

DIE ENTWICKLUNG DES WOHNBAUS IN DEN LÄNDLICHEN GEBIETEN DER LUBLINER WOIWODSCHAFT UNTER DEN BEDINGUNGEN DER TRANSFORMATION DER STAATSFORM

Monika Wesołowska

Einführung

In den nächsten Jahren wird das polnische Dorf enormen technischen und funktionellen Veränderungen unterliegen, mit denen bedeutende räumliche Umgestaltungen in der ländlichen Bebauung verbunden sein werden. Der Neubau wird das Aussehen des Dorfes verändern und die Veränderungen werden in Richtung der Strukturen gehen, die für multifunktionelle Siedlungen charakteristisch sind.

Wegen der früheren Vernachlässigung ist der Wohnraumbedarf auf dem Land enorm. Dies betrifft den Bedarf an Neubauten, aber auch die Modernisierung bestehender Bauten. Ein interessantes Gebiet für Untersuchungen ist die Lubliner Woiwodschaft, wo der im allgemeinen niedrige Wohnstandard und ein diesbezüglich großer Abstand zu den übrigen Regionen zur Intensivierung und Modernisierung des Bauwesens zwingt.

Ziel und Gegenstand der Arbeit

Der Gegenstand der Arbeit ist die Analyse der Entwicklung des Wohnbaus in den ländlichen Gebieten der Lubliner Woiwodschaft (Abb.1) in der Zeit tiefgreifender gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Veränderungen (1989-2002).

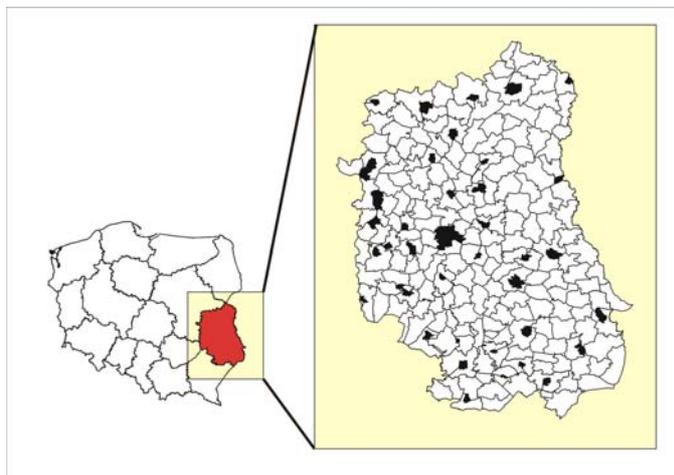


Abb.1 Definition der Untersuchungsgebietes

Ein Hauptzweck der Arbeit ist der Hinweis auf Richtungen der gegenwärtigen Entwicklung des Wohnungsbaues in den ländlichen Gebieten der Lubliner Woiwodschaft und die Bezeichnung der Faktoren, die seine quantitative und strukturelle Vielfalt beeinflussen.

Die Autorin dieser Arbeit unternimmt einen Versuch zu erläutern, warum auf dem Lande so große Unterschiede und Disproportionen im Lebensstandard und in der Ausstattung der Wohnungen bzw. Häuser vorkommen.

Diese Arbeit hat auch den Einfluss des Neubaus auf die Wohnungskonditionen der Landbevölkerung zu bewerten. Gleichermassen wichtig ist die Feststellung des Einflusses der neuen Bauinvestitionen auf die räumliche Gestalt der dörflichen Siedlungen; die Untersuchungen betreffen auch den Bereich des Aussehens der Bebauung.

Diese Forschungen haben zwei Hauptfragen zu beantworten:

- **Wie wirken sich die neuen wirtschaftlichen Reformen auf das Ausmaß und den Qualitätsstandard des Neubaus aus?**
- **Welche Rolle spielt der Neubau in den Veränderungen der räumlichen Struktur der Dörfer?**

Die Antworten auf die oben gestellten Fragen können ein wertvolles Material darstellen, das man in der Praxis nutzen kann. Die in dieser Arbeit gezeigten Chancen, Grenzen und Gefahren der Entwicklung mancher ländlicher Gebiete können der öffentlichen Verwaltung bei der Planung der Entwicklungsstrategien der einzelnen Gemeinden behilflich sein. Das von mir gewählte Thema scheint nicht nur in Hinblick auf die Bedeutung des Wohnbaus für das Anheben des Lebensstandards der Bevölkerung wichtig zu sein, sondern auch in Hinblick auf seine grundsätzliche Bedeutung für die gesellschaftliche und ökonomische Entwicklung des ganzen Landes.

Es geht darum, dass jeder Familie (insbesondere jungen Ehepaaren) unter möglichst günstigen Bedingungen Wohnraum zur Verfügung steht. Es geht aber auch um eine adäquate Entwicklung des Bauwesens und vieler verschiedener Wirtschaftszweige, die z.B. Baumaterialien, Wohnungsausstattungen oder Haushaltswaren produzieren. Die Tendenzen in der Entwicklung des neuen Wohnbaus können als einer der Hauptindikatoren für Entwicklungen in fast der ganzen Wirtschaft betrachtet werden.

Die Zahl der geografisch-wissenschaftlichen Untersuchungen und Arbeiten über den Prozess der Siedlung ist sehr groß. Die Mehrzahl von ihnen betrifft die Geografie der Städte.

Systematische wissenschaftliche Untersuchungen über die ländliche Siedlung haben erst viel später, nämlich erst im 19. Jahrhundert, begonnen und sind in der Minderzahl. Begonnen hat sie O. Schlüter, der den Forschungsgegenstand definierte und sich mit der Methodik beschäftigte. Weiters hat er eine Monographie über Siedlungen der Region Thüringen geschrieben (1903). Aus dieser Zeit stammen auch die Arbeiten von A. Meitzner (1895). Im Werk *"Siedlung und Agrarwesen der Westgermanen und Ostgermanen"* verwies er auf die Abhängigkeit der Form der ländlichen Siedlung von der Kultur und der ethnischen Herkunft der siedelnden Bevölkerung. In Polen hat man erst in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen mit ähnlichen Forschungen begonnen. Man untersuchte, wie der Neubau auf das Aussehen der dörflichen Landschaften (des ländlichen Raumes) wirkt. Bedeutend hier war S. Leszczycki, der geografisch-wissenschaftliche Methoden entwickelte. In zahlreichen Arbeiten stellte er fest, dass das Aussehen der Bauten und die benutzten Materialien, aus denen die ländlichen Häuser gebaut wurden, von der Umwelt und den

gesellschaftlich-ökonomischen Charakteristika ihrer Eigentümer abhängen. Die große Bedeutung dieses Autors liegt vor allem im Präzisieren des gegenständlichen Umfangs der Untersuchungen zum Bauwesen (Leszczycki 1990). Die Methoden der Untersuchungen über das Bauwesen, die S. Leszczycki vorgeschlagen hat, haben in ihren Arbeiten viele polnische Geografen [u.a. M. Dobrowolska (1959) und B.Górz (2001)] ausgenutzt. Aus diesen Untersuchungen folgt, dass der Neubau nicht nur bloß zur Besserung der Lebensbedingungen auf dem Lande beiträgt, sondern auch einen Grundfaktor der Veränderungen der ländlichen Bauten und Modifizierungen dörflicher Siedlungen darstellt.

Untersuchungsmethoden und Quellenmaterial

In dieser Arbeit habe ich die Mikroanalyse und Untersuchungen über beispielhafte Dörfer ausgenutzt. Meine Forschung basiert vor allem auf umfassenden Studien auf dem Lande. Sie wurden in ausgewählten Dörfern durchgeführt, auf Grund der Analyse der statistischen Materialien von GUS [Polnisches Hauptamt für Statistik] –Volkszählungen von 1950, 1960, 1970, 1978, 1988 und 2002).

Meine Arbeit gründet sich hauptsächlich auf eigene Untersuchungen vor Ort. Ich habe eine Reihe von Studienreisen zu ausgewählten Ortschaften gemacht, um Befragungen in allen Haushalten auf dem Lande durchzuführen sowie um Gespräche mit Vertretern der Ortsbehörden zu führen. Ich habe das Inventarverzeichnis der Wohnhäuser von vielen Dörfern der Lubliner Woiwodschaft abgefasst. Ein wichtiger Teil meiner Arbeit war auch die Bearbeitung der von mir erlangten grafischen und statistischen Daten. Die Auswahl der Forschungsgebiete wurde mit der Notwendigkeit verbunden, verschiedenartige ländliche Gebiete einzubeziehen. Das betraf differenzierte repräsentative Typen des ländlichen Terrains, die eigene Funktionen erfüllen (Wohn- und Leistungsfunktionen, mit landwirtschaftlicher bzw. gemischter Tätigkeit, Erholungsorte).

Die Entwicklung des Wohnungsbaus

Die Systemtransformation, die 1989 in Polen begann, hat auch den Wohnungsneubau hochgradig beeinflusst. Es hat sich der Zugang zu den Baumaterialien verbessert, so wie die Zahl der Baudienstleistungen anbietenden Unternehmen zugenommen hat. Am Baumaterialien-Markt sind neue Baustoffe erschienen und neue Bautechnologien wurden verwendet. Gleichzeitig mit der Leichtigkeit und dem Zugang zu Baumaterialien und Baudienstleistungen sind auch die Kosten gestiegen. Für die höheren Kosten der Bauarbeiten war die veränderte Finanzpolitik des Staates verantwortlich. Das heißt, es erfolgte eine Kommerzialisierung der Wohnungskredite, die Zuschüsse für Baumaterialien-Erzeugung wurden gestrichen. In der Folge ist der Anteil der Ausgaben für die Wohnkosten über 20 Prozent gestiegen, gegenüber dem Kosten-Niveau in vielen Ländern Westeuropas (wobei das BIP [Bruttoinlandsprodukt pro Kopf der Bevölkerung] dort durchschnittlich mehr als dreimal höher ist als in Polen). Es ist zu bedenken, dass man für einen durchschnittlichen Monatslohn in Polen nur 0,6 Quadratmeter einer statistischen Wohnung kaufen kann, in den Ländern der Europäischen Union dagegen ca. zwei bis drei Quadratmeter. In dieser Zeitperiode entstanden viel weniger Wohnhäuser (im Vergleich zu den achtziger Jahren), aber sie hatten dafür höhere Qualitätsausstattung. Die neuen Häuser waren größer und besser mit Sanitätseinrichtungen ausgestattet.

Zu Beginn der neunziger Jahre, während der Periode der Wirtschaftstransformation in Polen, gab es großen Mangel an Wohnungen, wobei der Mangel an Wohnungen in ländlichen Gebieten sechs Prozent betrug. Die Zahl der Wohnungen auf 1.000 Personen der Bevölkerung war bei uns damals wesentlich kleiner als in anderen Ländern, sie betrug nur 294 Wohnungen, dagegen z.B. in der Schweiz 500, in Deutschland 426, in Bulgarien 390 oder Tschechien 333 (Kulesza 1995).

Gleichzeitig wurden die Folgen des sekundären demografischen Überschusses immer deutlicher, der sich durch eine wachsende Anzahl von Menschen im Alter von über 18 Jahren zeigte, die mangels Wohnung nicht heiraten konnten.

In den Jahren 1989-2001 sind in den ländlichen Gebieten der Lubliner Woiwodschaft nur wenige, d.h. ca. 24.000 Wohnungen zur Nutzung übergeben worden. Diese Zahl stellte acht Prozent aller in dieser Periode in Polen auf dem Lande gebauten Wohnungen dar. Im Untersuchungszeitraum ging die Zahl der neu erbauten Wohnungen von Jahr zu Jahr immer mehr zurück. Im ersten Jahre nach der Reform des Staates baute man wesentlich mehr Wohnungen als am Ende der neunziger Jahre. In dieser Zeit wurden die meisten (bis zu ca. 4.000) Wohnungen pro Jahr zur Nutzung übergeben. Ende der neunziger Jahre und zu Beginn des neuen Jahrhunderts wurden dagegen wesentlich weniger Wohnungen (nur ca. 600) zur Nutzung übergeben. (Abb. 2) Es gab einen bedeutenden Unterschied zwischen den ersten und den letzten Jahren der von mir untersuchten Periode. Im Jahre 2001 wurden über sechs Mal weniger Wohnungen gebaut als 1989. Es ist schwer, eine vollständige Diagnose über diese Krise im Wohnungsbau zu stellen. Diese Krise könnte mit dem Rückgang der Einkünfte der Landbevölkerung verbunden sein. Die größten Hemmnisse im Wohnungsbau sind in den traditionell landwirtschaftlichen Gebieten aufgetreten. Dagegen traten sie in der Nähe von Städten und in Orten mit hoher Obstbaumzucht und Gemüseanbau weniger in Erscheinung.

Der Ausmaß des Neubauvolumens in der Lubliner Woiwodschaft war im analysierten Zeitraum von 13 Jahren ähnlich wie das durchschnittliche Neubauvolumen in ganz Polen. In der Lubliner Woiwodschaft belief sich die Kennziffer im Jahr durchschnittlich auf ca. 1,52 (in der das Verhältnis des Bauvolumens zur Bevölkerungszahl zum Ausdruck kommt) pro 1.000 Einwohner (in ganz Polen 1,61).

Die Politik des Staates, die zur Einführung der Marktwirtschaft führte, hat im Bauwesen enorme Veränderungen hervorgerufen. Wohnungen sind zum Handelsartikel geworden. Es mangelte aber an einer gezielten Wohnraumpolitik, die den sich verändernden gesellschaftlich-politischen Verhältnissen angepasst wäre, was zu einer zunehmenden Wohnungskrise führte. Der starke Rückstand im Wohnungsbau ist mit der Knappheit der finanziellen Mittel und mit der erfolglosen Wohnungspolitik des Staates in den ersten Jahren der Transformation (der politischen Wende) verbunden. Erst in den Jahren 1994-1995 sind Gesetze zur Wohnungspolitik verabschiedet worden. Das waren die Gesetze über die Unterstützung des Wohnungsbaus (Kreditwesengesetz für Bauwesen) sowie das Baurechtgesetz.

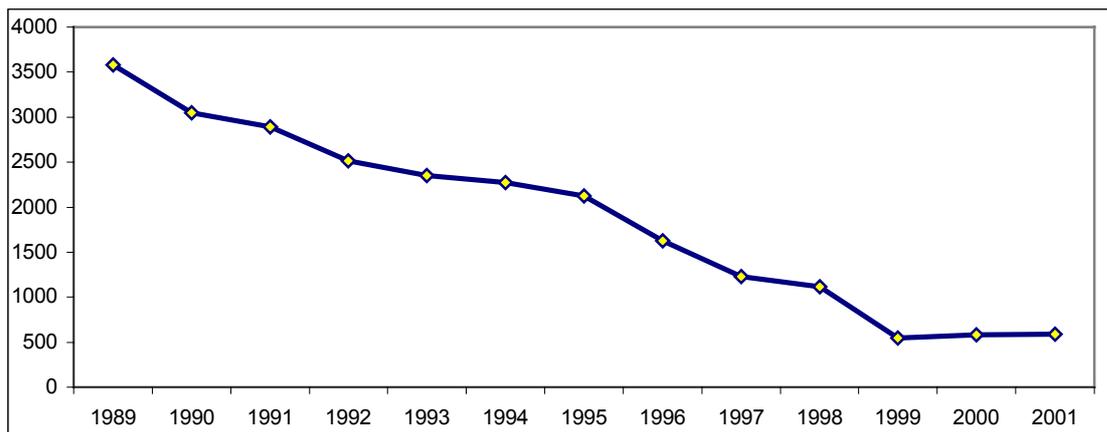


Abb.2: Die Zahl der Wohnungen, die in den Jahren 1989 – 2001 in den ländlichen Gebieten der Lubliner Woiwodschaft zur Nutzung übergeben worden sind.

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grund der Quellenmaterialien von GUS

In meinen Untersuchungen musste ich noch die großen Unterschiede hinsichtlich der Zahl der erbauten Wohnungen in den Jahren 1989 – 2001 berücksichtigen. Es handelt sich um bedeutende Unterschiede, die in einzelnen Orten der Lubliner Woiwodschaft auftreten, besonders zwischen den Vorstadtgebieten und Ackerbaugeländen. Die meisten neuen Wohnungen wurden in stadtnahen Gemeinden zur Nutzung übergeben. In diesen Gemeinden bestehen gute Entwicklungsbedingungen für den Wohnungsbau. Die Grundfaktoren, die eine solche Entwicklung fördern, sind: die Nähe zur Stadt, aber niedrigere Grundstückspreise als in der Stadt. Diese Gebiete zeichnen sich durch eine hohe Geburtenzahl, ein Aktivsaldo des Migrationprozesses und durch Wohnungsmangel aus. Im allgemeinen sind die westlichen Teile der Lubliner Woiwodschaft hinsichtlich der Wohnbautätigkeit dynamischer (außer der Vorstadtzonen) als andere Gebiete (Abb.3).

Im östlichen Teil der Lubliner Region (dies betrifft Gemeinden, die an der polnisch-ukrainischen Grenze liegen) ist die Wohnungs-Bauaktivität bedeutend niedriger. Diese Unterschiede ergeben sich aus der Tatsache, dass viele Gemeinden im östlichen Teil der Lubliner Region durch einen niedrigeren Bevölkerungszuwachs und sogar durch Entvölkerung gekennzeichnet sind. Diese Grenz-Gemeinden kann man als typisch ländliche Gemeinden bezeichnen. Dort gib es außer der Landwirtschaft keine Beschäftigungsmöglichkeiten. Die Wohnungsbau-Aktivität ist niedrig, was keine bedeutenden Veränderungen im Wohnungszustand bewirkt. Wenn die Bauaktivität über längere Zeit zehn Wohnungen pro 1.000 Bewohner betragen würde, dann könnte man grundsätzliche Veränderungen in der Wohnsituation feststellen.

Der Rückgang des Bauwesens erstreckte sich auf die Mehrheit der ländlichen Gebiete der Lubliner Woiwodschaft. Im Jahre 2001 wurde in ca. 90 Dorfgemeinden (das betrifft 46 Prozent der Gesamtzahl der Gemeinden) keine Wohnung zur Nutzung übergeben. Dieser Rücklauf betraf die Randgebiete der Grenzregion, die sehr weit von den Städten entfernt sind. (Abb.4).

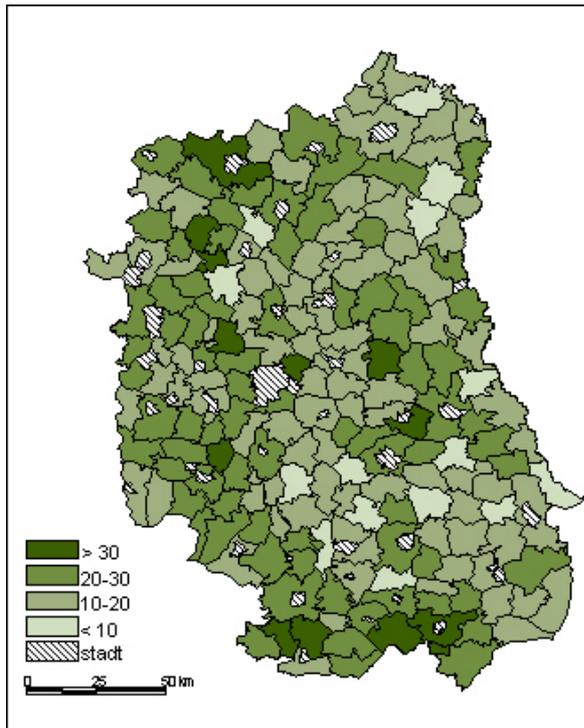


Abb.3: Zahl der Wohnungen auf je 1.000 Personen, die in den Jahren 1989-2001 fertiggestellt wurden.
Quelle: Eigene Berechnungen auf Grund der Quellenmaterialien von GUS

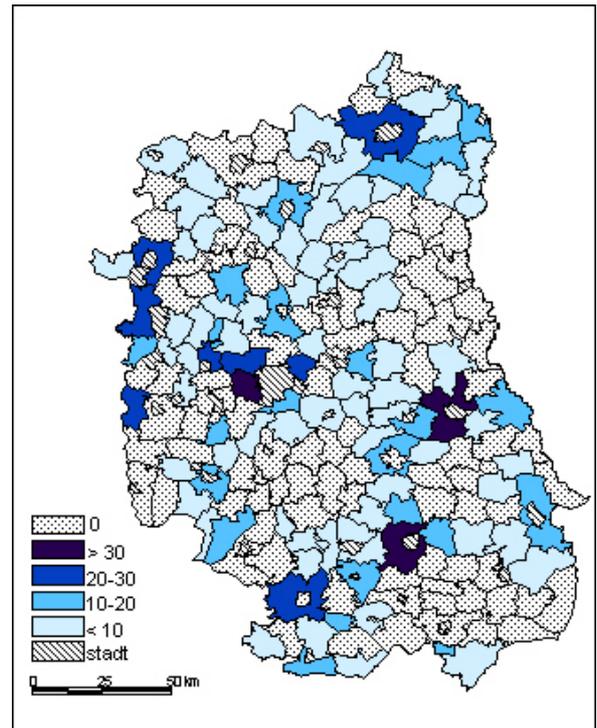


Abb.4 Zahl der Wohnungen, die in den ländlichen Gebieten der Lubliner Woiwodschaft im Jahre 2001 fertiggestellt wurden.
Quelle: Eigene Berechnungen auf Grund der Quellenmaterialien von GUS

Zwecks Analysieren der wirklichen Bautätigkeit in der Lubliner Woiwodschaft habe ich in meiner Arbeit Daten aus den Baubewilligungs-Registern aus Bauwesen-Abteilungen der Kreisverwaltung (Starostwo Powiatowe) und manchen Gemeindeverwaltungen (Urzd Gminy) genutzt..

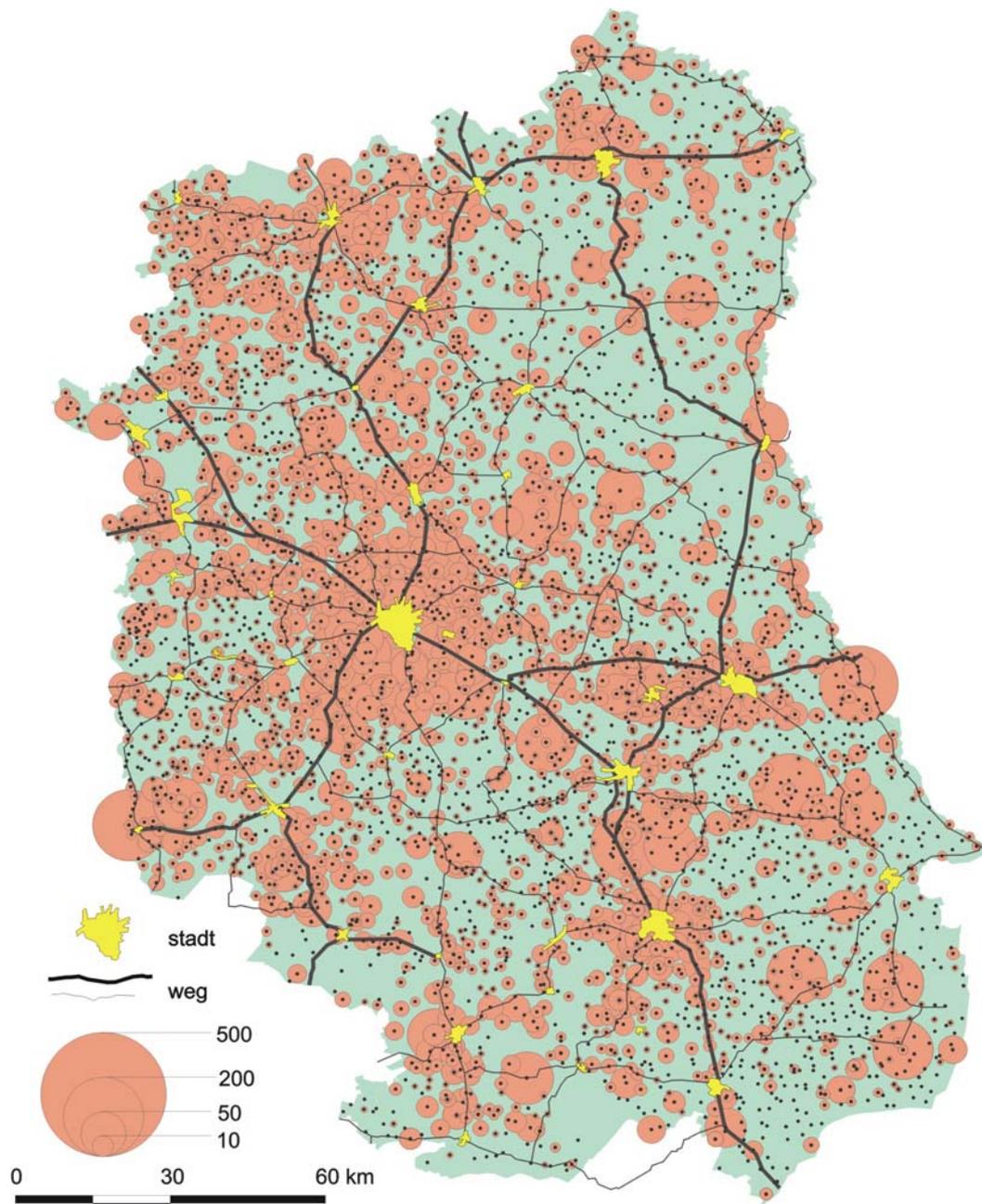


Abb.5: Zahl der Baubewilligungen die für den Bau von Wohngebäuden in Landgemeinden der Lubliner Woiwodschaft 1995-2001 ausgestellt wurden.

Quelle: Eigene Bearbeitung auf Grund der Baubewilligungsregister für Wohnhäuser

Ingesamt gesehen ergibt sich aus den amtlichen Daten, dass in den ländlichen Gemeinden der Lubliner Region ca. 21.000 Baubewilligungen ausgestellt wurden. In meinen Untersuchungen habe ich festgestellt, dass 1995 – 2001 keine Baubewilligungen ausgestellt worden sind, die Dörfer aus dem östlichen Teil der Lubliner Woiwodschaft betrafen. In diesem Gebiet konzentrierte sich die Bautätigkeit entlang wichtiger Verkehrsverbindungen. Im westlichen Teil der Lubliner Woiwodschaft konzentrierte sich die Bautätigkeit ebenfalls entlang wichtiger Verkehrsverbindungen und an entfernt gelegenen Dörfern. Dort wurden mehr Baubewilligungen als anderswo ausgestellt.

Abbildung 5 ermöglicht die Einwirkungszonen der Städte bezüglich des Wohnungsbau-Trends. Die größte Einwirkungsfläche hat der Lubliner Vorstadtbereich. Die deutliche Wirkung reicht bis ca. 30 Kilometer von der Stadtgrenze entfernt. Wesentlich kleiner sind die Einwirkungsflächen der Vorstadtzonen der ehemaligen Woiwodschaftsstädte Zamo, Chełm und Biała Podlaska - diese Wirkungen betragen bis 15-20 Kilometer. Der Wohnungsneubau konzentriert sich auch auf kleinere Städte der Lubliner Region.

Es ist hier wichtig eine wichtige Tatsache zu nennen, die Neubauten betrifft. Die Anmeldung der Fertigstellung der Wohnhäuser wurde häufig vernachlässigt. Insgesamt gesehen ergibt sich aus den Untersuchungen, dass nur jeder fünfte (1/5) Investitionsträger die Fertigstellung meldet. Diese Zahl könnte man aus entsprechenden vergleichen von Daten entnehmen. Man sollte nur die Zahl der Baubewilligungen mit der Zahl der zur Nutzung übergebenen Wohnungen in den einzelnen Gemeinden vergleichen. Auf Grund der Daten, die ich in den Gemeinden errechnet habe, könnte man annehmen, dass die Fertigstellungs-Frist durchschnittlich 3 - 4 Jahre dauert (Tab.1).

Tab.1 Die Ausstellung der Baubewilligung und Fertigstellung der Wohnungen auf ländlichen Gebieten der Lubliner Woiwodschaft.

Das Jahr	Die Baubewilligungen	Die zur Nutzung übergebenen Wohnungen
1995	2726	2125
1996	2935	1628
1997	2801	1228
1998	3282	1119
1999	3851	547
2000	2639	583
2001	2854	589
Σ	21088	7819

Quelle: Kreis- und Gemeinden Baubewilligungs-Register und die Materialien aus der „Bank der regionalen Daten GUS“

Es gibt einige Ursachen für diesen Tatbestand. Die Landbevölkerung, die sich für den Hausbau entscheidet, ist nicht in der Lage, kurzfristig den Wohnbau fertig zu stellen. Ein Grund dafür sind Finanzprobleme und Wechselfälle des Lebens. Es gibt auch einen anderen Grund, warum die Fertigstellung eines Hauses nicht gemeldet wird und zu offensichtlichen Unklarheiten über das richtige Neubau-Volumen auf dem Lande führt. Dieser Grund heißt Steuerleichterung oder Steuererlass für die unternommenen Bauaufwendungen. Es geht um maximale Ausnutzung der gültigen Steuererlasse. Während meiner Forschungen habe ich festgestellt, dass viele Wohnbesitzer seit langem im fertiggestellten Haus wohnen, die Fertigstellung aber trotzdem nicht meldeten. Dafür ist auch die Trägheit der entsprechenden Bauaufsicht-Behörden verantwortlich sowie zu niedrige Bußgelder für solch rechtswidriges Verhalten.

Die heutige Wohnbauwesen-Situation

Die Situation des Wohnungsbauwesens im ländlichen Gebiet der Lubliner Woiwodschaft ist durch spezifische gesellschaftlich-ökonomische Verhältnisse geprägt, die mit der beträchtlichen Depopulation des östlichen Teiles der Lubliner Woiwodschaft und der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung ihrer einzelnen Gebiete verbunden sind. Die Wohnungen, die in den ländlichen Gebieten der Lubliner Woiwodschaft gefunden werden, betragen ca. acht Prozent des Wohnungsbestandes im Land. Werden Einkünfte und Wohnkonditionen der Landbevölkerung der Lubliner Woiwodschaft mit jener der Bevölkerung in anderen Teilen des Landes verglichen, kann man eine deutlich schlimmere Wohnsituation der Lubliner Landbevölkerung feststellen, die aus der allgemeinen Wirtschaftsrückständigkeit der sog. „Ostwand Polens“ resultiert.

In den ländlichen Gebieten der Lubliner Woiwodschaft beläuft sich 2002 die Kennziffer (in der das Verhältnis des Wohnbauvolumens zur Bevölkerungszahl zum Ausdruck kommt) auf 305 Wohnungen pro 1.000 Personen. Die Wohnsituation der Bevölkerung war je nach Wohngebieten sehr differenziert (Abb.6). Diese Kennziffer ist jedoch in gewissen Teilen der Lubliner Woiwodschaft beträchtlich unterschiedlich. Der hohe Wert bezieht sich auf die ganze Zone des östlichen Teils der Woiwodschaft sowie um die Städte Krasny Staw und Janów herum. Der Grund dafür ist keine nennenswerte Bautätigkeit, sondern die Entvölkerung (Depopulation) und Alterung der Landbevölkerung.

Mit dem Wohnbestand, der in verschiedenen Orten der Lubliner Woiwodschaft große Verschiedenheit zeigt, ist auch ein beträchtliches Wohnungsdefizit zu erwähnen. Der Prozentsatz wird sich 2002 schätzungsweise auf 15 Prozent (in Polen auf dem Lande – 14,7 Prozent) belaufen. In der Lubliner Woiwodschaft ist dieser Wert bedeutend höher als in anderen Gebieten des Landes, die ähnliche gesellschaftlich-wirtschaftliche Struktur haben (z.B. Woiwodschaft Podkarpackie – zehn Prozent Woiwodschaft Witokrzyskie – 14,2 Prozent). Das größte Wohnungsdefizit zeigt der nord-westliche Teil der Lubliner Woiwodschaft mit Werten über 20 Prozent (Abb.7).

Die großen Wohnungsdefizite treten besonders rund um die Städte auf. In diesen Gebieten und in den besser verstädterten Zonen lag doch der Wohnstandard, der durch die Größe, Ausstattung, Wasserleitungen, Badezimmer oder durch die Zentralheizung gekennzeichnet wird, bedeutend höher als im Osten der Lubliner Woiwodschaft.

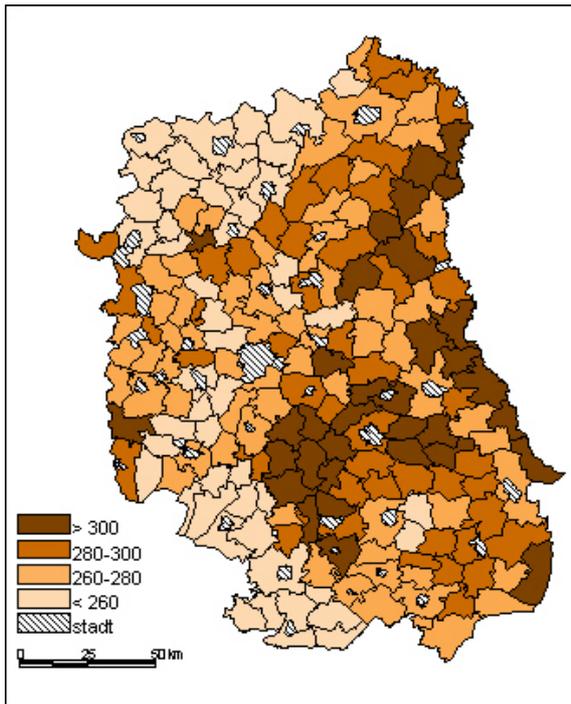


Abb.6: Wohnungsbestand in den Dörfern der Lubliner Woiwodschaft pro 1.000 Einwohner, Stand 2002
Quelle: Eigene Berechnungen auf Grund der Quellenmaterialien von GUS.

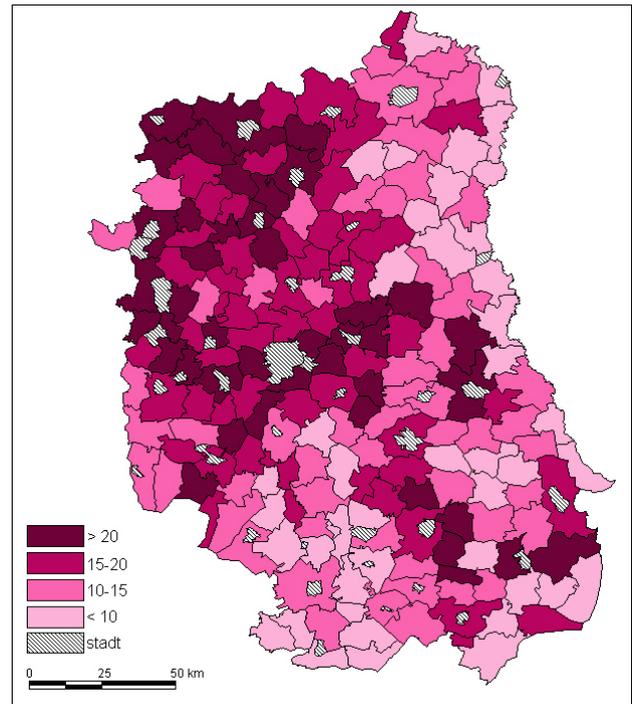


Abb.7: Das Wohnungsdefizit in ländlichen Gebieten der Lubliner Region 2002 in Prozent.
Quelle: Eigene Berechnungen auf Grund der Quellenmaterialien von GUS.

Die Veränderungen in der ländlichen Architektur und in den Bauten

Heutzutage sind ganz neue Phänomene auf dem Lande zu beobachten. Es geht sowohl um die Übersiedlung der Städter aufs Land als auch um die Gründung verschiedener Firmen. Die Veränderung des politischen Systems bewirkte bessere wirtschaftliche Konditionen für ländliche Gebiete. Man konnte eine neue Baukonjunktur beobachten, hauptsächlich unter dem Druck des städtischen Lebensstandards. Dank der Finanzaufwendungen wurden Dörfer mit der erforderlichen technischen Infrastruktur ausgestattet. In den ländlichen Regionen verbreitet sich sehr intensiv eine Art urbanisierter Erholungslandschaft – in den Vorstadtgebieten überwiegen Bevölkerungsgruppen mit zwei Arbeitsstellen (Berufen); es gibt eine gute Verkehrsinfrastruktur – die Vorstädte werden zu sogenannten „Schlafzimmern“. Das gegenwärtige Bauwesen sticht aus der Landschaft hervor, besonders in den chaotisch zerstreuten Anordnungen (Bebauungen). Der Straßenbau, der Starkstromnetzbau, die kommunale Abfallentsorgung, insbesondere neue Formen des Wohnbaues bewirken in der dörflichen Landschaft durch ihr Ausmaß und ihre Eigenart eine Disharmonie.

Hingegen beeinflussen der allgemeine Zugang zu verschiedenen Arten von Baumaterialien und neue Technologien die Qualität der gegenwärtig gebauten Häuser. Meistens beeinflusst der moderne Baustil das ästhetische Aussehen eines Dorfes positiv, jedoch verdrängt er das traditionell „Idyllische“ aus der Landschaft.

Dank dem guten Verkehrsnetz und niedrigen Grundstückspreisen haben letztlich Vorstadtgebiete eine große Anziehungskraft für Investoren. Das große Interesse für Dörfer als Wohnort ist

charakteristisch vor allem für die hochentwickelten Länder Europas und für die USA. Die Flucht der Bevölkerung aufs Land hat in diesen Ländern zu merklichen Prozessen der Dezentralisierung der Kerne geführt.

Aus den von den Autoren durchgeführten Untersuchungen geht hervor, dass wohlhabende Leute vorwiegend in Vorstadtgebiete umziehen. Man kann auch feststellen, dass entlang der Hauptverkehrsverbindungen intensiv gebaut wird. Aus diesem Grund fällt ein ziemlich großer Teil des Ackerbodens dauerhaft weg. Das anwachsende Wohnungsdefizit und hohe Grundstückskosten in der Stadt tragen zur Migration der Investitionsträger bei, weil die Baukosten außerhalb der Stadt niedriger sind. Die stürmische Expansion der Bautätigkeit bewirkt die Prozesse der Bebauungszerstreuung sowie die vergrößerte Willkürlichkeit der architektonischen Formen.

Es folgt auch eine Verlängerung der bestehenden Bebauungsreihen, meist längs der Wege, die aus den Dörfern hinausführen. Durch die Kolonie-Bebauung kommt es im Hauptteil der Dörfer zu zwei Bebauungsreihen. Sie befinden sich hinter den bereits bestehenden Siedlungen. Die in der zweiten Reihe liegenden Grundstücke haben den Zugang zur öffentlichen Straße ausschließlich durch die schon bestehenden Siedlungen. In vielen Fällen kommt es zur vollständigen Umwidmung landwirtschaftlicher Grundstücke in wohnbaufähige Gebiete. Auf Grund dessen entstehen enge, verlängerte Baureihen mit einer Breite von einigen zehn Metern sogar bis zu einigen Hundert Metern ins Innere der Felder verlaufend. Die Landaufteilung der Grundstücke in kleine Baugrundstücke führt mehrmals zur fast gänzlichen Umgestaltung der Siedlungen und Ausläufer. Baugrundstücke entstehen durch die transversale Aufteilung der landwirtschaftlichen Grundstücke. Meistens errichtet man entlang einer Seite des landwirtschaftlichen Grundstückes eine Strasse mit der mindest zulässigen Breite.

Ein neues Phänomen ist die Vergrößerung der durchschnittlichen Größe eines Baugrundstücks. Früher belief sich die durchschnittliche Größe des Baugrundstücks auf 400 bis 600 Quadratmeter. Seit Anfang der 90er Jahre vergrößerte sich diese Fläche auf 800 bis 1.000 Quadratmeter. Die Ursache dafür waren die Anweisungen des Umweltschutzamtes. Es ging um die nicht zu intensive Bewirtschaftung eines ländlichen Geländes.



Abb.8 Jakubowice Koniskie in 19. Jahrhundert.
Quelle: Die alte polnische Militär-Landkarte in der Skala 1:126 000 (1839)

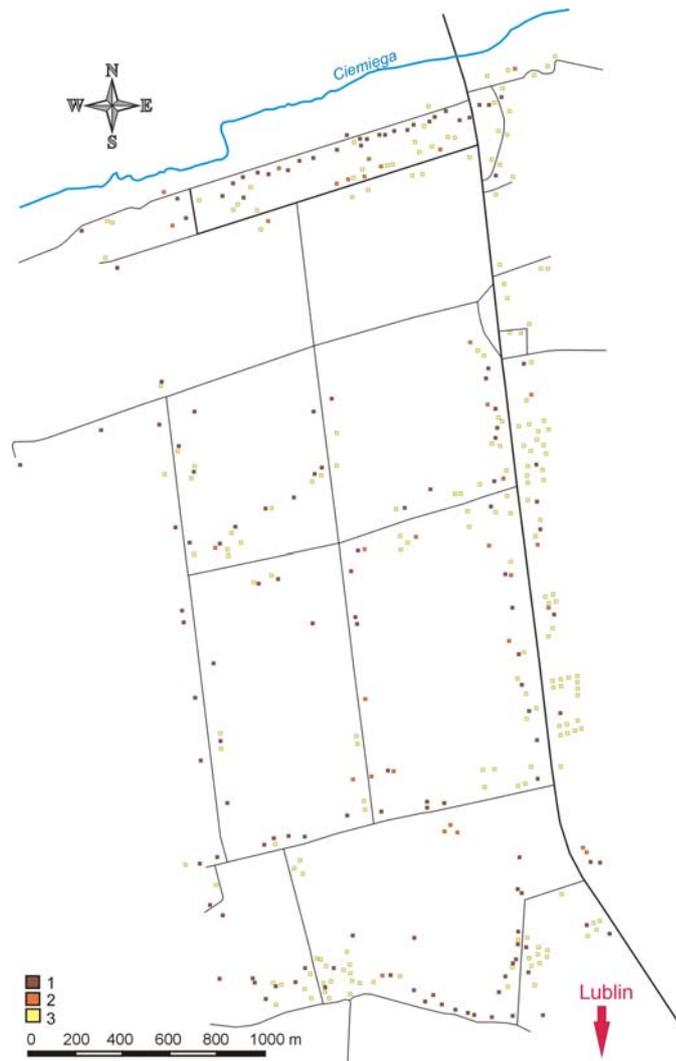


Abb.9: Die Lokalisierung und das Alter der Häuser im Dorf Jakubowice Koniskie (2003)
(die Bauzeit: 1 – vor dem Jahr 1976, 2 – in den Jahren 1976-1985, 3 – nach 1985)
Quelle: Die eigene Bearbeitung auf Grund topografischer Landkarten aus den Jahren 1976, 1985, 2000 und meiner eigenen Geländeuntersuchungen.

Der Zustrom der städtischen Bevölkerung aufs Land bewirkte, dass typisch ländliche Häuser, z.B. Scheunen, aus Dörfern verschwinden (Jedut 1995, Jakóbczyk-Gryszkiewicz 1988). Suburbanisationsprozesse und die Zerstreung der Bebauung können dazu führen, dass typische Dörfer zu Wohnortschaften oder Residenz-Orten werden und im Laufe der Zeit zu Satellitensiedlungen größerer Ortschaften. Die typischen einachsigen Dörfer werden mit einem bedeutenden Anteil der zerstreuten Bebauung in vielachsige Raumsysteme umgewandelt (Abb.9).

Typen der Wohngebäude

Im ganzen 20. Jahrhundert wurden große Veränderungen in Wohngebäude-Formen vollzogen. Auf Grund meiner Untersuchungen auf dem Lande und nach der bestehenden Fachliteratur könnte man laut Zeitperioden spezifische Wohngebäudetypen unterscheiden.

Die Faktoren, die dazu beitragen, sind: Baumaterialien, die spezifischen Verhältnisse betreffs Hausabmessungen, die Dächertypen u.s.w. Die meisten Wohnhäuser sind einstöckig, gemauert mit geputzten Wänden, mit dem Seitenverhältnis 1:1,5-2 gebaut. Nach ihrer Eigenart kann ich Folgendes feststellen:

- Wohnhäuser, die vor dem II. Weltkrieg gebaut wurden: sie sind aus Holz erbaut, aus Holzbohlen, manchmal mit Holzschalung, mit Untermauerung aus Ziegeln, mit einem Satteldach, ursprünglich mit Strohdach, später mit Eternit- oder Blechdach, mit geringen Fenstergrößen, manchmal mit Fensterläden (Foto Nr. 1).
- Wohnhäuser, die in den Jahren 1945-1960 gebaut wurden: sie sind aus Holz mit Holzschalung oder aus Ziegel erbaut. Architektonisch gesehen sind sie den früher gebauten ähnlich, mit niedriger (bis 0,5 m) Untermauerung aus Ziegeln, auf dem Rechteckplan gebaut, manchmal mit bewohntem Dachraum, mit Satteldach aus Blech oder Eternit (Foto Nr. 3).
- Wohnhäuser, die in den Jahren 1960-1970 gebaut wurden: die meisten Häuser sind Ziegelhäuser, nicht verputzt, auf dem Rechteckplan gebaut, mit etwas höherer Untermauerung, mit Satteldach, mit Eternit oder mit Blech gedeckt (Foto Nr. 3)
- Wohnhäuser, die in den Jahren 1970-1990 gebaut wurden: klotzige Bauten, aus Hohlblöcken oder gemischten Baustoffen (Hohlblöcke mit Ziegeln), verputzt, mit hoher Unterkellerung, die ordnungswidrig bewohnt werden, zweistöckig mit Flachdach aus Blech (Foto Nr 4).
- Wohnhäuser, die nach dem Jahre 1990 gebaut wurden: sie haben keine Eigenart - es besteht eine Vielfalt von Formen (Foto Nr. 5,6)



Foto Nr.1: Haus der Zeit vor dem II. Weltkrieg



Foto Nr.2: Haus aus den Jahren 1945-60



Fot. Nr. 3: Haus aus den Jahren 1960-1970



Foto Nr. 4: Haus aus den Jahren 1970-1990



Foto Nr. 5: Haus, das nach 1990 gebaut wurde



Foto Nr. 6: Haus, das nach 1990 gebaut wurde

Schlussfolgerungen

Die Analyse, die in dieser Arbeit durchgeführt wurde, lässt den Schluss zu, dass in den ländlichen Gebieten der Lubliner Woiwodschaft das Tempo der Entwicklung des Wohnungsneubaues in den letzten Jahren des 20. Jahrhunderts nicht hoch war. Dazu kam in der Mitte der 90er Jahre ein deutlicher Rückgang der Neubauten. Diese Situation ist in verschiedenen Orten der Lubliner Woiwodschaft sehr unterschiedlich, je nach örtlichen Verhältnissen. Daraus resultiert es, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sich in extremen Werten beziffern könnte. Die Faktoren, die hier eine wichtige Rolle spielen, sind:

- das Einkommens-Niveau der Bevölkerung
- die Einkünfte aus der außerlandwirtschaftlichen Tätigkeit

In der Lubliner Woiwodschaft gibt es Ortschaften, wo eine große Bauaktivität zu verzeichnen ist und Orte, wo die Bauaktivität „ausstirbt“. Dieses Phänomen scheint unumkehrbar zu sein und zur wirtschaftlichen Polarität zwischen verschiedenen Gebieten hinsichtlich der Wohnbau-Konjunktur zu führen. Die Ortschaften, die in der Nähe von Städten oder Erholungsorten (die Bauinvestoren sind Städter) liegen, sind durch ein höheres Entwicklungstempo gekennzeichnet als die Orte, die sehr weit von Hauptstraßen und Großstädten entfernt sind.

Am wichtigsten für die Stimulierung der Entwicklung des Wohnungsbaus auf dem Lande ist der finanzielle Faktor. In den letzten Jahren investieren vor allem die nicht in der Landwirtschaft beschäftigte Bevölkerung oder Personen mit Doppelberuf in den Bau neuer Wohnungen, vor allem aus der Stadt stammende Investoren. Die von diesen Menschen verwirklichte Bautätigkeit führt zur weitgehenden Umgestaltung dieser Gebiete, sie bewirkt eine oft fast vollständige Umwandlung der Siedlungssysteme sowie die Einführung einer städtischen Bebauungsart in bisher

landwirtschaftlich genutzten Gebieten. In den Konzentrationszonen des Wohnungsbaus (Vorstadtgebiete) sind negative Tendenzen einer Verstädterung ländlicher Gebiete durch den Wohnungsbau der nicht in der Landwirtschaft tätigen Bevölkerung zu beobachten. Die gewaltsame Expansion des Wohnungsbaus in bisher landwirtschaftlichen Gebieten vertieft die Prozesse der Zerstreuung der Bebauung, verstärkt das Raumchaos und ermöglicht eine weitgehende Willkür der architektonischen Formen.

Dagegen beruht der Wohnungsbau der landwirtschaftlichen Bevölkerung auf dem Auswechseln alter Häuser gegen neue innerhalb derselben Siedlung, so dass die Raumstruktur des Dorfes unverändert bleibt. Seit den 90er Jahren ist eine Tendenz zur Modernisierung und zum Ausbau alter Häuser zu beobachten. In einigen Gebieten der Woiwodschaft Lublin ist dieser Trend stärker als die Entwicklung des Wohnungsneubaus. Investiert wird vor allem in die Wärmedämmung der Hauswände, Dachböden werden zu Wohnzwecken ausgebaut und neue Räume werden angebaut.

Eine paradoxe Erscheinung der Transformationsperiode ist auf der einen Seite eine deutliche Verschlechterung der Möglichkeit, die Wohnbedürfnisse zu stillen, bestätigt durch die Zahl der Personen, die auf eine Wohnung warten, mit den Durchschnittskosten eines Wohnungskaufes im Verhältnis zum Durchschnittseinkommen und den Wohnungserhaltungskosten, auf der anderen Seite eine gewisse Verbesserung der Kennziffer der Wohnungsbesiedelung und deren Ausstattung mit Installationen. Der Anstieg der Erhaltungskosten ist die Folge der Kürzungen von Zuschüssen (Dotationen) für die Wohnraumbewirtschaftung, insbesondere für die Energieträger.

Trotz der generell nicht sehr hohen Skala hat das neue Bauwesen jedoch einen bedeutenden Einfluss auf die Verbesserung der Wohnbedingungen. Denn die neuen Gebäude sind größer in Bezug auf die Wohnraumfläche und haben in der Regel eine Grundausstattung von technischen Installationen. Aus den Grundkennziffern, welche die Wohnbedingungen am Lande darstellen, ist zu entnehmen, dass ihre Wandlung am meisten in den Vorstadtzonen sowie in den östlichen Grenzgebieten vorkommt. In den Vorstädten sind diese Veränderungen die Konsequenz der Entwicklung des Neubaus, jedoch was die östlichen Regionen betrifft, resultiert das aus der Entvölkerung (Depopulation). Die Verbesserung der Kennziffer der Wohnungsbesiedelung erfolgte grundsätzlich aus der Schwächung der Dynamik der demografischen Prozesse in den 90er Jahren und des Ausbaus der Wohnflächen, jedoch nicht aus dem Bau neuer Wohnungen. Das Neubauwesen am Lande verändert in großem Ausmaß die Landschaft und hat Einfluss auf die Verunstaltung der historisch gebildeten Formen eines Dorfes. Die Unterschiede zwischen der Lebensqualität am Lande und in der Stadt verwischen sich, Dörfer gleichen sich Städten an. Der Anteil der am Lande charakteristischen Holzbebauung sinkt. Der Zeitabschnitt zwischen den Jahren 1960 und 1980 war sehr negativ für die Dorflandschaft. Zum Zeitpunkt der sozialistischen Wirtschaft entwickelte sich das Bauwesen am Lande, trotz der begrenzten Zuteilung an Baumaterialien, ziemlich schnell. Auf Grund der Typisierung der Projekte entstanden Häuser, die städtischen Siedlungen nachgebaut wurden. Charakteristisch für den Wohnbau dieser Jahre ist die Massenhaftigkeit und die übermassige Bebauung der Flächen im Verhältnis zu den wirklichen Bedürfnissen des Investors. Wegen der aus dieser Zeit stammenden Häuser, sogenannten „schachtelförmigen“ oder „baustein förmigen“, verloren die Dörfer ihren Charakter und ihre

Anpassung an die Landschaft. Das Haus war auf einem quadratischen Plan aufgesetzt, mit einem flachen Dach, auf einer hohen Untermauerung, welche oft als Wohnraum diente. Der Bau dieser „Klötze“ vereinheitlichte und verunstaltete die historisch geformte Dorflandschaft. Erst die Absetzung der typischen Projekte Ende der 80er Jahre sowie die Entstehung eines Baumaterialienmarktes in den 90er Jahren konnte am Lande für die Rückkehr der an die Traditionen anknüpfenden Architektur sorgen.

Die heutigen Wohnhäuser in ländlichen Gebieten unterliegen beträchtlichen Veränderungen. Städtische Bebauungsmuster werden immer wieder verbreiteter. Diese fremden Vorbilder ignorieren die lokale Tradition und die Landschaft völlig – sowohl durch die veränderten Formen der Wohnhäuser als auch durch ihre räumliche Planung.

Die heutige Umgestaltungsprozesse der ländlichen Bauten haben stark zugenommen. Die heutigen Wohnhäuser in den Dörfern (besonders Dörfer, die in der Nähe der Städten existieren) unterliegen beträchtlichen Veränderungen. Es droht die Einführung einer städtischen Bebauungsart in bisher landwirtschaftlich genutzten Gebieten und die Verdrängung des traditionell „Idyllischen“ aus der Landschaft. Gegenwärtig bewahren nur noch wenige Investoren die lokalen Bautraditionen.

Es ist eine zunehmende Zersiedlung der ländlichen Landschaft zu sehen, was zur engen Zusammenarbeit entsprechender Spezialisten mit den Gemeindeämtern führen sollte. Eine dringende Angelegenheit in den Dörfern, die den Städten nahe gelegen sind, die Raumordnung wiederherzustellen und neue Baugrundstücke vernünftig zu bewirtschaften (z.B. entsprechende Bebauung der „Baulücken“, um die Zersiedlung zu stoppen). Die neuen Baugebiete sollen in hohem Maß an die alten Bebauungssysteme der Dörfer anschließen. Es geht vor allem darum, neue Bebauungsmuster mit ländlicher Landschaft und der traditionellen Bauweise (darunter die Aufrechterhaltung der bisherigen Bebauungslinie) zusammenzufügen.

Die Verabschiedung der entsprechenden Gesetze wäre ein „ersten Schritt“ dazu.

Fachliteratur

Dobrowolska M., 1959, Przemiany struktury społeczno-gospodarczej wsi małopolskiej, Przegląd Geograficzny, t. 31, z. 1, s. 3-32.

Górz B., 2001. Budownictwo mieszkaniowe na obszarach wiejskich południowej Polski po roku 1988, [w:] Polska – Europa. Gospodarka, przemysł, red. Rajman J., Wydawnictwo Naukowe Akademii Pedagogicznej, Kraków, s. 261-279.

Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1988, Niektóre aspekty urbanizacji wsi w strefie podmiejskiej Łodzi, Acta Universitatis Lodzianis, Folia Geographica, 9, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łód, s. 35-52.

Jedut R., 1995. Ewolucja morfologii wsi w następstwie przemian społeczno-gospodarczych (wybrane przykłady z Polski rodowoschodniej), [w:] Urbanizacja wsi w obrzeżach miejsko-wiejskich, red. Z.J. Kamiski, Katowice, s. 115-125.

Kulesza H., 1995, Sytuacja mieszkaniowa w pierwszych latach transformacji w województwach, Biuletyn, zeszyt 170, PAN, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Warszawa.

Leszczycki S., 1990, Osadnictwo Podhala w okresie międzywojennym, Wydawnictwa Muzeum Tatrzańskiego im. Dra Tytusa Chałubiskiego, vol. XVIII, red. B. Górz, Zakopane.

- Marszał T., 1999. Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce, [w:] Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju, red. Marszał t., Biuletyn PAN KPZK, Zeszyt 190, Warszawa, s. 7-28.
- Michalak J., 1973, Budownictwo indywidualne w wybranych rejonach rekreacyjnych, Materiały i Studia, z. 12/236/73, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa.
- Rajman J., 1994, Przemiany Społeczno-gospodarcze osadnictwa wiejskiego (przeгляд problematyki badawczej), [w:] Geografia osadnictwa i ludności w niepodległej Polsce, lata 1918-1993, Kierunki bada naukowych, t. 2, PTG, Łód, s. 93-109.
- Rykiel Z., 1994, Główne kierunki i metody bada w polskiej geografii osadnictwa, [w:] Geografia osadnictwa i ludności w niepodległej Polsce lata 1918-1993, tom II, Kierunki bada, PTG KGOiL, Łód, s. 251-264.
- Wesołowska M., 2003, Współczesne przeobraenia wsi podlubelskiej (na przykładzie Jakubowic Koniskich), [w:] Współczesne przekształcenia i przyszło polskiej wsi, Studia Obszarów Wiejskich, tom 4, Warszawa, s. 197-208.