

# ZÁKULISÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY ZA 1. REPUBLIKY – III – ZNOJMO

Dana Novotná

*V předchozích dvou článcích jsem popisovala obecné podmínky vzniku státní politiky podporující především soukromou bytovou výstavbu za první republiky a detailněji situaci v Brně, které bylo městem bouřlivě se rozvíjícím. Všechny představené příklady byly v podstatě úspěšným zvládnutím hospodářské i společenské situace té doby a často i architektonicky či urbanisticky zajímavými počiny.*

*V posledním dílu chci představit problémy, se kterými se potýkali stavebníci ve Znojmě a stavby, které nejsou v rámci republiky považovány za urbanisticky ani architektonicky hodnotné, ale jsou nepochybně zajímavé.*

## Situace ve Znojmě po první světové válce

Jedno ze čtyř velkých měst Moravy, původně královské správní centrum na silnici spojující Vídeň s Prahou, se na přelomu 19. a 20. století mohlo rozvíjet i díky vybudování železničního spojení s Brnem a Vídní v letech 1870–1871. Především spojení s Vídní zajišťovalo rychlý transport zemědělské produkce na trh, železnice se používala i na dopravu těžšího zboží, jaké představovala třeba sanitární keramika Ditmarovy továrny či tradiční produkty jako víno či konzervované okurky. Právě sedmdesátá léta<sup>1)</sup> nastartovala dostavbu města okolo historického jádra směrem k železnici, jehož nejvýraznějším urbanistickým prvkem je kruhové náměstí pojmenované pracovně Polygon Platz se sedmi paprčitě se rozbíhajícími ulicemi pravděpodobně inspirované pařížským Place de l'Étoile, i když zbytek navržené uliční sítě již nemá s pařížským trimetrem ani jiným formálním vzorem mnoho společného a během výstavby se měnil<sup>2)</sup>. Konec první světové války a vznik samostatného státu, který byl pro většinu našich sídel počátkem nového a bouřlivého rozvoje, probíhal ve Znojmě zcela jinak, protože město a okolí bylo převážně německé.

Prvním problémem bylo, že se Znojmo odmítlo stát součástí Československa a naopak se prohlásilo za hlavní město regionu Deutsch Südmähren, který se

chtěl připojit k Rakousku; rozhodnout musela až vojenská síla, kdy bylo okolí města obsazeno československými jednotkami a část vojska trvale zůstala v Louckém klášteře. To mělo vliv především na vyrovnání poměru obyvatel, kdy vzrostla česká menšina a naopak německá komunita se zmenšila, protože část odešla z nové republiky. Podle sčítání obyvatel v roce 1910 z 18 825 znojenských obyvatel se jich hlásilo k české národnosti 2 366 a k německé 16 090; roku 1921 se z 21 197 obyvatel již hlásilo k české národnosti 11 691<sup>3)</sup> a k německé 7 488<sup>4)</sup>.

Napjatá situace však zůstala, i když se jí v prvních poválečných letech dařilo tlumit především díky prvnímu znojenskému starostovi, uvážlivému a bilingvnímu JUDr. Josefu Marešovi, který propagoval klidnou spolupráci obou národnostních skupin. Ochlazením vztahů s Vídní, vznikem celní hranice a redukcí provozu na trase do Vídně přišlo město o tradiční trhy a to se ukázalo v období hospodářské krize jako další důvod eskalace nepřátelských vztahů mezi oběma skupinami obyvatel a odrazilo se to i na bytové výstavbě, a to především proto, že s ní dr. Mareš byl jako její iniciátor a propagátor i osobně propojen. Situaci celkem přesně popisuje postoj znojenských Němců vyjádřený 8. 10.

1921 v periodiku Znojenský venkov: „Vidíme v osobě starosty muže, s nímž se nelze vyrovnat jedním rázem, naopak tohoto cíle lze dosáhnout pouze neustálým bojem proti jeho osobě.“ Bojištěm se staly i byty financované pomocí státem ručených zápůjček.

## Bytová výstavba ve Znojmě<sup>5)</sup>

V poválečném Znojmě, stejně jako ve zbytku republiky, začala vznikat stavební družstva, například Vlastní krov, Bratrstvo, stavěl zde i Rozvoj z Českých Budějovic, německý Sicherer Heim



Regulační plán Znojma pořizený okolo roku 1870

- 1) Vlastní regulační plán města není datovaný ani signovaný, datovaný rokem 1870 je pouze plán uliční sítě, který je pravděpodobně již plánem navazujícím.
- 2) V původním regulačním plánu nebylo náměstí Republiky, tedy prostor pro divadlo a soudní budovu, naopak velké náměstí před nádražím v plánu uvažované nakonec realizováno nebylo.
- 3) Z toho ovšem bylo 1 262 vojáků místní posádky.
- 4) K německé národnosti se sice hlásila i většina Židů, ti ale byli v roce 1921 uváděni zvlášť, což úbytek Němců opticky zvětšuje a statisticky zkrsluje.
- 5) Údaje v této kapitole pocházejí z fondu „Archiv města Znojma“ uložené ve Státním okresním archivu ve Znojmě – AMZ III karton č. 3, inv. č. 1–43 a karton 173, inv. č. 5–15 a AMZ spisovna karton č. 66, inv. č. 18–38.



**Plán Znojma asi z roku 1938, modře vyznačena Masarykova kolonie a místa s výstavbou domů pro chudé, červeně bloky bytových domů postavené Domovinou na Jarošově třídě, žlutě některé z kolonií rodinných domů stavěných bytovými družstvy**

a především Domovina spojená se stranou sociálních demokratů a s jejími představiteli JUDr. Josefem Marešem a ing. Karlem Marušákem<sup>6)</sup>, kteří byli jejími zakládajícími členy a později členy představenstva. Právě Domovina postavila jen do roku 1929 ve Znojmě 603 bytů v bytových domech a vilkách, což bylo nejen nejvíce ze všech družstev, ale i trojnásobek toho, co stavělo město a stát<sup>7)</sup>.

Město si bylo vědomo své povinnosti postavit domy pro nejchudší obyvatelstvo, za celé předválečné období staví tedy 204 bytů poměrně daleko od zástavby nastartované regulací roku 1870, v okolí pražské silnice, na pláni severně od historického jádra. Byty byly situovány do čtyřpodlažních bytových domů, jejichž plány pro zlevnění pořídilo město samo prostřednictvím Jožy Garguláka, zaměstnance staveb-

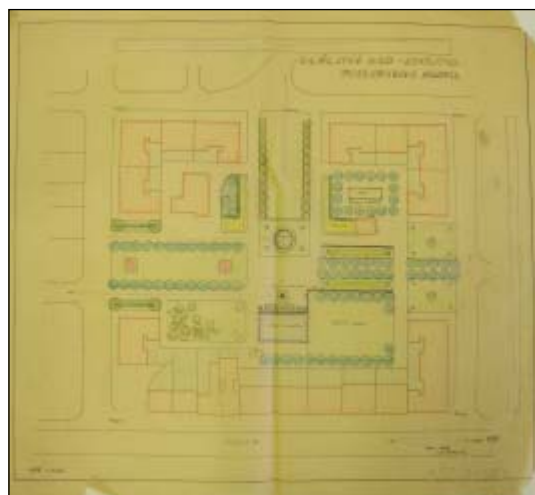
ního úřadu, proto v celkovém rozpočtu náklady na projekt nebyly ani uvedeny<sup>8)</sup>. Domy byly jednoduše označeny jako typ „A“ a typ „B“ a využívaly financování se státním příspěvkem podle zákona o stavebním ruchu č. 65 ze dne 26. 3. 1936.

Byty „A“ měly pouze jednu obytnou místnost, a to obytnou kuchyni, příslušenství tvořila předsíň, spíž a klozet. Poněkud prostornější byl druhý typ bytů pro chudé, který měl dvě větší místnosti, a to obytnou kuchyň (15 m<sup>2</sup>), pokoj (19 m<sup>2</sup>), z příslušenství opět předsíň, spíž a klozet a některé i kabinet jako další pokoj (10 nebo 15 m<sup>2</sup>).

Z písemností vyplývá, kdo byli oni chudí oby-

vatelé: dělníci, penzisté, státní a veřejní zaměstnanci, kteří měli týdenní příjem mezi 95–120 Kč, což činilo asi 360–500 Kč měsíčně; nájemné v bytech bylo předpokládáno ve výši 500 Kč/rok v typu „A“ a 900–1080 Kč/rok v typu „B“, což mělo být 42 Kč/měsíc, respektive 75–90 Kč/měsíc; nakonec se dle zápisů vyšplhalo na 130–210 Kč/měsíc, tedy na přibližně třetinu příjmu obyvatel.

První stavby po potřebné přípravě vznikají v roce 1930, druhá skupina v roce 1938. Stavební příprava vypadala tak, že rozpočet vypracoval stavební úřad a poté proběhlo ofertní řízení, tj. stavební podnikatelé na základě předloženého rozpočtu předkládali své nabídky, samozřejmě se očekávalo, že co nejnižší. Z dochovaného rozpočtu vyplývá, že město vkládalo jen peníze na pořízení pozemku, zbytek byl kryt půjčkami, a to 40% nezaručenou a 60% zaručenou půjčkou. Nejlevnější dům typu „A“ se 16 byty tak měl stát cca 400 000 Kč, typ „B“ cca 600 000 Kč, domy s byty „A“ se stavěly na opravdové periferii, byty „B“ na nové hlavní třídě, kde byly pozemky řádově dražší (8–16 000 Kč pozemek pro dům typu „A“ a 50–140 000 Kč pozemek pro dům typu „B“); staveniště na nové hlavní třídě, kterou se stala obestavěná císařská silnice Vídeň–Praha v severní části města, byla rozsáhlejší, domy byly soustředěny do prostorného polouzavřeného bloku s parkovou úpravou uprostřed nazvaného Masarykova



**Plán parkových úprav v Masarykově kolonii**

Zdroj: Státní okresní archiv Znojmo, AMZ – M/127

6) Karel Marušák byl stavební inženýr a politik, později senátor, který měl dobrou odbornou přípravu, byl správcem oddělení Zemského stavebního úřadu ve Znojmě.  
7) Bohužel Domovina nemá zachovaný celistvý archiv, takže její činnost nelze zmapovat.  
8) Podle některých informací projekty původně zpracovávala brněnská projekční kancelář Stockar-Bernkopf, v dochovaných archivních materiálech takový fakt uveden není a stavební dokumentace je signována Gargulák.

Foto © Dana Novotná



**Jarošova třída s bloky domů stavebných družstvem Domovina**

Foto © Dana Novotná



**Tytěž domy, dvorní fasády**

Foto © Dana Novotná



**Jarošova třída, v popředí dům Domoviny, v pozadí dům pro chudé postavený městem (typ "A")**

kolonie; zatímco chudší „A“ bloky se musely spokojit s klasickými dvorky v řadě za domy. Původně projektované komfortnější byty „B“ s koupelnou se nakonec postavily v jednodušší a levnější variantě, a to bez koupelny, ale součástí celé obytné kolonie byla dvoupodlažní stavba prádelny a parních lázní, která tak doplnila požadovaný komfort. Prádelna sestávala ze 12 kabin, v každé kabině bylo prkno na mydlení prádla, necky z umělého kamene a kotlík na vytváření, společný prostor mezi kabinami obsahoval čtyři pračky a dvě odstře-

byly odkázáni na jiná staveniště. Stavby bytových domů na ulici Jarošově, Pallardiho a Růženy Svobodové tak získali čeští stavitelé Smejkal, Oškera a Vše- tečka, na Pražské třídě (Masarykova kolonie) němečtí podnikatelé Bauer, Hollý, Gutwillinger a Křivánek. Domy pro chudé město stavělo až po vypuknutí hospodářské krize, což se odrazilo i na podmínkách smluv s jednotlivými podnikateli:

„Podnikatel (stavební) jest povinen zaměstnat v první řadě dělnictvo se sídlem ve Znojmě, které mu bude okresním

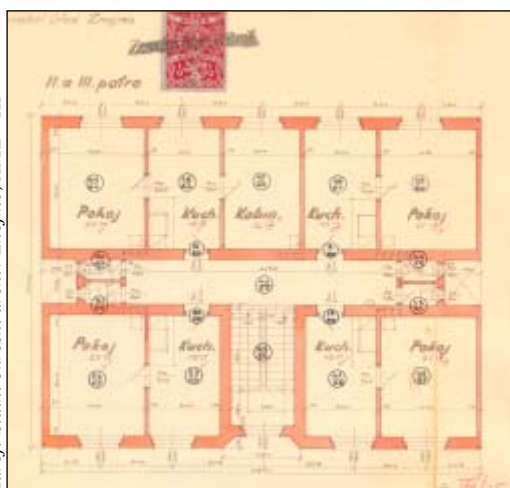
úřadem práce přiděleno, a to výlučně dělnictvo, které má nárok na podporu v nezaměstnání, případně na stravovací akci, jakož i dělníky mladistvé pod 18 let. Veškerému dělnictvu u podnikatele zaměstnanému musí být placeny mzdy dle platné kolektivní smlouvy. Podnikatel je povinen vésti výplatní listiny přesně dle předpisů o podpoře na produktivní péči o nezaměstnané. Řemeslné práce smí být zadány výlučně živnostníkům se sídlem živnosti ve Znojmě mimo případy, že by takové činnosti ve Znojmě nebylo.“ Z dalších dokladů je zřejmé, proč byla sociální stránka věci tak důležitá: část příspěvku na stavbu domů pro chudé dodalo Ministerstvo sociální péče (bylo to na stavbu 13 domů pro chudé a příspěvek byl poskytnut roku 1935 v maximální možné výši, konkrétně šlo o 180 000 Kč z částky 3 911 000 Kč). Právě k roku 1935 se také vztahuje zmínka o výši nájemného mezi 136–210 Kč/měsíc, když se vypočítávala návratnost půjček a její splácení prostřednictvím nájemného. Stavba domů pro chudé byla jakousi moderní verzí stavby Hladové zdi za doby Karla IV. a práva dělníků byla pečlivě hlídána, takže ke smlouvě byl přidán dodatek:

„Jelikož v době mezi ofertním řízením a zadáním stavby byla umluvena nová kolektivní smlouva, zvyšuje se jako příspěvek stavebníka na vyrovnání mezd stavební náklad v této smlouvě uvedený o další 1,98 % jako náhrada na zvýšení mzdy.“



**Domy typu „A“ na ulici Růženy Svobodové**

Foto © Dana Novotná



Projekt domu typu „B“, půdorys typického podlaží



Projekt domu typu „B“, fasáda

### Problémy se splácením půjček

Ve třicátých letech se s prohlubující krizí dostávalo město do problémů se splácením půjčky především u bytů v Masarykově kolonii, protože část nájemníků si nemohla bydlení dovolit, takže byty opouštěla, část byla nezaměstnaná a ne-

měla na nájemné. Výpadky v platbách tedy muselo hradit jako vypůjčitel spořitelně město, jen v roce 1936 tyto platby představovaly 133 000 Kč<sup>9)</sup>. Město se tak dostalo do dvojího tlaku: z jedné strany zastupitelé a především opozice poukazovali na ztrátu a z druhé strany jednotlivci i skupiny nájemníků žádaly o snížení nájemného. Obdobná situace byla i v bytech družstevních, kdy se splátkový kalendář nastavený na plnou obsazenost bytů začal dostávat do potíží. Možností byla finanční injekce a zvýšení nájemného v bytech obsazených. Finanční půjčku družstvu Domovina ve výši 340 000 Kč poskytlo město Znojmo<sup>10)</sup>, což vyvolalo další zatížení rozpočtu města. Problém nastal s úpravou nájemného. Zatímco v domech družstevních se nájemné zvýšilo, v obecních domech pro chudé to nebylo možné a stejně tak bylo problematické i jeho snížení, které bylo v rozporu s podmínkami zápůjček. Po dlouhém a složitém vyjednávání se nakonec povedlo snížit nájemné v obecních bytech Masarykovy kolonie o 15,- Kč, tím se jen prohloubil deficit městského rozpočtu. O tom, že jednání o finančních otázkách bývalo zřejmě dosti bouřlivé, svědčí podání trestního oznámení z 12. 3. 1934 pro násilnosti na valné hromadě družstva Domovina (předsedou družstva byl dr. Mareš,

tehdy poslanec parlamentu).

Kromě fyzických útoků se bojovalo i právními nástroji: mezi lety 1933 a 1936 byla členy družstva podána řada trestních oznámení na představenstvo proti zvyšování činží, pro podezření z účetních machinací. Čtyři politické strany podaly trestní oznáme-

ní přímo na dr. Mareše pro přečiny či zločiny proti bankovnímu zákonu (to se právě týkalo půjčky města ve výši 340 000 Kč) a další trestní oznámení mělo podat i Ministerstvo sociální péče proti neznámým funkcionářům družstva<sup>11)</sup>. Boj se přenesl do vyšších sfér, kdy senátor Paulus<sup>12)</sup> interpeloval jednou ministra spravedlnosti kvůli nevyřizování trestních oznámení a podruhé ministra sociální péče přímo kvůli hospodaření družstva Domovina a nezapomněl zmínit i „podivné“ právnické poznámky ve spisu týkající se poslanecké imunity dr. Mareše<sup>13)</sup>.

Z pohledu dnešních nekonečných vyšetřování a soudních sporů nás bude nepochybně zajímat, co naši předkové považovali za „soudní jednání, které se dlouho táhne“. Trestní podání bylo učiněno v červnu a srpnu 1933, podávající si stěžoval na průtahy a žádal o urychlení v prosinci 1933, a to dvakrát (9. a 27. prosince), další trestní oznámení (asi 3 nebo 4) byla podána v průběhu roku 1934, interpelace se týkala všech dohromady a byla pronesena 16. 6. 1936; ministr spravedlnosti na ni odpověděl 15. 9. 1936 tak, že všechny kauzy již byly dovedeny do příslušného konce, tedy že „všechna trestní řízení byla již skončena a všichni udavatelé byli vyrozuměni.“ Neuvedl ovšem další podrobnosti<sup>14)</sup>, jestli se tak stalo v roce 1936 nebo již dříve, tedy před interpelací.

Zajímavá je i odpověď ministra sociální péče. Z jeho informací vyplývá, že jeho ministerstvo provedlo dvakrát v družstvu podrobnou účetní revizi (1934 a 1935) a v roce 1934 provedl dohlídku i nejvyšší účetní kontrolní úřad. Především ministerstvo bylo na kontrole závislé, bylo totiž právě tím úřadem, který by z důvodu státní záruky byl povinen za družstvo platit anuitu v případě jeho platební neschopnosti (a zatížit tím státní pokladnu). Oba kontrolní orgány se shodly v tom, že hospodářský stav není dobrý, ale že na vině je krize a neobsazení bytů; ministerstvo hned učinilo všechny potřebné kroky k regulaci, prvním bylo uvalení nucené

9) Schodek v rozpočtu města Znojma.

10) Podle výroční zprávy družstva z roku 1935 měla Domovina zaručené hypotéky ve výši 12 542 421 Kč.

11) Šlo o částku 250 000 Kč ze státní subvence, kterou mělo družstvo použít k jinému účelu, konkrétně k výstavbě chodníků před domy.

12) Senátor František Paulus byl přední postavou českého fašismu.

13) Interpelace 237/2 a 237/3 z roku 1936 viz digitální archiv Parlamentu ČR.

14) Například ve věci chodníků krajský soud ve Znojmě zastavil řízení 3. 6. 1936.



**Uliční fasáda domu Masarykovy kolonie**

správy na Domovinu, druhým povolení odprodeje všech dosud nesplacených a nepřevedených volných domů jiným osobám než původním čekatelům a třetím vyjednávání s věřiteli.

#### Urbanistický odkaz

Pokud budeme srovnávat stavby realizované za první republiky se stavbami z období 1870–1914 či se staršími stavbami ve vnitřním městě, zjistíme, že kromě jediné výjimky šlo vesměs o plošnou zástavbu určitým typem staveb, takže vznikaly obytné kolonie<sup>15)</sup> či čtvrti, a to bez urbanistické koncepce, která by jakýmkoli tvůrčím způsobem navazovala na regulaci okolí středově-

kého města. Za první republiky se buď jen plnily bloky předchozí regulací vytyčené, nebo stavěly obytné soubory rozšiřující hranici města především severním směrem, ale bez urbanistických prostorů, které by určovaly ráz a byly i centry veřejného života (náměstí, parky apod.). Snad to bylo tím, že většinu staveb realizovala stavební

bytová družstva, která se soustředila jen na obytné stavby. Nutno však přiznat, že vzhledu samotných staveb byla věnována daleko větší pozornost než u staveb stavěných městem. Například bytové domy Domoviny mají stejně zdobné fasády do ulice i do dvora, i když se dvorní fasáda vlastně neprezentovala, zatímco bytové domy stavěné městem (typ „A“ i typ „B“) jsou sice především stavbami „chudými“, ale i při výrazné strohosti celého výrazu mají uliční fasádu zdobnější než dvorní.

Jediným urbanistickým počinem sledovaného období je Masarykova kolonie, útvar přiřazený k hlavní Pražské třídě a sestavený z domů typu „B“ do polouzavřeného bloku, kterým procházely ulice o půdorysu písmene „T“. Ramena onoho „T“ jsou souběžná s Pražskou třídou a noha se otevírá k jihu a do krajiny. Prostor vytyčený bloky domů je zajímavý skloubením veřejného a soukromého (alespoň tak, jak jej chápeme dnes). Formou jde



**Dvorní fasády a zbytek parkové úpravy v Masarykově kolonii**

o veřejný prostor (široké ulice s alejemi, centrální bod – socha T. G. Masaryka a bazén s vodotryskem), použitými prostředky zase o ryze soukromý (kulisu vytvářejí dvorní fasády domů a jejich dvorky, část plochy zabírají dětská hřiště, prádelna a lázně s kotelnou).

I když sadové úpravy a pomníky v celé šíři realizovány nebyly, socha prezidenta – Osvoboditele (proti němu měl být i pomníček s pamětní deskou), což byl symbol stavěný většinou na nejprestižnějších místech obcí, měla mít za zády bazének plný koupajících se dětí a okolo dětská hřiště. Celkové vyznění mělo tedy být současně komorní i veřejné: mělo se stát poselstvím, že zde vyrůstá nová generace v nové společnosti stavěné na nových principech.

*Ing. arch. Dana Novotná, Ph.D.  
Národní památkový ústav Brno*

#### ENGLISH ABSTRACT

#### **The background of the housing construction in the First Republic, part III: Znojmo, by Dana Novotná**

In two previous articles I described some general conditions of the origin of the governmental policy which supported private housing construction in the era of the First Republic of Czechoslovakia. In more detail I focused on the city of Brno, then developing rapidly. All the examples I gave represented a successful mastering of the economic and social situation of the time and many pointed out interesting instances of architecture and urban planning. In the last part I describe problems builders were confronted with in the town of Znojmo. Also, I present a few buildings which are undoubtedly interesting although not considered extremely valuable in terms of urban planning or architecture on a nation-wide scale.

15) Například kolonie severně položené Amerika s dvojdomky podobnými dřevěným domkům americkým, kolonie Marákov s domky zděnými řadovými či Marešov v Louce pod klášterem.