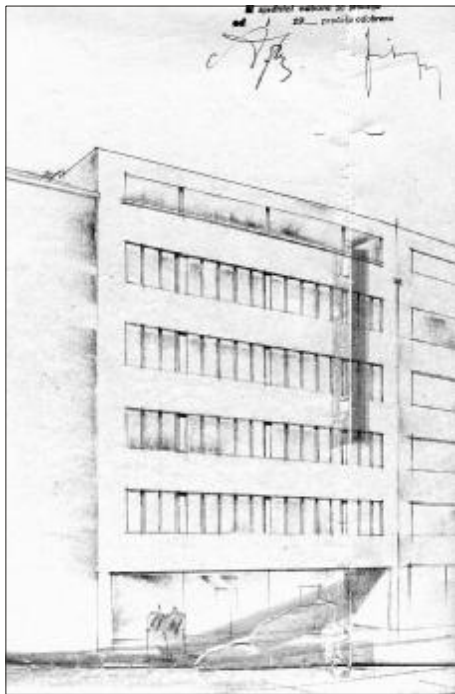
Sl. 20. Perspektiva ugrađene najamne kuće Puk, Zagreb, Gajeva 23, 1933., J. Pićman, S. Hribar i I. Velikonja  
Fig. 20 Built-in apartment house Puk, perspective, Zagreb, Gajeva 23, 1933, J. Pićman, S. Hribar & I. Velikonja

54 Stjepan Sterle kućni je graditelj obitelji Tedeski.  
55 Ovlašteni arhitekt Bogdan Petrović, odnosno ovlašteni graditelj ing. arh. Ilija Badovinac.  
56 Poslovnica Ignjat Fischer.



Sl. 21. Perspektiva ugrađene najamne kuće Ungar-Mezera, Zagreb, Martićeva 13, 1931., D. Ibler  
U prednjem planu ugrađena najamna uglovnica Medunarodne banke d.d., Martićeva 11, 1928., Z. Vrkljan za poslovnicu I. Fischer

Fig. 21 Built-in apartment house Ungar-Mezera, perspective, Zagreb, Martićeva 13, 1931, D. Ibler  
Foreground: built-in corner apartment house of the International bank d.d., Martićeva 11, 1928, Z. Vrkljan for the branch office I. Fischer



Sl. 22. Perspektiva ugrađene najamne kuće Schön, Zagreb, Gundulićeva 34, 1932., attr. M. Kovačević za poslovnicu E. Schön

Fig. 22 Built-in apartment house Schön, perspective, Zagreb, Gundulićeva 34, 1932, attr. M. Kovačević for the branch office E. Schön

vima od tri, odnosno četiri kuće, gdje su krajnje kuće poluugrađene, a one u sredini ugrađene. Budući da su Konzervatorski planovi za Gornji grad i Kaptol (uz katedralu) bili donešeni paralelno s Generalnim regulacionim planom i Građevinskim pravilnikom, dakle krajem tridesetih godina 20. stoljeća, na Opatovini i u Tkalčićevoj ulici bilo je sagrađeno nekoliko najamnih kuća koje se nisu uklapale u povijesnu strukturu.

Pročelje zagrebačke ugrađene najamne kuće u razdoblju od 1928. do 1934. ima osim prizemlja još dva, odnosno tri stambena kata. Ukupan prosječni broj svih katova jest dva do tri kata više nego broj stambenih katova iznad prizemlja. To znači da se nerijetko u jednoj kući nalaze još barem podrumski ili tavanjski stanovi, a prilično često i jedni i drugi. Jos jedan često korišteni način za povećanje broja katova, odnosno za povećanje iskoristivosti parcele, bilo je iskazivanje suterena ili polukata, budući da je tek Građevinski pravilnik iz 1940. godine izrijekom propisivao da se polukat ima računati kao puni stambeni kat. Građevnim redom bilo je propisano da stropovi podruma, lokala i veže u prizemlju te stubista budu obvezno od masivnog materijala. Time je omogućena ugradba elemenata od čelika odnosno armiranog betona. Još prije Prvoga svjetskog rata bila je dopuštena primjena stropova „Siegwart” u zgradarstvu, a krajem dvadesetih godina počeli su se koristiti i stropovi „Isteg”. U to se doba počeo učestalije primjenjivati i skeletni konstruktivni sustav. Zbog toga što su do pojave numeričkih metoda statičkog računa bili računani kao složeni sustavi stupova, greda i ploča, prvi skeleti doimali su se zdepasto jer nisu imali onu lakoću kakvu ima skelet izrađunan numeričkim metodama ili izvođen od iskusnog stružnjaka. Znatnije su korišteni stropovi od montažnih prefabriciranih betonskih elemenata („Isteg”, „Jugorapid”, „Jugostrop”). Odredba Građevnog reda da kroviste prema ulici mora biti koso, odnosno tek u slučaju početka izgradnje u novom bloku prva bi sagrađena kuća određivala hoće li kroviste biti ravno ili koso, omogućila je opstanak kosoga krova sve do poslije Drugoga svjetskog rata.

Građevni red propisivao je minimalnu veličinu glavnih prostorija stana. Ona je za sobu i hal iznosila 18 m<sup>2</sup>, a za sluzinsku sobu 5 m<sup>2</sup>. Referenti građevinske policije imali su pravo crvenom olovkom ispravljati nacрте, odnosno mijenjati naziv prostorije ako dimenzije nisu mogle zadovoljiti propis. Ovakvom efikasnom kontrolom bilo je omogućeno striktno poštivanje građevinskih propisa i, u krajnjoj konzekveci, zaštita stanara. Ako se uzme u obzir da više od 70% ugrađenih najamnih kuća toga razdoblja ima karakterističan tlocrt

sa srednjim dvorišnim krilom ili sa srednjim razvedenim dvorišnim krilima, može se reći da prosječan dvosobni stan u ugrađenoj najamnoj kući toga razdoblja ima tlocrtnu dispoziciju zagrebačkog tlocrta. Glavna je kvaliteta stana hal, prostorija koja služi za vezu između svih funkcionalnih grupa stana, a budući da je prostran, može poslužiti i kao stambena prostorija, odnosno produženi dnevni boravak.

Odredba Građevnog reda o tome da pročelja kuća moraju pristojno izgledati omogućila je Gradskom poglavarstvu da putem Odbora za pročelja kontrolira estetski izgled masovne produkcije kuća. Osim toga, ista je odredba bila na snazi još od 1857. godine, čime je bila stvorena tradicija pristojnog izgleda kuća. Toj tradiciji Zagreb zahvaljuje monumentalnost svojih ulica i trgova. Glavni protagonisti sklopljenja graditelja i arhitekata u Zagrebu bili su učenici Otta Wagnera - Vjekoslav Bastl i Viktor Kovačević. Oni su kod Wagnera naučili da se simetričnim pročeljem postize ozbiljnost i urednost pročelja zgrade u gradskom bloku. Isto su tako naučili da se prizemlje može oblikovati asimetrično a da se ne narušava ozbiljnost pročelja ako se ploha pročelja u stambenim katovima oblikuje osno simetrično. Ova saznanja prenosili su na svoje učenike, koji će upravo na ovaj način dati osobni pečat ugrađenim najamnim kućama Novoga građenja. Završni vijenac, kao i istaknuti portal, oblikuje se osobno. Nijedna ugrađena najamna kuća nema posve jednak portal. Čak se i na zgradama blizankama u zoni portala i sokla mogu zapaziti fini individualni detalji koji jednu razlikuju od druge. Ipak, prva kuća koja udovoljava postulatima Novoga građenja nije ugrađena najamna kuća, već ugrađena najamna uglovnica Žerjavićeve zaklade u Ulici Krsnjavoga 25 (arhitekt Alfred Albini, sl. 19.).

## ZAKLJUČAK

### CONCLUSION

Za razliku od Beča, gdje je između 1923. i 1934. godine bilo sagrađeno 64.000 novih stanova u programu socijalne najamne izgradnje (*Gemeindewohnungsbau*),<sup>57</sup> u Zagrebu se između dva svjetska rata masovno grade ugrađene najamne kuće.

Ugrađena najamna kuća bila je uvjetovana postojećim Građevnim redom i Regulatornom osnovom, a pomno kontrolirana građevinskom policijom. Podignut je velik broj ugrađenih najamnih kuća. To je bio uhodani posao koji je donosio dobru zaradu. Bogatiji kućevlasnici eksperimentirali su s novim kon-

struktivnim sklopovima. Način projektiranja i izvedbe bio je maksimalno efikasan. Ova je zajednica bila vrlo konzervativna kada je o novotarijama riječ, ali kada se nedvosmisleno uvjerila u prednost novoga, tada je novo preuzela bez povratka na staro.

Tim je načinom nastalo očišćeno zagrebačko pročelje Novoga građenja jer je kvalitetna izvedba plemenitim materijalima bila jeftinija od izvedbe ukrasa i štukatura. Takva sredina inteligentno je transformirala obrasce preuzete iz periodike, pa joj se nije moglo dogoditi da izborom sredstva gradnje preuzme neadekvatan i nefleksibilan konstruktivni sustav.

Značenje zagrebačke ugrađene najamne kuće za postanak Novoga građenja u Hrvatskoj i za razvoj zagrebačke škole jest u kontinuitetu prihvatanja novoga i koegzistenciji novoga sa starim, te u visokom standardu broja izgrađenih kuća, to jest kvalitetnom srednjem sloju građevne supstancije.

Zagrebačka je ugrađena najamna kuća prema onodobnim mjerilima anakronizam koji se dogodio zbog toga što su tadašnji društveni odnosi još uvijek uglavnom u zanatskoj, a ne industrijskoj fazi. Zanimljiva je pojava da takvo društvo prilikom oblikovanja pročelja svojih kuća preuzima ono što je toga trenutka u svijetu, u doslovnom smislu riječi, „moderno”. Neosporna kvaliteta tog anakronizma jest kontinuitet visokog standarda srednjeg sloja građevne supstancije.

Prema tome, zagrebačka ugrađena najamna kuća kao reprezentant zagrebačke škole ima svoju nesumnjivu europsku, pa i svjetsku vrijednost.

## Literatura

## Bibliography

1. Antolić, V., Seissel, J. (1933.), *Regulatorna osnova za grad Zagreb*, „Tehnički list”, 1933: 73-77, Zagreb
2. Bedenko, V. (2001.), *Die Gestaltung einer Hauptstadt: Zagreb von den Anfängen bis zur Gründerzeit*, „werk, bauen + wohnen”, 88/56 (09): 16-23, 63-66, Zürich
3. Graf, O. A. (1994.a), *Otto Wagner: Das Werk des Architekten 1860-1902<sup>2</sup>*, Böhlau, Wien
4. Graf, O. A. (1994.b), *Otto Wagner: Das Werk des Architekten 1903-1918<sup>2</sup>*, Böhlau, Wien
5. Issel, H. (1910.), *Die Wohnungsbaukunde<sup>3</sup>*, Voigt, Handbuch des Bautechnikers, V, Leipzig, reprint: 1998., Weltbild, Augsburg
6. Jobst Siedler, E. (1932.), *Lehre vom Neuen Bauen: ein Handbuch der Baustoffe und Bauwesen*, Bauwelt, Berlin
7. Jurić, Z., Barisić, Z. (2000.) *Tehnička visoka škola (1919.-1926.)*, Sveučilište u Zagrebu – Arhitektonski fakultet, 1919./1920.-1999./2000. (ur. Obad Šaitaroci, M.), Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet: 17-18, Zagreb
8. Kahle, D. (2002.), *Zagrebačka ugrađena najamna kuća od 2. siječnja 1928. do 14. veljače 1935.* (magistarski rad), Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb
9. Knezević, S. (1996.), *Zagrebačka zelena potkova*, Školska knjiga, Zagreb
10. Lašo, A. (1985.), *Rudolf Lubynski, Prilog definiciji stambenog tipa*, „Arhitektura”, 37-38 (189-195): 169-197, Zagreb
11. Lašo, A. (1995.), *Vjekoslav Bastl*, „Ėovjek i prostor”, (1-2): 22-29, Zagreb
12. Lašo, A. (2001.), *Das Gewicht des Stadtraums: Zagrebs Aufbruch zur Moderne von 1900 bis 1945*, „werk, bauen + wohnen”, 88/56 (09): 24-37, 66-69, Zürich
13. Platz, G. A. (1927.), *Die Baukunst der neuesten Zeit*, Propyläen Kunstgeschichte, Propyläen, Berlin
14. Pozzetto, M. (1979.), *La scuola di Wagner 1894 – 1912: Idee – premi – concorsi*, Comune di Trieste, Trieste
15. Schorske, C. E. (1997.), *Beè krajem stoljeća: politika i kultura*, Antibarbarus, Zagreb
16. Smrekar, M. (1902.), *Priručnik za političku upravnu službu u kraljevinah Hrvatskoj i Slavoniji*, 3, Naklada Ignjat Granitz, Zagreb
17. Stübgen, J. (1924.), *Der Städtebau<sup>3</sup>*, Gebhardt, Handbuch der Architektur, IV, 9, Leipzig
18. Timet, T. (1961.), *Stambena izgradnja Zagreba do 1954. godine*, Ekonomsko-historijska analiza, Građa za gospodarsku povijest Hrvatske, 10, JAZU, Zagreb
19. Vrkljan, Z. (1994.), *Viktor Kovačić 28. VII. 1874. – 21. X. 1924.*, „Ėovjek i prostor”, (9-10): 19-20, Zagreb
20. \*\*\* (1929.), *Wasmuths Lexikon der Baukunst*, 1 (ed. Leo Adler), Verlag Ernst Wasmuth: ad Bauordnung, (W. Koeppen): 405-408, Berlin
21. \*\*\* (1930.), *Wasmuths Lexikon der Baukunst*, 2 (ed. Leo Adler), Verlag Ernst Wasmuth: ad Eingebautes Haus: 297, Berlin
22. \*\*\* (1931.), *Wasmuths Lexikon der Baukunst*, 3 (ed. Leo Adler), Verlag Ernst Wasmuth: ad Miethaus: 617, Berlin
23. \*\*\* (1932.), *Wasmuths Lexikon der Baukunst*, 4 (ed. Leo Adler), Verlag Ernst Wasmuth: ad Wagner, Otto: 674, Berlin
24. \*\*\* (1934.), *Općinske stambene kuće u Beèu*, „Tehnički list”, 1934: 77-82, Zagreb

## Izvori

## Sources

## Dokumentacijski izvori

## Document sources

1. DAZG, Fond GPZ-GO, sign. 708, Kronološka numeracija kuća 1911. – 14. 2. 1935., popisni brojevi 3288. – 9619.
2. DAZG, ZGD, sign. od 1. do iza 3500., MF sign. od 1 do iza 280: pojedine zgrade od 1857. do 1967. godine, složeno prema uputnim brojevima (ulica, zatim kućni broj), ukupno oko 3500 sveznjeva, dosad mikrofilmirano (MF) nešto više od dvije trećine građe

## Izvori ilustracija

## Sources of illustrations

- SI. 1., 17. DAZG, ZGD, Zvonimirova 43, sign. 2838
- SI. 2. DAZG, ZGD, Fijanova 2, MF. 79
- SI. 3. DAZG, ZGD, Buconjićeva 25, sign. 295
- SI. 4. DAZG, ZGD, Supilova 9, 11, sign. 2926
- SI. 5., 22. DAZG, ZGD, Gundulićeva 34, sign. 799
- SI. 6. DAZG, ZGD, Vlaska 76, sign. 3235
- SI. 7., 21. DAZG, ZGD, Martićeva 13, sign. 1778
- SI. 8. DAZG, ZGD, Maksimirska 4, sign. 1693
- SI. 9., 20. DAZG, ZGD, Gajeva 23, sign. 690
- SI. 10. Schorske, 1997: 106.
- SI. 11. Schorske, 1997: 109.
- SI. 12. Antolić, Seissel, 1933: 77.
- SI. 13. DAZG, Kartografska zbirka
- SI. 14. DAZG, ZGD, Krajiska 4, sign. 1328
- SI. 15., 16. DAZG, ZGD, Vrbanićeva 7, sign. 3311
- SI. 18. DAZG, ZGD, Nova cesta 25, sign. 1553
- SI. 19. DAZG, ZGD, Krsnjavoga 23, sign. 1454

## Sažetak

### Summary

# Built-in Apartment Houses in Zagreb between 1928 and 1934

The built-in apartment house in Zagreb can be defined as a two-storey or multi-storey building with a front and a backyard facade and its side walls leaned on the walls of adjacent buildings. It consists entirely or partly of rented apartments.

The plan type of the apartment house in Zagreb is characterized by a central backyard extension or two separate backyard extensions consisting of two one-bedroom apartments to the staircase.

In 1850 medieval settlements of the Zagreb region merged together into an integral urban entity. Building regulations came into force in 1857 followed by the first Regulation plan in 1865. After the 1880 earthquake, the town started to develop rapidly. A new Regulation plan was introduced in 1888 with the effect of forming, by means of a block type of construction, block areas bordered by the streets of Ilica, Vlaska, Heinzelova, the railroad Dugo Selo-Zaprešić and the Ernomerec stream. In the period following World War I, the town grew into a commercial and banking centre of the new South-Slavic state and retained this prestigious status until the state disintegration in 1941. Much credit for such a development goes to the Jewish population.

An extensive research was carried out in the National Archives in Zagreb in the period between 1 January 1998 and 30 September 2000 with the aim of examining files of 1600 apartment houses between 1928 and 1945. Urban, structural, functional and formal parameters were thoroughly investigated as well as parameters regarding administrative procedure for each apartment house. The photograph of each building front was taken. An inventory-type database of all examined apartment houses was

enclosed in the master's thesis. Statistical analysis of 445 buildings was carried out taking into consideration only those buildings which fit the definition of a Zagreb-style built-in apartment house in the period between 1928 and 1934.

Two and three-storey apartment houses above the ground-floor level make up four fifths of all buildings. The apartment houses characterized by a plan type with a central backyard extension or two separate backyard extensions make up two thirds of all buildings. The percentage of buildings with partial and full skeleton structure was on the increase in the course of time. The most widespread type of roof was a single-pitch roof to the street with a flat roof to the backyard. There is a relatively large percentage of apartment houses with basement apartments and attics converted into apartments. Residential apartment houses with commercial premises on the ground-floor make up one third of all buildings. A standard type of plan organization consists of two apartments to the staircase whereas the standard apartment is a one-bedroom apartment. Almost all built-in apartment houses in this period had axially symmetrical front surface at the level of residential stories whereas more than half of the fronts were strictly axially symmetrical. In 1929 a new type of fronts in line with modern architectural tendencies appeared. It consisted of horizontally placed windows as well as flat or horizontally structured front surfaces without cornices. Shortly afterwards, in 1932, they finally prevailed. Built-in apartment houses were financed by private capital investments. There was a large number of Jewish people among the investors. Licensed builders and construction companies executed more

than three fifths of these buildings. The average construction time took up less than a year for more than three fourths of the buildings.

The built-in apartment house was conditioned by Building regulations and the Regulation plan in force and carefully supervised by building inspectors. It was a well-established business generating substantial profit. Wealthy apartment house-owners experimented with new structural systems. Design and execution were both remarkably efficient. Building contractors and builders were mostly conservative and used to stick to tradition. However, in case they realized the advantages of innovations, they willingly adopted them. As a result, a simple and purified front of Modern architecture emerged; in addition, precious materials proved to be cheaper than ornamentation and stucco. The significance of the built-in apartment house for Modern Croatian architecture as well as for the development of the Zagreb school lies in the continuous acceptance of innovations and their co-existence with the tradition as well as in a high standard of the built buildings. The built-in apartment house may be considered anachronistic compared to the standards of that period since it appeared as a result of social relationships which were still in their craft phase, not in the industrial one. Such a society usually takes over modern world trends of a particular period in designing building fronts. Undeniable quality of that anachronism is evident in the continuity of a high standard of residential housing construction. The Zagreb-style built-in apartment house, as a representative of the Zagreb school, has its confirmed European and world value.

DARKO KAHLE

## Biografija

### Biography

Mr. sc. DARKO KAHLE, dipl. ing. arh., rođen je 1962. godine u Zagrebu. Godine 1989. diplomirao je na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu u klasi prof. dr. sc. Nikole Filipovića. Završivši poslijediplomski znanstveni studij „Graditeljsko nasljeđe”, magistrirao je 2002. godine s temom „Zagrebačka ugrađena najamna kuća od 2. siječnja 1928. do 14. veljače 1935. godine”, a mentor je bio prof. dr. sc. Nikola Filipović. Stručni je suradnik za prethodna odobrenja i posebne uvjete zaštite u Gradskom zavodu za zaštitu spomenika kulture i prirode u Zagrebu.

DARKO KAHLE, Dipl. Eng. Arch., M.Sc., born in 1962 in Zagreb. He graduated from the Faculty of Architecture, University of Zagreb in 1989 under the supervision of the professor Nikola Filipović. After finishing his post-graduate study program on the *Built Heritage*, he got his master's degree in 2002 with a thesis entitled „Built-in Apartment House in Zagreb between 2 January 1928 and 14 February 1935”, and supervised by the professor Nikola Filipović. He is a research assistant in charge of preliminary approvals and special conditions of protection in the City Institute for Conservation and Preservation of Cultural Monuments and Nature in Zagreb.