

422

LATVIJAS
UNIVERSITATES RAKSTI
ACTA UNIVERSITATIS LATVIENSIS

ARCHITEKTURAS FAKULTATES SERIJA

II SEJUMS
TOMUS

№ 4

LATVIJAS UNIVERSITATE

R I G Ā, 1 9 4 0

p 44
14400

8

NICKA
PEKA
641-8.88

buch für bildende Kunst in den Ostseeprovinzen“ un „Rigascher Almanach“ (1903.—1906. g.). Publicētie materiali tomēr nedod pilnīga ieskata Rīgas pilsētas dzīvokļu būvniecībā. Statistiskā biroja materiali rāda vispārējos dzīvokļu apstākļus tikai pēckara gados, un arī tur trūkst konkrētu datu par dzīvokļu iekārtu. Privatos publicējumos galvenā vērība piegriezta būvēm, kas ar saviem apmēriem vai ārējo izveidojumu saistījušas iedzīvotāju uzmanību, bet tur stipri maz ziņu par tipiskiem viduvējiem atrisinājumiem. Tādēļ pilnīgai Rīgas dzīvokļu būvniecības raksturošanai vēl nepieciešami jauni materiali, kas apgaismotu gan vēsturisko attīstības gaitu, gan arī tagadējo stāvokli.

Materialu vākšanai un kārtošanai varētu izvēlēties dažādas metodes, piemēram, varētu izpētīt, kā vēstures gaitā veidojušies dzīvokļi atsevišķās pilsētas daļās, vai arī, kā iekārtojuši dažādus dzīvokļus sava laikmeta labākie arhitekti. Šinī apcerējumā Rīgas dzīvokļu būvniecība pētīta vispirms kā pilsētas saimniecības nozare, kas apmierina vienu no vissvarīgākajām iedzīvotāju vajadzībām — dzīvokļu sagādāšanu. Materialu izvēlei par pamatu pieņemts noteikts laika sprādis — viens gads. Izpētot tādā veidā raksturīgākos pilsētas attīstības momentus, varētu jau iegūt vispārēju pārskatu par Rīgas būvniecības gaitu un sagādāt materiālus arī tālākiem speciāliem pētījumiem.

1913. ir pēdējais normalais pirmskara gads pilsētas saimniecībā. Šinī gadā notikusi vispārējā iedzīvotāju skaitīšana un ievākti arī statistiski dati par ēkām un dzīvokļiem. Arī dažādos citos pētījumos, piem., Valsts statistiskās pārvaldes publicētos darbos, 1913. gads izcelts kā raksturīgākais no priekšskara laikmeta. Materiali par 1913. gada būvniecību savākti visvairāk no arhīviem: Rīgas Pilsētas valdes būvju uzraudzības nodaļā, nekustamo īpašumu nodaļā un nodokļu nozarē, Rīgas-Valmieras Zemes grāmatu nodaļā, Rīgas Hipoteku biedrībā, Rīgas Pilsētas kredītbiedrībā, Latvijas Amatnieku krājaizdevu sabiedrībā, Rīgas Namīpašnieku krājaizdevu sabiedrībā, Valsts Archīvā un Rīgas Pilsētas vēsturiskā archīvā, bez tam izmantoti arī Rīgas pilsētas, sevišķi statistiskā biroja publicētie materiali. Šo darbu ar laipniem padomiem un aizrādījumiem veicinājuši prof. A. Lamze, prof. E. Laube, arch. J. Gailis, H. Mēlbarts un A. Alksnis, direkt. E. Bulmerinks, kredītiestāžu darbinieki H. Štegmanis, P. Grosmanis, A. Krepliņš, A. Auzenbergs, kā arī

vairāki namsaimnieki, kas nav lieguši sīkākas ziņas par saviem īpašumiem. Autoram jāpateicas arī rakstā minēto iestāžu vadītājiem un darbiniekiem, kas devuši ērtu iespēju izmantot archivu materialus.

Rīgā, 1936. gadā.

I. 1913. gads Rīgas pilsētas attīstībā.

Viens gads ir pārāk īss periods pilsētas saimniecībā, lai tur pietiekami skaidri izteiktos tās īpatnības, tādēļ nepieciešama arī tuvākā laikmeta vispārējā apskate, kas savāktos materialus ierindotu pareizā vēstures perspektīvā.

Par Rīgas pilsētas attīstību dod labu pārskatu civiliedzīvotāju skaits tiešā pilsētas novadā¹ (pēc tautas skaitīšanas datiem):

1867. g. 3. martā	95.809 pers.
1881. g. 29. decembrī	162.611 „
1897. g. 28. janvarī	248.390 „
1913. g. 5. decembrī	472.068 „

Par starplaikiem ir tikai aprēķināti dati, kas uzrāda diezgan lielas svārstības². No publicētiem skaitļiem redzams, ka pēc 1897. g. Rīgas vēsturē iesākās straujās attīstības periods, kad iedzīvotāju skaits pieaug apm. par 13.000 gadā. Dabiskais iedzīvotāju pieaugums tomēr visumā ļoti mazs³:

1910. g. — 1231 pers.	2,8% no iedzīv. kopsk.
1911. g. — 2701 „	5,8% „
1912. g. — 2849 „	5,9% „
1913. g. — 2550 „	5,1% „

Turpretim ļoti liels ir ieceļotāju skaits, ko B. Šrenks novērtē 1911. un 1912. g. uz 12.000 personām, bet 1913. g. pat uz 13.000⁴, tomēr noteiktu datu par ieceļotāju skaitu trūkst, un faktisko iedzīvotāju pieaugumu nav iespējams noteikt.

Rīgas uzplaukumu 20. gadu simtenī rada rūpniecības attīstība, ko var novērtēt pēc strādnieku skaita rūpniecības uzņēmumos. Noteiktu ziņu arī šē trūkst, un dažādu autoru vērtējumi stipri atšķiras, jo statistikas pamati tiem dažādi.

¹ Par Rīgas pilsētas robežām un pilsētas novadu sal. N. Carlberg, XI—XVII, no jaunākiem darbiem — doc. A. Lamze. Teritorijas problēma Lielrīgas izbūvē. 6. lpp.

² Sal. Schrenck II. 20. lpp., Rīgas stat. g. gr. II. 1. lpp.

³ Rīgas stat. g. gr. I. 51. lpp.

⁴ Schrenck II. 20. ff. lpp.

Pēc B. Šrenka datiem⁵:

1901. g.	— 47.242	rūpn. strādnieki
1902. g.	— 41.919	„ „
1903. g.	— 40.547	„ „
1904. g.	— 41.583	„ „
1905. g.	— 43.252	„ „
1906. g.	— 46.166	„ „
1907. g.	— 48.998	„ „
1908. g.	— 51.507	„ „
1909. g.	— 52.495	„ „
1910. g.	— 51.640	„ „
1911. g.	— 57.155	„ „
1912. g.	— 62.687	„ „

Dr. E. Bulmerinks dod tikai skaitļus, kas pamatoti uz tiešām statistiskām izziņām, un tie ir šādi⁶:

1901. g.	— 56.143	strādnieki
1910. g.	— 67.019	„
1913. g.	— 87.606	„

1913. gada vispārējā tautas skaitīšanā rūpniecības strādnieku pavisam saskaitīts 111.642 pers.⁷

Rīgas pilsētas otru svarīgāko saimnieciskās dzīves nozari — tirdzniecību var raksturot ar skaitļiem par Rīgas ārējo tirdzniecību. Importa un eksporta kopsuma atsevišķos gados aprēķināta šādi⁸:

		1913. g. = 100
1900. g.	— 129.648.870	R. 31,4
1901. g.	— 132.566.147	„ 32,4
1902. g.	— 167.050.770	„ 40,8
1903. g.	— 234.833.189	„ 57,4
1904. g.	— 219.380.549	„ 53,6
1905. g.	— 225.198.582	„ 55,0
1906. g.	— 269.022.308	„ 65,7
1907. g.	— 238.664.795	„ 58,3
1908. g.	— 238.947.698	„ 58,4
1909. g.	— 274.753.452	„ 67,1
1910. g.	— 336.058.787	„ 82,1
1911. g.	— 334.106.281	„ 81,4
1912. g.	— 370.708.638	„ 90,6
1913. g.	— 409.369.875	„ 100,0

⁵ 1901—1908. Schrenck I. 163. lpp., 1908—1912. Schrenck II. 20. ff. lpp.

⁶ Bulmerinks, Rīgas rūpniecība: Rīga kā Latvijas galvas pilsēta. 124. lpp.

⁷ Rīgas statist. gada grām. I. 25. lpp.

⁸ Gernet, 11. lpp.

Šīs skaitļu rindas dod norādījumus par Rīgas saimnieciskās dzīves gaitu. Ārējā tirdzniecība pieaug ļoti strauji. 14 gadu laikā apgrozījums palielinās apm. 3 reizes. Attīstības gaitā tomēr redzamas lielas svārstības. Apgrozījums stipri pieaug līdz 1903. g., tad mazliet slīd atpakaļ 1904. un 1907. g., no jauna strauji pieaug 1909. un 1910. g., stāv uz vietas 1911. g. un nākošos gados pieaug ikgadus par apm. 10%.

Mazliet savādāka ir rūpniecības attīstība. 13 gados tā pieaug par apm. 50%. No gadu simteņa sākuma līdz 1903. gadam tā pat samazinas, tad pamazām pieaug līdz 1906. gadam, pēc tam attīstība kļūst lēnāka, sasniedz minimumu 1910. gadā, pēc kam pieaug atkal par apm. 10% gadā.

Statistikā maz materialu tieši par pašu būvniecību. Dažus norādījumus par būvdarbības attīstību var gan iegūt no ziņām par Rīgas pilsētas būvju uzraudzības nodaļā apstiprinātiem būvprojektiem.

Apstiprinātie būvprojekti⁹.

Gads	Fasādu grozījumi	Pārbūves	Jaunbūves	Kopā	1913. g. = 100
1900.	134	154	926	1.214	112
1901.	97	51	1.024	1.172	108
1902.	92	59	786	937	86
1903.	98	96	722	916	85
1904.	93	85	500	678	63
1905.	75	51	416	542	50
1906.	92	30	424	546	50
1907.	96	41	586	723	67
1908.	127	57	730	914	84
1909.	131	42	892	1.065	99
1910.	127	56	1.176	1.359	125
1911.	153	58	1.206	1.417	131
1912.	118	79	1.087	1.284	119
1913.	134	53	895	1.082	100
1914.	104	44	615	763	71
1915.	33	16	119	168	15

Būvprojektu skaits tomēr nav uzskatams par drošu materialu būvniecības raksturošanai¹⁰. Izpētot 1913. g. apstiprinātos būvprojektus¹¹, noskaidrots, ka uzdotā projektu kopskaitā ietilpst:

⁹ 1900—1907. Schrenck I. 47. lpp. 1908—1915. Būvju vald. būvuzr. nod. archivs.

¹⁰ Salīdz. Schrenck I. 47. lpp.

¹¹ Pēc būvju uzraudzības nodaļas archiva materiāliem.

- 1) fasādu grozījumi (visvairāk logu un durvju izbūves pastāvošās ēkās) 134 proj.
 2) maznozīmīgi pārbūvju projekti no Pārdaugavas rajona, bez atbildīgiem darbu vadītājiem 32 „
 3) dzīvojamo ēku jaunbūves un pārbūves 618 „
 4) saimniecības ēku jaunbūves un pārbūves 298 „
 Kopā 1082 proj.

172 projekti — apm. 16% no kopskaita nav realizēti, starp tiem 115 dzīvojamo ēku un 57 saimniecības ēku projekti. Pēc dzīvojamo ēku būvprojektiem būvdarbi izpildīti:

1913. g.	322 proj.
vēlākos gados	181 „
Kopā	503 proj.

Tomēr arī pēdējie skaitļi vēl nenorāda uz 1913. g. būvvieta skaitu, jo starp tiem vēl ir 88 papildu projekti — 61 mūra un 17 koka ēkām. Beidzot, no visiem 1082 projektiem tikai 234 vai apm. 22% izmantoti jaunu dzīvojamo ēku celšanai 1913. g., pie kam tur saskaitītas vienkopus 6-stāvu ēkas centrā un mazie koka nami nomalēs. Jau noteiktākas ziņas par dzīvojamo ēku jaunbūvju un pārbūvju daudzumu dod pirms kara Rīgas pils. veselības nodaļā kopotie dati par jaunbūvēto dzīvojamo ēku apskatēm saskaņā ar būvnoteikumu 15. §.

Apskatīto ēku skaits¹².

Gadi	Koka ēkas	Mūra ēkas	Kopā	1913. g.=100
1900.	293	119	412	122
1901.	309	180	489	145
1902.	219	159	378	112
1903.	133	117	250	75
1904.	91	95	186	55
1905.	33	54	87	26
1906.	48	58	106	32
1907.	34	24	58	17
1908.	—	—	112	33
1909.	—	—	188	56
1910.	—	—	249	74
1911.	—	—	283	84
1912.	—	—	423	126
1913.	—	—	336	100
1914.	—	—	224	68
1915.	—	—	74	22

¹² 1900—1907. Schrenck I. 48. lpp. 1907—1914. g. Краткий обзор о деятельности Рижской гор. управы 1908—1915.

Pēc būvju uzraudzības nodaļas archiva materiāliem 1913. g. nobeigtas 134 koka un 207 mūra ēkas, kopā 341 dzīvojamā ēka. Ja salīdzina skaitļus par apstiprinātiem būvprojektiem ar sanitarās komisijas pieņemto ēku skaitu, tad redzams, ka būvprojektu skaits vairāk raksturo turpmākā gada būvniecību, kad projektētās ēkas beidz. Tādēļ visvairāk ēkas nobeigtas ne 1900., bet 1901. gadā, tāpat ne 1911., bet 1912. gadā. Tabula par apskatītām ēkām nav pilnīga, no 1907. g. tur trūkst datu par būvmateriālu, bet arī pēc sakopotiem skaitļiem skaidri redzams, ka koka ēku jaunbūves samazinas uz mūra ēku rēķina. Tas norāda, ka arī ēku skaits nedod pareizu ainu par būvniecības apmēriem. Jaunbūvju skaits ap 1900. gadu ir lielāks kā pēdējos priekšskara gados, bet būtu maldīgi domāt, ka būvdarbība abos laikmetos būtu bijusi vienāda. Kaut gan par 1900. gadu trūkst tuvāku statistisku datu, tomēr koka un mūra ēku attiecības vien jau rāda, ka šī laikmeta būvniecībai bijis pavisam citāds raksturs kā pēdējos priekšskara gados. Par to vērtīgus datus sniedz arī ziņas par nekustamās mantas nodokli, ko Rīgā aprēķināja no tīrienesīguma. Šis nodoklis pirms kara bija Rīgas pašvaldības galvenais ienākumu avots, un imobiļu ienesīguma noteikšanai darbojās plaša domes komisija, kas savu darbu veikusi samērā apzinīgi un lietpratīgi¹³. Pilsētas komisijas vērtējumi uzskatīti par objektīviem datiem arī ilgtermiņa kredita iestādēs (pēc archivu materiāliem).

Ar nekustamās mantas nodokli aplikto imobiļu tīrienesīgums (sal. 451. lpp.) atsevišķos gados novērtēts šādi¹⁴. (Skat. tabulu 384. lpp.)

Nekustamo īpašumu ienesīguma pieaugumam ir vairāki cēloņi: ar pilsētas attīstību pieaug centra īpašumu vērtība, bet tas rodas visvairāk no jaunu ēku būvniecības. Kaut gan atzīmētie skaitļi atkarīgi arī no periodiskās nekustamu īpašumu pārvērtēšanas, kas tikai pēc ilgāka laika konstatē faktisko vērtību, tomēr it sevišķi ienesīguma kopsuma labi raksturo pilsētas vispārējo attīstību. No 1900. līdz 1914. g. Rīgas nekustamo īpašumu ienesīgums un reizē ar to arī vērtība ir divkārtšojusies. Ienesīguma pieaugums sevišķi ievērojams 20. gadsimta sākumā līdz 1902. g., pēc tam tas stipri samazinas, ar minimumu 1905. g., pamazām pieaug līdz 1910. ga-

¹³ Carlberg, 24. un 362. lpp.

¹⁴ 1897–1907. pēc Schrenck I. 50. lpp. 1908–1915. no Краткий обзоръ 1908–1915.

Rīgas imobiļu tīrienesīgums.

Gadi	Ienesīgums 1000 R.	Ienesīguma pieaugums		
		1000 R.	%	1913. g.=100
1897.	6.933	—	—	—
1898.	7.700	767	11,1	35,6
1899.	8.482	782	10,2	36,2
1900.	9.429	947	11,1	43,8
1901.	10.104	675	7,2	31,3
1902.	11.196	1.092	10,8	50,6
1903.	11.588	392	3,5	18,2
1904.	12.014	426	3,7	19,7
1905.	12.116	102	0,8	4,7
1906.	12.364	248	2,0	11,5
1907.	12.684	320	2,6	14,8
1908.	13.082	398	3,1	18,4
1909.	13.373	290	2,2	13,4
1910.	14.484	1.110	8,3	51,4
1911.	15.795	1.311	9,0	60,7
1912.	17.451	1.656	10,5	76,7
1913.	19.611	2.159	12,4	100,0
1914.	20.404	793	4,0	36,7
1915.	20.774	370	1,8	17,2

dam, pēc kam iesākas strauja ienesīguma palielināšanās, kas ap 1913. gadu sastāda apm. 10%. Ja salīdzina imobiļu ienesīguma pieaugumu 1913. g. ar periodu ap 1900. gadu, tad redzams, ka šīnī laikmetā tas bijis par 50% mazāks kā 1913. g. Vēl tuvākus norādījumus par būvniecības apmēriem dod ziņas par Rīgas ilgtermiņa hipotekarā kredita iestāžu — Rīgas Hipoteku biedrības un Rīgas Pilsētas kredītbiedrības izsniegtiem aizdevumiem, resp. izlaisto ķīlu zīmju vērtību: (Skat. tabulu 385. lpp.)

Abas kredītiestādes izsniedza aizdevumus ne tikai jaunbūvēm, bet kredītēja vispār Rīgas nekustamos īpašumus, pie kam Hipoteku biedrība — ne tikai Rīgā vien, bet nelielos apmēros arī Rīgas apriņķī, tādēļ šo kredītbiedrību darbība rāda ne tikai būvniecības, bet arī kredita apstākļus. Pēc šiem datiem labi pārskatama ēku būvniecības vispārējā gaita, ja arī tie nav izlietojami atsevišķo laikmetu skaitliskai salīdzināšanai, jo par ilgāku laiku kredita apstākļi var stipri mainīties. Būvdarbības apmērus pareizi raksturotu tikai gadskārtējās ziņas par dzīvokļiem un istabām jaunbūvēs. Šādu ziņu Rīgai priekšskara gados trūkst. Dzīvokļu statistikai B. Šrenks

Izlaistās ķīlu zīmes rubļos.¹⁵

Gads	Pilsētas kredītbiedrība	Hipoteku biedrība	Kopā	1913. g. = 100
1900.	689.300	2.041.800	2.731.100	18,7
1901.	1.075.000	3.024.900	4.099.900	28,1
1902.	1.198.600	2.924.400	4.123.000	28,2
1903.	1.014.700	2.245.500	3.260.200	22,4
1904.	748.200	1.268.900	2.017.100	13,8
1905.	356.900	818.500	1.175.400	8,0
1906.	396.000	616.600	1.012.600	6,9
1907.	141.000	2.210.900	2.351.900	16,1
1908.	937.400	3.267.300	4.204.700	28,8
1909.	1.309.600	5.197.500	6.507.100	44,6
1910.	2.328.500	8.717.600	11.046.100	75,7
1911.	3.377.700	10.284.500	13.662.200	93,6
1912.	3.075.900	12.790.200	15.866.100	108,6
1913.	5.045.400	9.544.600	14.590.000	100,0
1914.	2.960.500	6.317.200	9.277.700	63,6
1915.	1.344.400	1.439.100	2.783.500	19,1

mēģina gan izmantot datus par valsts dzīvokļu nodokli¹⁶, bet tie aptver tik mazu daļu no visiem dzīvokļiem, ka maz noderīgi vispārējā stāvokļa noskaidrošanai.

Ja par būvdarbību arī trūkst pilnīgas statistikas, tad tomēr šie sakopotie materiāli dod pietiekami pamata, lai pareizi novērtētu 1913. gadu vispārējā Rīgas attīstības gaitā.

Ap gadu simteņu maiņu Rīgas pilsēta ļoti strauji attīstas un uzplaukst. Revolūcijas un soda ekspedīcijas gadi šo gaitu aizkavē, bet apm. ap 1910. gadu no jauna iesākas sevišķi straujš attīstības periods, kuru rūpniecībā un tirdzniecībā pārtrauc pasaules karš. Būvniecības attīstībā vispārējos vilcienos novērojama tā pati gaita, bet tur var saskatīt arī dažas īpatnības. Būvniecība sāk uzplaukt jau 1909. gadā un savu augstāko līmeni sasniedz ap 1912. gadu. 1913. gads arī pieskaitams šim uzplaukuma laikmetam, kaut gan tad jau novērojama būvdarbības samazināšanās.

¹⁵ Pēc „Rigascher Almanach“ un kredītiestāžu gada pārskatiem.

¹⁶ Schrenck, 52.—54. lpp.

II. 1913. g. būvniecības apmēri.

Ziņas par 1913. g. būvniecību savāktas Rīgas pilsētas būvju uzraudzības nodaļas archīvā pēc būvprojektoru reģistriem, kur atzīmēta būves atrašanās vieta (ar policijas iecirkņa, gruntsgabalu grupas un ielas numuriem), stāvu skaits, materials, raksturs (dzīvojamā, saimniecības, pārbūve, jaunbūve un t. t.), atbildīgais būves vadītājs, projekta iesniegšanas, apstiprināšanas, būvdarbu sākuma un pamatu, pusbūves un galīgās pieņemšanas datumi. Šie reģistri pirmskara periodā galīgā veidā noslēgti, atzīmējot arī turpmākos gadus datus par būvju gaitu un to galīgo nobeigšanu. Atsevišķo būvinspektoru atzīmes nav gan kopotas pēc vienas sistēmas. Tikai daži inspektori šķirojuši projektus no papildu projektiem, atsevišķos gadījumos trūcīgas ziņas par stāvu skaitu un būves raksturu, un sevišķi liela nenoteiktība atzīmēs par būves gaitu. Daudz projektiem tikai divas atzīmes — par būvdarbu sākumu un galīgo pieņemšanu, sevišķi daudzos gadījumos trūkst atzīmju par pamatu nobeigšanu.

Priekš kara pilsētas būvuzraudzības nodaļa pārzinājusi visu privāto būvniecību, atskaitot tikai rūpniecības ēkas un dažas specialas ēkas un telpas, kā, piem., kinematografus. Privatās dzīvojamās ēkās nereti iekārtotas skolas, slimnīcas, apakšas stāvi ar vienu izmantoti tirdzniecībai, Vecrīgā pat veselas ēkas izbūvētas birojiem. Būvuzraudzības nodaļas reģistros visas šīs ēkas atzīmētas vienkārši kā dzīvojamās ēkas, un arī turpmākos pārskatos nav mēģināts tās izdalīt sevišķās grupās.

Būvniecības apmēru noskaidrošanai reģistrēti visi dzīvojamo ēku projekti, pēc kuriem 1913. g. uzsākti būvdarbi, pabeigtas pusbūves un būvdarbi galīgi nobeigti. Tā kā galveniem būvdarbiem Rīgā ir noteikta būvsezona (pēc būvnoteikumu 12. § mūra darbiem — no 15. marta līdz 15. novembrim), tad, projektus šķirojot, atsevišķos gadījumos apsvērts, vai gada sākumā atzīmētie darbi faktiski neietilpst jau otra gada būvsezonā, un daži 1913. g. būvprojekti pieskaitīti 1912. g., tāpat koriģēta arī robeža starp 1913. un 1914. gadu, lai tīri administratīvi akti, kā būvinspektoru apskates, mazāk ietekmētu pārskatu rezultātus. Tais gadījumos, kur ēkās sākts dzīvot pirms tās galīgi bijušas pabeigtas, šis moments uzskatīts par ēkas nobeigšanas datumu.

Pēc šādas iepriekšējās izziņas ievāktas sīkākas ziņas par at-

sevišķām būvvietaš pēc būvuzraudzības nodaļas būvaktīm, galīgā veidā nošķirot projektus no papildu projektiem, pārbaudot ēku stāvu skaitu un saskaitot dzīvokļus, veikalus, darbnīcas u. t. t. Šinī apskatē pēc iespējas noskaidrotas arī ēku labierīcības un iekārtas īpatnības.

Būvniecības apmēru noteikšanai svarīgi zināt ne tikai ēku un dzīvokļu skaitu, bet arī darbu daudzumu, kas jaunbūvē attiecīgā gadā izpildīti. Kā koka, tā mūra jaunbūvi var uzcelt vienā gadā, iesākot to pavasarī un beidzot vēlā rudenī; šādas jaunbūves pilnā mērā pieder attiecīgā gada būvniecībai. Tomēr Rīgā ēkas pa lielākai daļai celtas divos gados, pusbūve pabeigta rudenī, iekšējā izbūve otrā gadā. Šādu būvdarbu kārtību sevišķi veicina arī Rīgas būvnoteikumu nosacījumi par ēku iekšējā apmetuma izpildīšanas kārtību (būvnot. 13. §). Divās būvsezonās celtās ēkas izdalītas atsevišķās divās grupās: 1913. g. izbūvēs un pusbūvēs. Pamatu nobeigšana būvaktīs nav sistematiski reģistrēta, tāpēc īpašā grupā nav izdalīti tie gadījumi, kur vienā gadā nobeigti tikai pamati, bet pati ēka uzcelta turpmākos gados. 1913. g. mūra ēkas stipri atšķiras no koka ēkām. Pirmās celtas visvairāk pilsētas centrā kā daudzstāvu īres nami. Vien- un divstāvu mūra ēkas 1913. g. sastopamas reti un pa lielākai daļai arī tad kā daudzstāvu ēku piebūves. Jaunbūvju grupējums mūra un koka ēkās tādēļ rāda ne tikai āršien materialu, bet arī ēkas tipu, un šī pēdējā pazīme uzskatama pat par svarīgāko. Tādēļ 5 mazas mūra ēkas no nomaļu rajoniem atzīmētas ne mūra, bet koka ēku sarakstā. Ēkas jēdziens pilnīgi noteikts tikai klajā apbūvē, kāda 1913. gadā Rīgā sastopama vairs tikai pilsētas nomalēs. Centrā, kur celtas daudzstāvu īres ēkas, grūti noteikt ēku skaitu. Pilsētas statistika par atsevišķu ēku uzskata „katru būvi, kurai stingrs pamats un atsevišķs jumts, kas uz visām pusēm stāv brīvi, vai šķirta no blakus ēkām ar mūra sienu no pagraba līdz jumtam”¹⁷. Šīs pazīmes nedod īsti noteikta pamata ēku skaita konstatēšanai. Sarakstos atzīmēti būvinspektoru dati, kur pa lielākai daļai par atsevišķu ēku skaitīts katrs ielai paralelais korpus. Ziņām par ēku skaitu mūra ēku rajonā nav lielas nozīmes, un tās nav izmantotas tik lielā mērā, kā tas parasts Rīgas statistikas tradīcijās. Arvienu atzīmēts vēl arī būvvieta skaits, kas dod noteiktākus norādījumus par būvniecības plašumu. Blakus ēku skai-

¹⁷ Pārns, 7. lpp.

tam atzīmēts arī stāvu skaits. Tajos gadījumos, kur mūra ēku piebūvju un šķērsēku augstums dažāds, uzrādīts lielākais stāvu skaits. Dzīvokļu būvniecības statistikā par visnoteiktāko materialu noder dzīvokļu un istabu skaits. Tas noslēgts ar 10-istabu dzīvokli, jo 1913. g. tikai 3 ēkās šis skaitlis pārsniegts, pie kam lielākais dzīvoklis ar 15 istabām izbūvēts pilsētas nomalē kādam lielas fabrikas direktoram. Datu grupēšanai izlietots samērā sīkais, bet negrozīgais gruntsgabalu grupu iedalījums, ko vienmēr var pieskaņot mainīgiem administratīviem dalījumiem. Izziņas rezultāti sakopoti 5 pārskatos, kas pievienoti kā atsevišķi pielikumi:

1. Pielikums. 1913. g. galīgi pabeigtās dzīvojamās ēkas (459. lpp.).

2. Pielikums. 1913. g. pabeigtās mūra dzīvojamās ēkas (460. lpp.).

3. Pielikums. 1913. g. pusbūvē pabeigtās mūra dzīvojamās ēkas (462. lpp.).

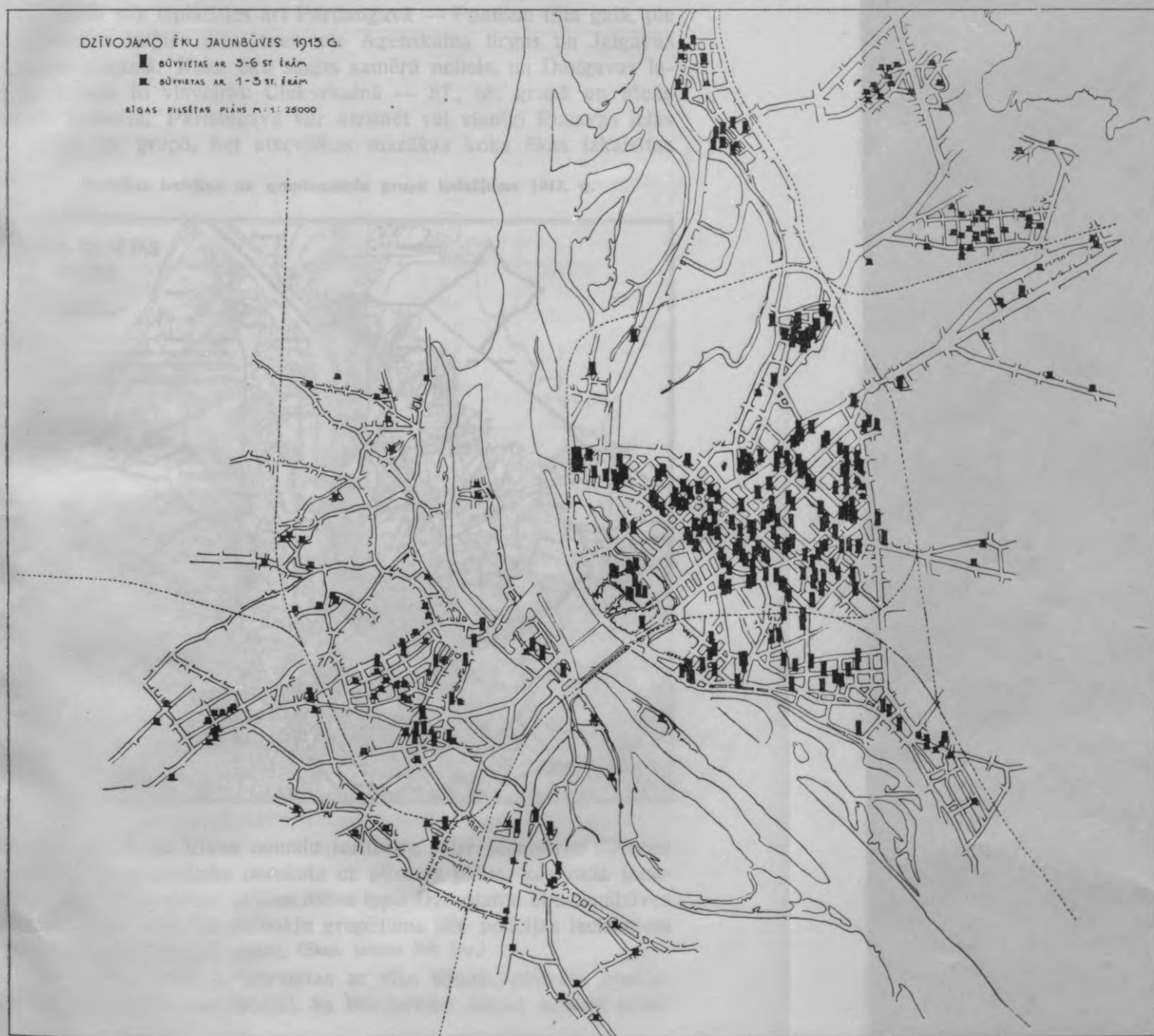
4. Pielikums. 1913. g. pabeigtās koka dzīvojamās ēkas (464. lpp.).

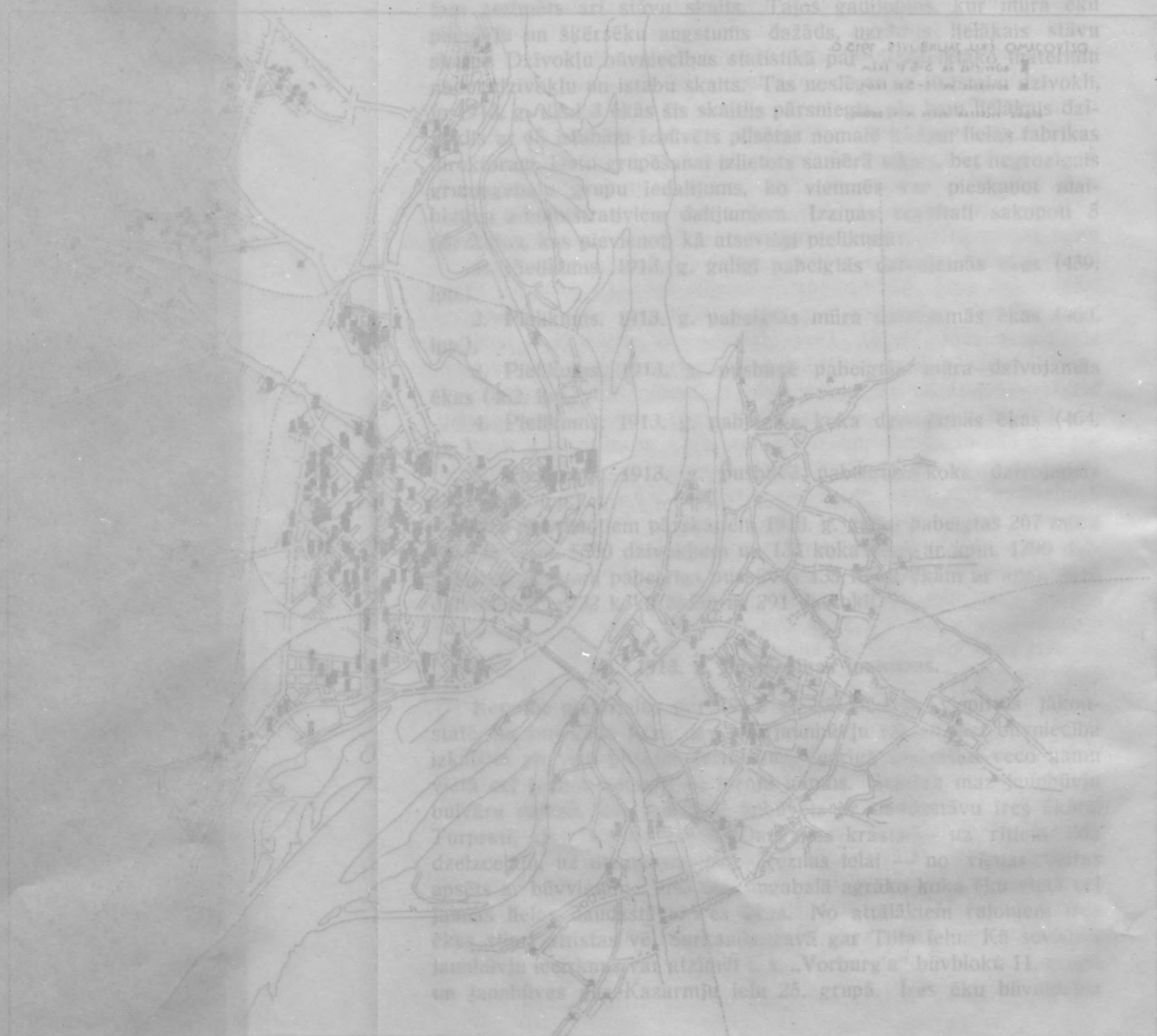
5. Pielikums. 1913. g. pusbūvē pabeigtās koka dzīvojamās ēkas (466. lpp.).

Pēc pievienotiem pārskatiem 1913. g. galīgi pabeigtas 207 mūra ēkas ar apm. 5560 dzīvokļiem un 134 koka ēkas ar apm. 1290 dzīvokļiem, bez tam pabeigtas pusbūves 135 mūra ēkām ar apm. 3510 dzīvokļiem un 32 koka ēkām ar 291 dzīvokli.

III. 1913. g. būvniecības īpatnības.

Kopojot materialus par 1913. g. būvniecību, vispirms jākonstatē, ka šī gadā Rīgā nav īstu jaunbūvju rajonu, bet būvniecība izkaisīta pa visu pilsētas teritoriju. Vecrīgā atsevišķo veco namu vietā ceļ jaunus veikalus un biroju namus. Samērā maz jaunbūvju bulvāru rajonā, kas jau cieši apbūvēts ar daudzstāvu īres ēkām. Turpretī, viss tālākais labais Daugavas krasts — uz rītiem līdz dzelzceļam, uz dienvidiem līdz Reznas ielai — no vienas vietas apsēts ar būvvietām. Visā šī apgabalā agrāko koka ēku vietā ceļ jaunas lielas daudzstāvu īres ēkas. No attālākiem rajoniem īres ēkas stipri attīstas vēl Sarkandaugavā gar Tiltu ielu. Kā sevišķus jaunbūvju iecirkņus var atzīmēt t. s. „Vorbūrg’a“ būvbloku 11. grupā un jaunbūves gar Kazarmju ielu 25. grupā. Īres ēku būvniecība





Tās iedzīvotāju ir strāvu skaits. Tajos' gadījumos, kur mūra ēku
 mūra ēku un šķērseku angstums dažāds, uzrādās lielākais stāvu
 skaits. Dzīvokļu būvniecības statistikā par 1913. g. ir uzrādīts
 dzīvokļu un istabu skaits. Tas noslēdzan uz 1913. g. dzīvokļu
 skaits ir 1297, kas šis skaits pārsniegta jau lielākais dzi-
 vokļu skaits. Tāpat izdotas pilsētas nomalē ir vairākas fabrikas
 darbinātājiem grupām izlietas samērā ēkas, bet neizstrādāts
 grupu iedalījums, ko vienmēr var piekautot atai-
 šināt ar šādiem iedalījumiem. Izziņas rezultātā sakopoti 5
 grupas, kas pieņemti kā atsevišķi pietikumi.

1. Pilsētas 1913. g. galīgi pabeigtas dzīvokļu ēkas (439)
 istabu skaits 1297

2. Pilsētas 1913. g. pabeigtas mūra dzīvokļu ēkas (401)
 istabu skaits 1297

3. Pilsētas 1913. g. pabeigtas mūra dzīvokļu ēkas (402)
 istabu skaits 1297

4. Pilsētas 1913. g. pabeigtas koka dzīvokļu ēkas (404)
 istabu skaits 1297

5. Pilsētas 1913. g. pabeigtas koka dzīvokļu ēkas (404)
 istabu skaits 1297

6. Pilsētas 1913. g. pabeigtas 207 mūra ēkas
 dzīvokļu un 133 koka ēkas dzīvokļu

7. Pilsētas 1913. g. pabeigtas 291 mūra ēkas
 dzīvokļu un 133 koka ēkas dzīvokļu

8. Pilsētas 1913. g. pabeigtas 291 mūra ēkas
 dzīvokļu un 133 koka ēkas dzīvokļu

9. Pilsētas 1913. g. pabeigtas 291 mūra ēkas
 dzīvokļu un 133 koka ēkas dzīvokļu

10. Pilsētas 1913. g. pabeigtas 291 mūra ēkas
 dzīvokļu un 133 koka ēkas dzīvokļu

11. Pilsētas 1913. g. pabeigtas 291 mūra ēkas
 dzīvokļu un 133 koka ēkas dzīvokļu

12. Pilsētas 1913. g. pabeigtas 291 mūra ēkas
 dzīvokļu un 133 koka ēkas dzīvokļu

13. Pilsētas 1913. g. pabeigtas 291 mūra ēkas
 dzīvokļu un 133 koka ēkas dzīvokļu

14. Pilsētas 1913. g. pabeigtas 291 mūra ēkas
 dzīvokļu un 133 koka ēkas dzīvokļu

15. Pilsētas 1913. g. pabeigtas 291 mūra ēkas
 dzīvokļu un 133 koka ēkas dzīvokļu

1913. gadā sāk izplatīties arī Pārdaugavā — Pontonu tilta galā, pie Āgenskalna kuģīšu pietātnes, pie Āgenskalna tirgus un Jelgavas šosejas sākumā. Koka ēku skaits samērā neliels, un Daugavas labajā krastā to visvairāk Čiekurkalnā — 87., 88. grupā un Meža parka kolonijā. Pārdaugavā var atzīmēt vēl vienīgi Rucavas ielas apkārtni 75. grupā, bet atsevišķas mazākas koka ēkas izkaisītas

Policijas iecirkņu un gruntsgabalu grupu iedalījums 1913. g.



pa visu apbūvēto Rīgas nomalu teritoriju. Par jaunbūvju novietni sastādīts īpašs grafisks pārskats uz pilsētas plāna, kas rāda jaunbūvju atrašanās vietas. (Plāns 388-a lpp.: Dzīvojamo ēku jaunbūves 1913. g.) Būvvieta un dzīvokļu grupējums pēc policijas iecirkņiem dod šādu skaitlisku pārskatu. (Skat. tabulu 390. lpp.)

Salīdzinot 1913. g. būvvietas ar visu Rīgas apbūvēto gruntsgabalu kopskaitu, var secināt, ka būvdarbība vispār nenorit pilsē-

1913. g. jaunbūves un dzīvokļi pēc policijas iecirkņiem.

Policijas iecirkņi	Ar dzīvojamām ēkām apbūv. gruntsgabali % no kopskaita 1913. g. ¹⁸	1913. g. būvvietas		Dzīvokļu % no kopskaita 1913. g. ¹⁹	Dzīvokļi 1913. g. būvniecībā	
		Skaitis	%		Skaitis	%
I	5,1	10	2,4	3,1	54	0,5
II	1,7	3	0,7	2,5	25	0,2
III	4,9	44	10,5	8,5	909	8,7
IV	4,4	44	10,5	8,8	1.634	15,6
V	5,9	24	5,7	5,4	667	6,4
VI	4,4	25	5,9	6,9	803	7,7
VII	3,9	37	8,8	8,8	1.289	12,3
VIII	8,4	54	12,8	16,0	2.270	21,7
IX	6,5	23	5,4	7,5	792	7,6
X	15,5	20	4,8	8,8	332	3,2
XI	29,5	83	19,7	15,4	1.185	11,3
XII	9,8	54	12,8	8,3	503	4,8
Kopā	100,0	422	100,0	100,0	10.463	100,0

tas nomaļu rajonos. Vienīgi Brīvības gatves virziens ar XII pol. iecirkni²⁰ uzrāda lielāku rosību. Stipri mazs būvvieta skaits Pārdaugavā X un XI pol. iecirknī, kur 1913. g. atrodas 45% no visiem dzīvojamo ēku gruntsgabaliem. Šai rajonā ir tikai ap 25% no 1913. g. būvvieta. Samērā lielākais būvvieta skaits redzams jau apbūvētos rajonos III, IV, VII un VIII policijas iecirknī, t. i. rajonā starp bulvāru joslu un dzelzceļa līniju. Vidējie skaitļi ir Sarkan- daugavas un Latgales priekšpilsētas rajoniem — V, VI un IX pol. iecirkņiem. Būvniecības izplatību tāpat raksturo arī jaunbūvēto dzīvokļu skaits. Tas rāda, ka Brīvības gatves rajonā un Meža parkā jaunbūvju gan samērā daudz, bet tās ir mazas. Nomaļu rajonos — X, XI un XII pol. iecirknī 1913. g. atrodas 42,5% no visiem Rīgas dzīvokļiem, bet 1913. g. būvniecībā uz šiem rajoniem iznāk tikai — 19,3%. Vislielāko dzīvokļu pieaugumu dod IV, VII un VIII policijas iecirkņi, kur sakopota apm. puse — 49,6% no jauniem dzīvokļiem. Par 1913. g. būvniecību tā tad visumā var teikt, ka Rīgas pilsēta šīnī laikā netiek paplašināta, jaunbūvēta, bet tikai pārbūvēta.

¹⁸ Rīgas stat. g. gr. I. 61. lpp.¹⁹ Aprēk. pēc Rīgas stat. g. gr. I. 65. lpp.²⁰ Policijas iecirkņu iedalījums — Rīgas stat. g. gr. I. Pārskata plāns 389. lpp.

Svarīgi noskaidrot šīs pārbūves raksturu un rezultatus. Pēdējie priekš kara gadi raksturīgi ar mūra ēkām, kamēr ap 1900. gadu vēl ēku lielāko daļu ceļ no koka. 1901. g. samērs starp pabeigtām koka un mūra dzīvojamām ēkām 63:37, turpretim 1913. g. — 39:61, tā tad, 12 gadu laikā šīs attiecības pilnīgi pārveidojušas²¹. Kaut arī ziņām par ēku un stāvu skaitu, kā jau aizrādīts, piešķirama tikai ilustratīva nozīme, tomēr tieši šie skaitļi visnoteiktākā veidā rāda, ar ko īsti ārēji atšķiras 1913. g. būvniecība no vecākām Rīgas tradīcijām:

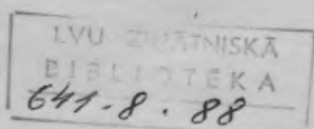
1913. g. celtās dzīvojamās ēkas pēc stāvu skaita.

Stāvu skaits	Ēku skaits	% no kopskaita	Vidējais % visā pilsētā 1913. g. ²²
1 stāvu	32	6,4	42,2
2 "	130	26,1	37,9
3 "	26	5,2	8,3
4 "	39	7,8	4,3
5 "	166	33,4	4,1
6 "	105	21,1	3,2
1 — 6-stāvu	498	100,0	100,0

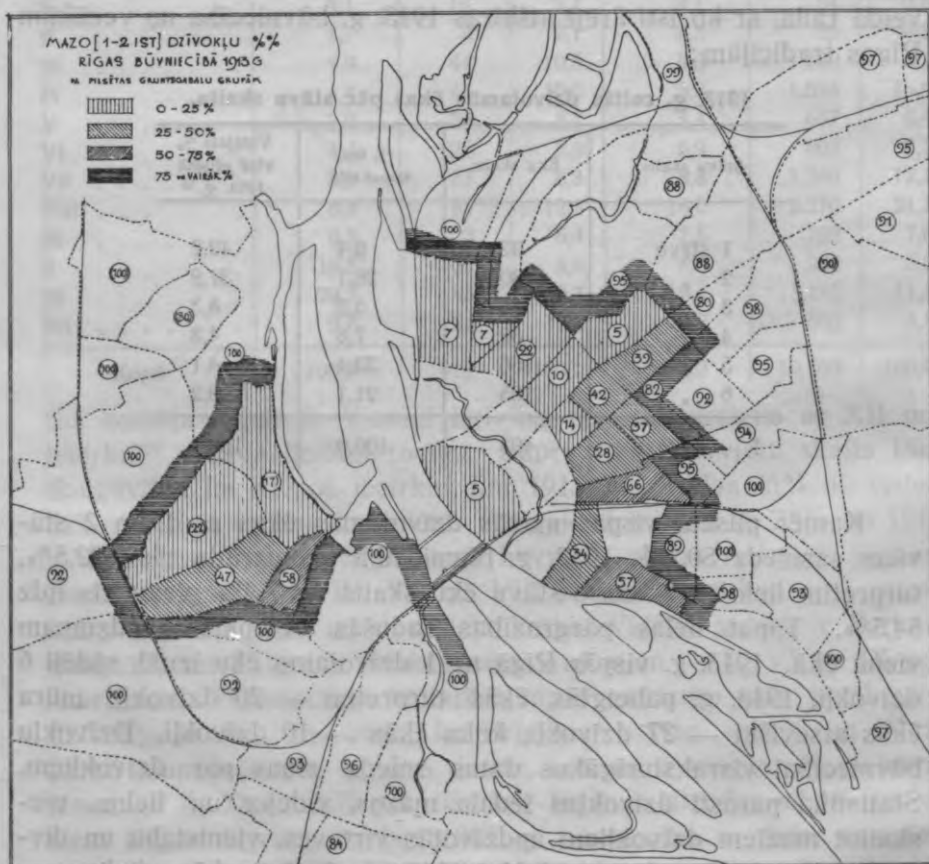
Kamēr pilsētā vispār mazās dzīvojamās ēkas ar 1 un 2 stāviem sasniedz 80,1%, 1913. g. būvniecībā tās uzrāda tikai 32,5%, turpretim lielo — 5- un 6-stāvu ēku skaits no 7,3% pieaudzis līdz 54,5%. Tāpat lielas pārgrozības radušās dzīvokļu daudzumam vienā ēkā. 1913. g. vispār Rīgā uz 1 dzīvojamo ēku iznāk vidēji 6 dzīvokļi, 1913. g. pabeigtās ēkās turpretim — 20 dzīvokļi, mūra ēkās atsevišķi — 27 dzīvokļi, koka ēkās — 10 dzīvokļi. Dzīvokļu būvniecībai visraksturīgākos datus sniedz ziņas par dzīvokļiem. Statistika parasti dzīvokļus iedala mazos, vidējos un lielos, piešķirot maziem dzīvokļiem apdzīvotās virtuves, vienistabu un divistabu dzīvokļus, vidējiem — dzīvokļus ar 3—5 istabām, lieliem — dzīvokļus ar 6 un vairāk istabām. 6. pielikumā (467. lpp.) pievienots šāds pārskats par dzīvokļiem 1913. g. būvniecībā, tā noslēgums rāda, ka no kopskaita mazo dzīvokļu — 76%, vidējo 21% un lielo 3%.

²¹ Salīdz. tabulā 382. lpp.

²² Pilsētas stat. g. gr. I. 63. lpp.



Līdzīgi citām rūpniecības pilsētām Rīgas 1913. g. būvniecība tā tad raksturīga ar maziem strādnieku dzīvokļiem. Dati par tiem sakopoti arī grafiskā veidā uz Rīgas plāna (zīm. 592. lpp.). Kaut gan dažās gruntsgabalu grupās jaunbūvju skaits nav pietiekams, lai aprēķinātos samēra skaitļos nevarētu ieviesties dažādas nejaušības, tomēr vispārējais raksturojums rāda pilnīgi noteiktu ainu. Visa



plašā Rīgas teritorija ietilpst rajonā, kur mazo dzīvokļu vairāk kā 75%, vienīgi Meža parka villu rajons izdalās ar saviem lieliem dzīvokļiem. Vidējie un lieli dzīvokļi koncentrēti pilsētas centralās daļās. Brīvības ielas virzienā mazo dzīvokļu rajons izbeidzas ap Tallinas ielu, austrumos to norobežo Aizsargu iela, ziemeļos — Viestura dārzs un vakaros — Jumaras iela. Neliels vidējo dzīvokļu

rajons attīstas vēl Pārdaugavā gar Kalnciema ielu. Lielie dzīvokļi 1913. g. būvniecībā koncentrējas 11. grupā pie Viestura dārza, 18. grupā gar Strēlnieku ielu, 20. grupā — Skolas ielas apkārtnē un Meža parkā. Daži lielle dzīvokļi vēl iekārtoti 21., 22., 23. un 30. grupā, bet mazo dzīvokļu rajonos tie sastopami tikai kā atsevišķi izņēmuma gadījumi. Tikai 3 gruntsgabalu grupās lielle dzīvokļi pārsniedz 50%, pārējās to ir tikai neliela daļa no dzīvokļu kopskaita. Vidējie dzīvokļi sasniedz absolūto vairākumu rajonā starp Elizabetes un Aizsargu ielu, arī Pārdaugavā gar Kalnciema un mazo Nometņu ielu to skaits pārsniedz 40%. Neliels vidējo dzīvokļu rajons veidojas vēl Latgales priekšpilsētā gar Gogoļa ielu.

Rīgas statistika no 1881. līdz 1917. gadam nedod ziņu par dzīvokļu lielumu un istabu skaitu, kaut gan tieši šie skaitļi ļoti svarīgi dzīvokļu jautājuma noskaidrošanai. Arī 1917. g. skaitļi maz noderīgi salīdzinājumiem, jo tur virtuves un palīgtelpas pieskaitītas dzīvojamām telpām²³. Tādēļ grūti konstatēt, kādas pārmaiņas pēdējie priekš kara gadi rada dzīvokļu rezervē. Pēc publicētiem datiem²⁴, attiecības starp maziem, vidējiem un lieliem dzīvokļiem atsevišķos gados bijušas šādas:

Gadi	Mazie dzīvokļi %	Vidējie dzīvokļi %	Lielie dzīvokļi %
1866.	76,4	18,8	4,8
1881.	80,2	14,7	5,11
1913. būvniecībā	75,5	21,0	3,5

Tā kā kopš 1881. g. trūkst statistisku datu, tad nav iespējams noteikt, vai 1913. g. būvniecība tikai pieskaņojusies jau esošām dzīvokļu rezervēm, vai arī tās pārveidojusi. Pilnīgie 1924. g. dati salīdzinājumiem lietojami tikai paturot vērā, ka kara laikā dzīvokļu kopskaits samazinājies par 23,8%²⁵, pie kam visvairāk cietušas koka ēkas nomaļu rajonos aiz remonta un uzraudzības trūkuma. Dzīvokļu skaits mūra ēku rajonos samazinājies vidēji apm. par 10%, bet nomalēs — Pārdaugavā koka ēku rajonā pat par 36%. Sakarā ar to arī dzīvokļu sastāvā būs radušās lielākas pārgrozības. Bojā būs gājušas visbiežāk vecākās un mazvērtīgākās ēkas, un 1924. g. dati uzrādīs labākus dzīvokļu apstākļus, kā tie bijuši 1913. g. 6. pieļikumā (467. lpp.) blakus aprēķinātiem samēra skaitļiem par 1913. g.

²³ Pārns, 7. un 25. lpp.

²⁴ Rīgas stat. g. gr. III 32. lpp.

²⁵ Pārns, 17. un 22. lpp.

pievienoti arī samēra skaitļi pēc 1924. g. skaitīšanas rezultātiem. Šie skaitļi rāda, ka 1924. g. visumā dzīvokļu rezerve ir labāka kā 1913. g. būvniecībā, jo mazo dzīvokļu skaits samazinājies par 3% uz vidējo un lielo dzīvokļu rēķina. Analizējot tuvāk mazo dzīvokļu sastāvu 1913. g., var gan konstatēt, ka starp maziem dzīvokļiem samērā daudz 2-istabu dzīvokļu, kas sastāda 25,1%, un pavisam maz apdzīvoto virtuvju, kas uzrāda tikai 1,0%, kurpretī 1924. g. visā Rīgā vēl to 4,8%, un var domāt, ka 1913. g. šis dzīvokļu tips būs bijis vēl daudz vairāk izplatīts. Pārējo dzīvokļu grupās nevar atrast lielu atšķirību. Interesantākus norādījumus jau sniedz dzīvokļu sadalījums pa policijas iecirkņiem, kur gan V, IX, X, XI un XII iecirkņi kara laika zaudējumu dēļ nav salīdzināmi ar 1913. gadu. Pārējos iecirkņos, kur būvdarbība 1913. g. bijusi sevišķi dzīva, var saskatīt šādas pārvērtības: III iecirknī stipri pieaug lielo un mazākā mērā — arī vidējo dzīvokļu skaits, vidējie dzīvokļi pieaug vēl arī IV un VI iecirknī, turpretim pārējos iecirkņos lielas pārgrozības dzīvokļu raksturā nav saskatāmas. Tuvākai šī svarīgā jautājuma noskaidrošanai būtu nepieciešami statistiski dati par iepriekšējiem laikmetiem, piemēram par 1901. gadu.

Stipri lielu progresu 1913. gads uzrāda labierīcību ziņā. Sīkākās ziņas ievāktas par atejām un apkuri. No 105 mūra ēku jaunbūvēm kanalizacijai pieslēgtas 69, apm. 66%, centralapkure ierīkota 42, apm. 40%. No koka ēkām kanalizacijai pieslēgtas tikai 2 un centralapkure ierīkota 3 ēkās. No visu 289 būvvietau kopskaita kanalizacijai tā tad pieslēgtas 71, apm. 25%, kamēr visā Rīgā 1913. g. — tikai 6,8%²⁶.

1913. g. vispārējā skaitīšanā ievāktas ziņas par atejām dzīvojamās ēkās, šķirojot tās 3 grupās: I — atejas dzīvokļi, II — ārpus dzīvokļiem, bet dzīvojamā ēkā, III — atejas ārpus ēkas. 1913. g. pabeigtie dzīvokļi pēc šīm grupām sadalās šādi:

Dzīvokļu skaits	I gr.	II gr.	III gr.	Kopā
Jaunbūvēs 1913. g. . . .	2.884	3.780	58	6.722
Jaunbūvēs 1913. g. % . .	42,8	56,3	0,9	100
1913. g. Rīgā %	23,0	—	—	—
1924. g. Rīgā %	29,9	45,0	24,2	100 ²⁷

²⁶ Rīgas stat. gada gr. I. 61. lpp.

²⁷ Pārns, 17. tab.

Atejas ārpus ēkas — pie malkas šķūņiem — 1913. g. jaunbūvēs sastopamas tikai nomalēs — 56 vienistabu un 2 divistabu dzīvokļiem. Pēc Rīgas būvnoteikumiem šāds tips 1913. gadā pielaists vairs tikai vienstāvu ēkām, un tas atrodams visvairāk 75., 76., 79. un 87. grupā. Atejas dzīvojamā ēkā, bet ārpus dzīvokļa — vēl stipri izplatītas koka ēkās. No kopskaita 1245 — tādas iekārtotas 1122 dzīvokļiem. Pēdējais tips — atejas dzīvoklī — koka ēkās jau uzskatams kā izņēmums un iekārtotas tikai 65 dzīvokļos, no tiem 5 vienistabu, 8 divistabu un 29 trīsistabu. Mūra ēkās atejas parasti pievienotas dzīvokļiem, tikai vienistabu dzīvokļiem tās sakopotas vienā vietā un katrā stāvā novietotas blakus kāpņu telpai, pie kam šāda iekārta sastopama pat ēkās, kas pieslēgtas kanalizacijai. Trešais tips vienistabu dzīvokļiem jau uzskatams par izņēmumu. Mūra ēku 2431 vienistabu dzīvokļiem atejas (klozeti) iekārtotas priekštelpās tikai 208 gadījumos, apm. 9%, pie kam tie izkaisīti pa daudzām ēkām kā pagraba un kalpotāju dzīvokļi, kur kopēju ateju ierīkošana nav izdevīga.

Pārējiem dzīvokļiem mūra ēkās atejas ārpus dzīvokļa jau uzskatamas vairāk par izņēmuma atrisinājumu. Tās sastopamas 386 divistabu dzīvokļos, apm. 24% no kopskaita 1545, 48 trīsistabu dzīvokļos apm. 7,2% no kopskaita 668, un tikai 1 četrīstabu dzīvoklī. Lifti iekārtoti 51 būvvieta, pa lielākai daļai gan tikai ielas ēkās. Ar vannas istabām apgādāti gandrīz visi vidējie un lielie dzīvokļi, īpaši mūra ēkās, kas pievienotas kanalizacijai. Kalpones istabas arī iekārtotas jau lielākai daļai no vidējiem dzīvokļiem, atsevišķos gadījumos tās sastopamas pat divistabu dzīvokļos.

IV. 1913. g. dzīvokļu un ēku tipi.

1913. gadam trūkst sīkāku datu par dzīvokļu izmantošanu, zināms tikai apdzīvoto un tukšo dzīvokļu skaits un vidējais iedzīvotāju daudzums uz vienu dzīvokli atsevišķos policijas iecirkņos no 3,9 līdz 5,5 personām. Pēc šīm ziņām vismazākais iedzīvotāju sabiezinājums iznāk Pārdaugavā XI iecirknī, tam seko VIII policijas iecirknis. Lai iegūtu daudz maz pareizu ieskatu dzīvojamo telpu izmantošanā, nepieciešams aprēķināt iedzīvotāju skaitu uz 1 istabu. Šim nolūkam izmantoti 1924. g. skaitļi par dzīvokļu lielumiem. Kā jau aizrādīts (salīdz. 394. lpp.), 1924. g. vidējais telpu skaits vienā dzīvoklī būs lielāks kā 1913. gadā un tādēļ dzīvokļu apstākļus šie

1924. g. dati rādīs labākā gaismā, it sevišķi nomaļu rajonos. 7. pielikumā (468. lpp. sakopotī skaitļi, kas raksturo Rīgas dzīvokļu apstākļus 1913. g., kopā ar ziņām par iedzīvotāju nacionālo sastāvu, bez tam tur atzīmēts arī rūpniecības strādnieku daudzums no iedzīvotāju kopskaita. Šie skaitļi rāda, ka 1913. g. strādnieku rajonos, starp kuriem raksturīgākie V un XII pol. iecirknis, iedzīvotāju skaits vienā dzīvojamā telpā noteikti pārsniedzis 3 personas, raksturīgā vidējo dzīvokļu rajonā — VII iecirknī tas pieņemams ap 2 personas uz istabu, bet lielo dzīvokļu rajonā — II un III iecirknī apm. 1,2 personas.

Pilsētu dzīvokļu standartu vispār noteic kā būvniecības, tā arī iedzīvotāju dzīvokļu tradīcijas. Pirmskara laikmetā Rīgas iedzīvotāju skaits palielinājās visvairāk no ieceļotājiem — agrākiem laukstrādniekiem, kuru dzīvokļu kultūras līmenis vispāri ļoti zems. Pēdējos priekš kara gados tie ieplūst Rīgā ne tikai no tagadējās Latvijas teritorijas, bet vēl vairāk no Krievijas, Polijas, Lietuvas, kur iedzīvotāju dzīvokļu kultūra sevišķi zema²⁸. Šie jaunie pilsētas iedzīvotāji pazemināja dzīvokļu standartu. Pēc 468. lpp. pievienotā pārskata redzams, ka rūpniecības strādnieki Rīgā dzīvo vissliktākos rajonos un sagādā pieprasījumu pēc mazvērtīgiem dzīvokļiem. Vecākiem pilsētas iedzīvotājiem jau augstākas prasības, un tādēļ dzīvokļu apstākļi dažādi pat atsevišķām tautībām. Rīgas vācieši dzīvo plašākos un labāk iekārtotos dzīvokļos I, II, III, pa daļai IV, VII un XI polic. iecirknī. Pēc kultūras tradīcijām nākošā tautība Rīgā ir latvieši, apmēram viena trešā iedzīvotāju daļa I, II un III iecirknī, bet visvairāk tie dzīvo VIII iecirknī, starp Kr. Barona ielu, Aizsargu ielu un 1905. g. parku, arī Brīvības gatves un Pārdaugavas rajonos latvieši sasniedz apm. 50% no iedzīvotāju kopskaita. Šie vislatviskākie rajoni ir tipiski strādnieku rajoni ar samērā augstu apdzīvošanas koeficientu. Krievu, ebrēju, poļu un leišu iedzīvotāji nāk ar vēl zemākām dzīvokļu prasībām. Tipiskais krievu rajons Rīgā ir IX pol. iecirknis, tam seko VI, V un XII. Ebrēji visvairāk dzīvo VI iecirknī — Latgales ielas sākumā, pēc tam nāk Vecrīga un Jumaras ielas rajons VII iecirknī. Poļi dzīvo kopā ar krieviem VI un IX iecirknī, vēl arī Sarkandaugavā V iecirknī, bet leiši Sarkandaugavā un Torņkalnā — V un X iecirknī. 7. pielikuma skaitļi labi raksturo dažādu tautību dzīvokļu apstākļus.

²⁸ Pils. stat. g. gr. II. 12. lpp.

Atsevišķām Rīgas pilsētas daļām 1913. g. ir savs īpatnējs noskaņojums, un varētu iedomāties, ka arī dzīvojamo ēku iekārtas ziņā Rīgas atsevišķās daļas var uzrādīt savas īpatnības. Ja agrākos Rīgas attīstības periodos tādas būtu arī bijušas, tad 1913. gada būvniecībā jau ir pilnīgi vienādas ēku un dzīvokļu programmas visā Rīgas teritorijā. Atskaitot 12 ēkas, kas celtas vienas ģimenes vajadzībām, visas pārējās 1913. g. pabeigtās jaunbūves ir īres ēkas, kur dzīvoklis ir tikai tirgus prece nezināmam pircējam. Lai šai precei vienmēr būtu noņēmēji, kas maksātu par to izdevīgu cenu, tā arvienu pieskaņota pastāvošiem dzīvokļu tipiem. 1913. gadā visā Rīgā pastāv tikai nedaudzi tādi tipi, kas jau izveidojušies pilnīgi noteiktās formās, it sevišķi tas sakams par maziem dzīvokļiem, kas 1913. gada būvniecībā dod 76% no dzīvokļu skaita. Dzīvokļu tipu galvenās veidotājas ir lielās īres ēkas, kur 1913. g. sakopotī apm. 80% no visiem dzīvokļiem. Arī nomaļu koka ēkas ceļ pilnīgi pēc tiem pašiem plāniem kā lielās mūra ēkas, un no pēdējām tās atšķiras tikai ar ārsienu materialu un stāvu skaitu. Nomaļu rajonos vienīgi lētāka būvgrunts, tādēļ ēku novietne uz gruntsgabala parasti brīvāka, kaut gan 1913. gadā atsevišķi gruntsgabali nomalēs ar koka ēkām apbūvēti pilnīgi tāpat kā pilsētas centralās daļās. Dzīvokļu būvniecībā pamatelements ir atsevišķs dzīvoklis. Rīgas iedzīvotāji tos šķiro un vērtē pēc istabu skaita, lielākiem dzīvokļiem nāk vēl klāt jēdziens par labierīcībām.

Rīgas mazākais dzīvoklis — apdzīvota virtuve. Tam ir tikai viena, apm. 15 m² plaša telpa bez jebkādam blakus telpām, ieeja vienmēr tieši no kopējā koridora. Dzīvoklī iebūvēts pavards ar siltuma mūrīti vai arī krievu krāsns. 1913. g. pabeigtas tikai 84 apdzīvotas virtuves, un šis dzīvokļu tips 1913. gadam nav vairs raksturīgs. Apdzīvotās virtuves iekārtotas vienistabu dzīvokļu ēkās tādās vietās, kur projektētājam nav palaimējies atrast citu telpu iedalījumu. 1913. gadā tikai vienā būvvieta 17. grupā vesela 2-stāvu ēka iekārtota ar apdzīvojamām virtuvēm.

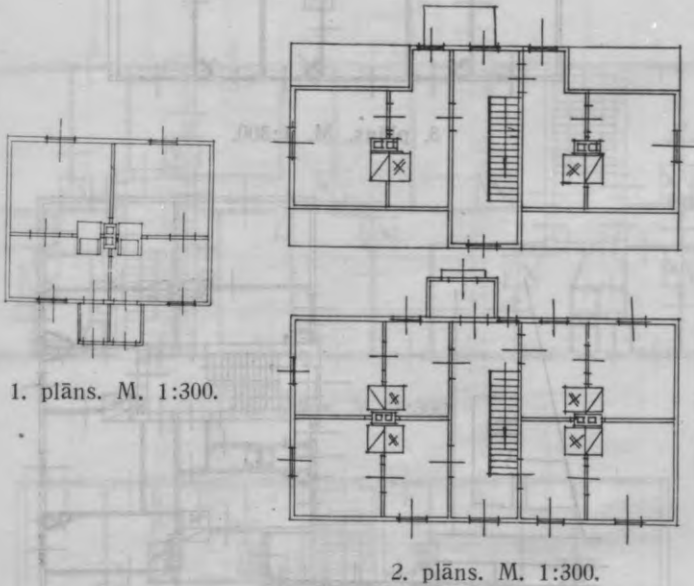
Rīgas dzīvokļu kulturas stūrakmens ir vienistabas dzīvoklis. 1913. g. puse (49,4%) no visiem jaunbūvētiem dzīvokļiem pieder tieši šai kategorijai. Visizplatītākajam šāda dzīvokļa tipam ir divas telpas — virtuve un istaba, ieeja virtuvē tieši no kāpnu telpas vai kopējas priekštelpas, ieeja istabā caur virtuvi. Virtuves stūrī novietots pavards ar diviem riņķiem, istabas sienā atrodas krāsns, kas silst no pavarda. Ja ēka pieslēgta ūdensvadam, tad labākās

iekārtās blakus pavardam atrodas ūdens un izlietne, bet lielākai ēku daļai ūdens un izlietne novietotas kopīgās komunikācijas telpās. Tikai dažiem dzīvokļiem virtuves kaktā iebūvēts no dēļiem sasists skapis ar vēdināšanu. Atejas iekārtotas arvienu pie kopējām komunikācijas telpām, viens nodalījums uz 2—3 dzīvokļiem. Vienistabas dzīvokļu vienai daļai pie aprakstītām 2 telpām nāk klāt vēl priekštelpa — Rīgas apzīmējumā „antreja“. Šo dzīvokļa elementu pa daļai izsaukuši būvnoteikumi, kas prasa (55. §), lai katram dzīvoklim būtu tieša izeja uz nedegamām kāpņu telpām. Ļoti nedaudzās ēkās jau mēģināts priekštelpu iekārtot arī tiem dzīvokļiem, kur tehniski iespējama arī tieša izeja no virtuves uz kāpņu telpu. Šādā gadījumā virtuve samazināta par priekštelpas platumu. Tikai izņēmuma gadījumos vienistabas dzīvokļiem iekārtoti klozeti (salīdz. 395. lpp.) dzīvokļa priekštelpās — 34., 35. un 36. grupās. Parasti ēkas pieslēgšana pie kanalizācijas dzīvokli nepārveido, bet klozetus, līdzīgi parastajām atejām, novieto īpašā grupā pie kāpņu telpas. No šādām vienistabas dzīvokļu šūniņām 1913. gadā izaug nomaļu ēkas, kas atšķiras viena no otras tikai ar to, kādā veidā pamatelementi apvienoti un cik to sakopots vienā ēkā. H. Mēlbarts savā apcerējumā sniedz arī dažus nomaļu ēku paraugus. Daži no tiem 1913. g. vairs nav sastopami. Tā pilnīgi izzuduši dzīvokļi ar virtuvēm bez tiešas apgaismes²⁹. Atskaitot dažus piemērus no Čiekurkalna rajona, izzudis arī koka ēku tips ar divām koka kāpņu telpām³⁰. Turpretim vismazākā īres ēka ar diviem vienistabas dzīvokļiem (1. plāns, 399. lpp.) vēl sastopama Pārdaugava aiz dzelzceļa un Čiekurkalna rajonā. Šim ēkas tipam lielas pakāpeniskas izbūves iespējas, jo nākošos elementus rindo vienu otram galā. 1913. g. maz citu raksturīgu nomaļu mazēku. 2. plāns (399. lpp.) rāda divstāvu ēku ar 6 vienistabas dzīvokļiem un raksturīgo vidējo koridoru, bet 1913. g. koka ēku atrisinājumiem ar koka kāpnēm vispār nav izteikta tipa rakstura. Visas lielākās koka ēkas iekārtotas ar mūra kāpņu telpu un plānā neatšķiras no mūra ēkām. Šo ēku kompozīcijā vissvarīgākais elements ir kāpņu telpa, pie kuras cenšas piesaistīt pēc iespējas vairāk vienistabas dzīvokļu elementu, kādēļ nomaļu dzīvokļu galveno arhitektūras problēmu 1913. gadā var raksturot kā cīņu ap kāpņu telpām. Vienas mūra kāpnēs ap-

²⁹ Mehlbart, 272. lpp.

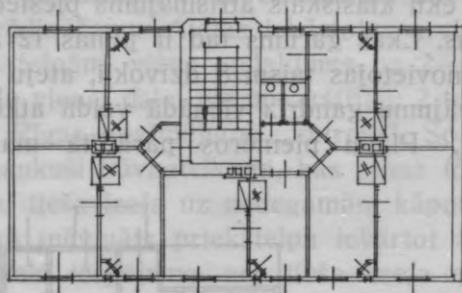
³⁰ Turpat, 273. lpp.

kalpo katrā stāvā 4, 5, 6, 7, 8, 9 un pat 11 vienistabas dzīvokļus. Ļoti daudz atrisinājumu ar 6 dzīvokļiem pie viena podesta, bet 1913. g. nomaļu ēku klasiskais atrisinājums pieslēdz pie viena podesta 8 dzīvokļus. Ēkas garums tad ir pilnas 12 asis — 25,60 m, un šīnī garumā novietojas taisni 8 dzīvokļi, ateju grupa un kāpņu telpa. Šo atrisinājumu gandrīz vienādā veidā atkārtoti visi nomaļu ēku projektētāji. Plānu piemēros parādīta mazāka koka ēka

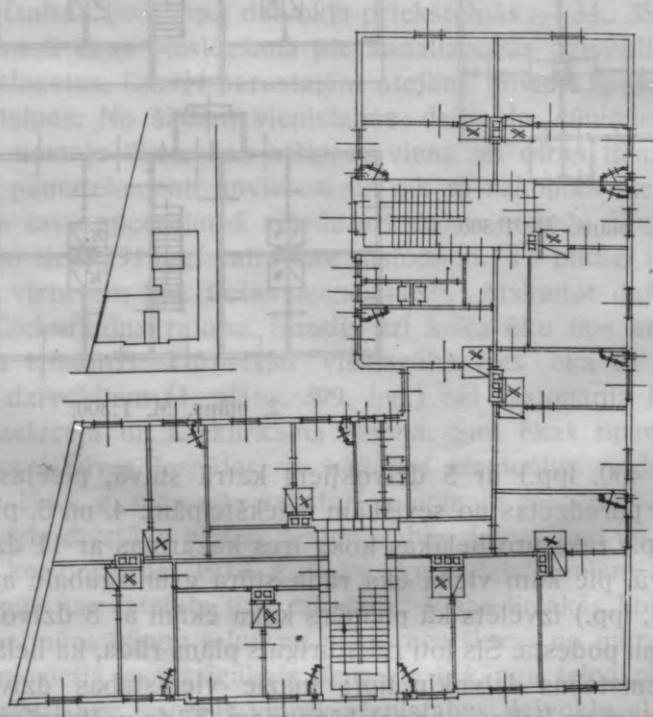


(3. plāns, 400. lpp.) ar 5 dzīvokļiem katrā stāvā, pieejas pie virtuvēm tur paredzētas no sevišķām priekštelpām. 4. un 5. plāni (400. un 401. lpp.) raksturo lielākas koka īres kazarmas ar 11 dzīvokļiem katrā stāvā, pie kam viena ēka rāda stūra gruntsgabalu apbūvi. 6. plāns (401. lpp.) izvēlēts kā piemērs koka ēkām ar 8 dzīvokļiem pie viena kāpņu podesta. Šis ļoti raksturīgais plāns rāda, ka lielākās ēkās ir divi vienistabas dzīvokļu tipi: mazie vienistabas dzīvokļi bez priekšnamiem un lielie — ar priekšnamiem. Tādu nošķirošanu sevišķi skaidri var saskatīt arī visās lielākās ēkās. Cik mazā mērā koka ēku iekārta atšķiras no mūra ēkām, tas redzams no tālākiem piemēriem. 7. plāns (402. lpp.) pilnīgi atkārtoti 6. plāna atrisinājumu un rāda īres ēkām raksturīgo kāpņu telpu, kur dzīvokļi pieslēgti pie abiem podestiem, kādēļ viena ēkas daļa jāiebūvē puspagrabā.

8. plāns (403. lpp.) ievērojams ar mazākiem vienistabas dzīvokļiem šaurā gruntgabalā, tur jau iekārtoti arī pieliekamie ar vēdināšanu



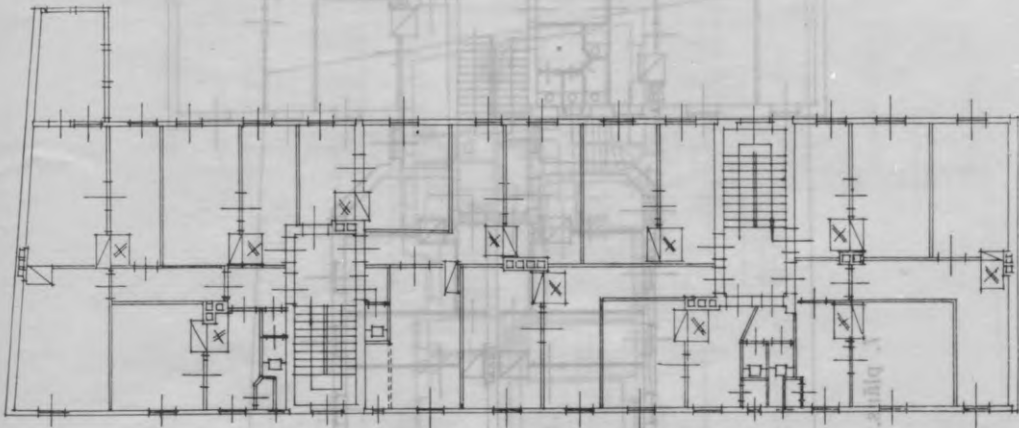
3. plāns. M. 1:300.



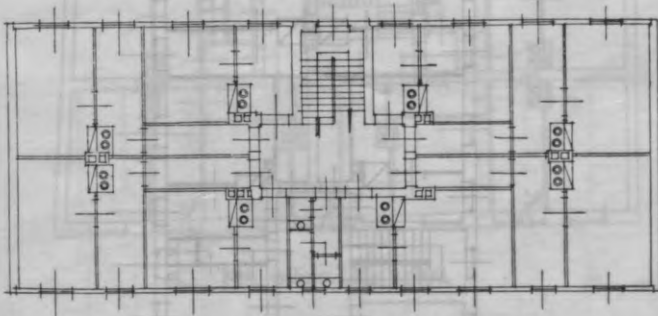
4. plāns. M. 1:300.

uz āru. Saraustītās sienu līnijas liek domāt, ka projektētājs bijis stipri nodarbināts ar būvnoteikumu normām. 9. plāns (404. lpp.) turpretim dod atrisinājumu ar samērā lieliem vienistabas dzīvokļiem.

Kā izņēmuma atrisinājums pievienots 10. plāns (404. lpp.), kur pie viena podesta pieslēgti 11 dzīvokļi; pats podests gan tur izvērties jau par tumšu koridoru kāpņu galā. 11. plāns (405. lpp.) sniedz pārskatu par lielu īres ēku ar vienistabas dzīvokļiem; ēka pieguļ divām ielām. Pie 4 kāpņu telpām pieslēgti katrā stāvā 26 dzīvokļi, ēkas vidējai daļai — puspagrabs. Šie 11 plāni, kas izlasīti starp raksturī-



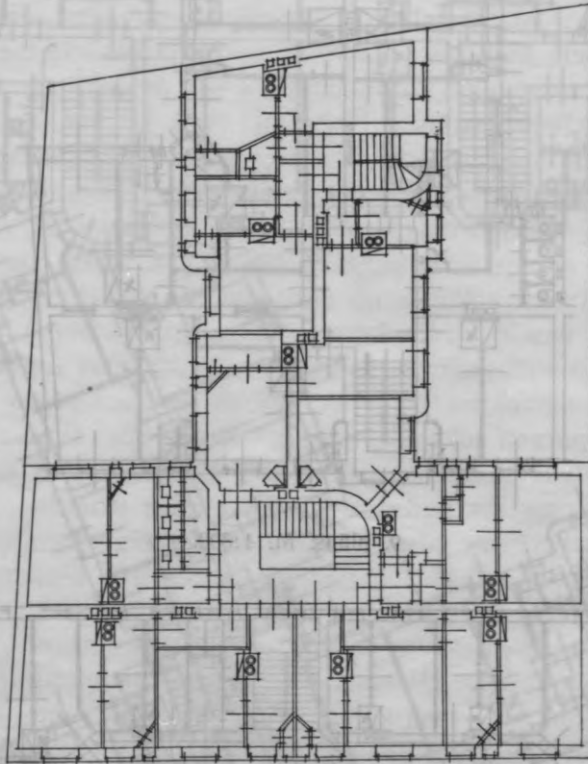
5. plāns. M. 1:300.



6. plāns. M. 1:300.

gākiem un skaidrākiem atrisinājumiem, liecina, ka visos gadījumos pats vienistabas dzīvoklis savā iekārtā nemainas, tas tāds pats īres ēkas pirmtipā kā lielajā īres kazarmā. Arī dzīvokļa grīdas laukums un telpu samēri mainas ļoti mazās robežās: virtuve parasti ap 10,0 m², istaba ap 15,0 m². Lielākās ēkās ir jau pastāvīgi telpu platumi: parastais virtuves platums 2,10 m (7 pēdas), istabas — 3,00 m (10

pēdas). Mūra ēkās ar dziļākiem būvtraktiem virtuves platums samazinās līdz 1,8 m. Priekštelpas garums parasti ap 4,0 m, platums — vienmēr 1,20 m. Mazo vienistabas dzīvokļu grīdas laukums — 20,0—22,0—24,0 m², lielo (kopā ar priekštelpu) — 30,0—32,0—34,0 m², vidēji ap 27,0 m². Dzīvokļu grīdas laukuma attiecība pret apbūves lau-



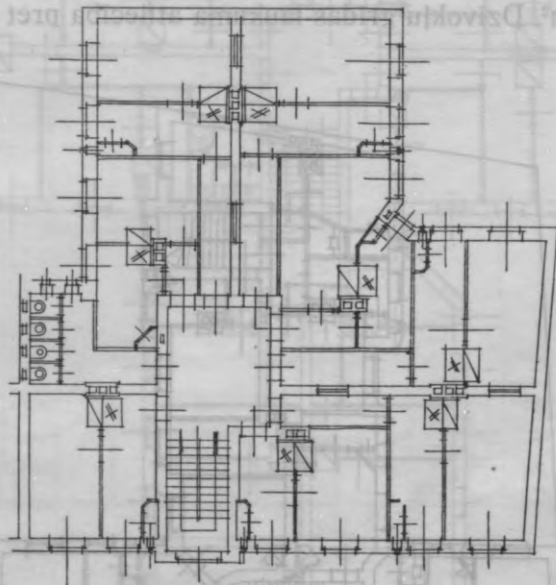
8. plāns. M. 1:300.

kumu koka ēkās ar vienistabas dzīvokļiem apm. 80:100, uz 1 dzīvokli jārēķina apm. 34 m² apbūves laukuma. Šī attiecība mūra ēkās 66—70:100, uz vienu dzīvokli vidēji ap 40 m² apb. laukuma³¹.

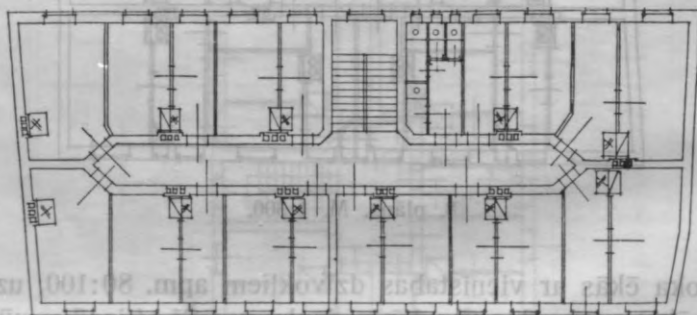
Līdz šim piegriezta maza vērība dzīvokļu apstākļiem pilsētu nomalēs, un sevišķi vienistabas dzīvokļi nav saistījuši sabiedrības uzmanību. Rīgā tomēr tie tik plaši izplatīti (tuvu ap 50% no kop-

³¹ Vidējie skaitļi ņemti no pievienoto plānu sīkākas statistiskās analīzes.

skaita), ka tur mitinas arī tagad vairāk kā viena trešā daļa no visiem Rīgas iedzīvotājiem. Šis dzīvokļu tips lielā mērā ietekmē mūsu pilsētu kultūru, tādēļ būtu vēlams to turpmāk izpētīt ne tikai

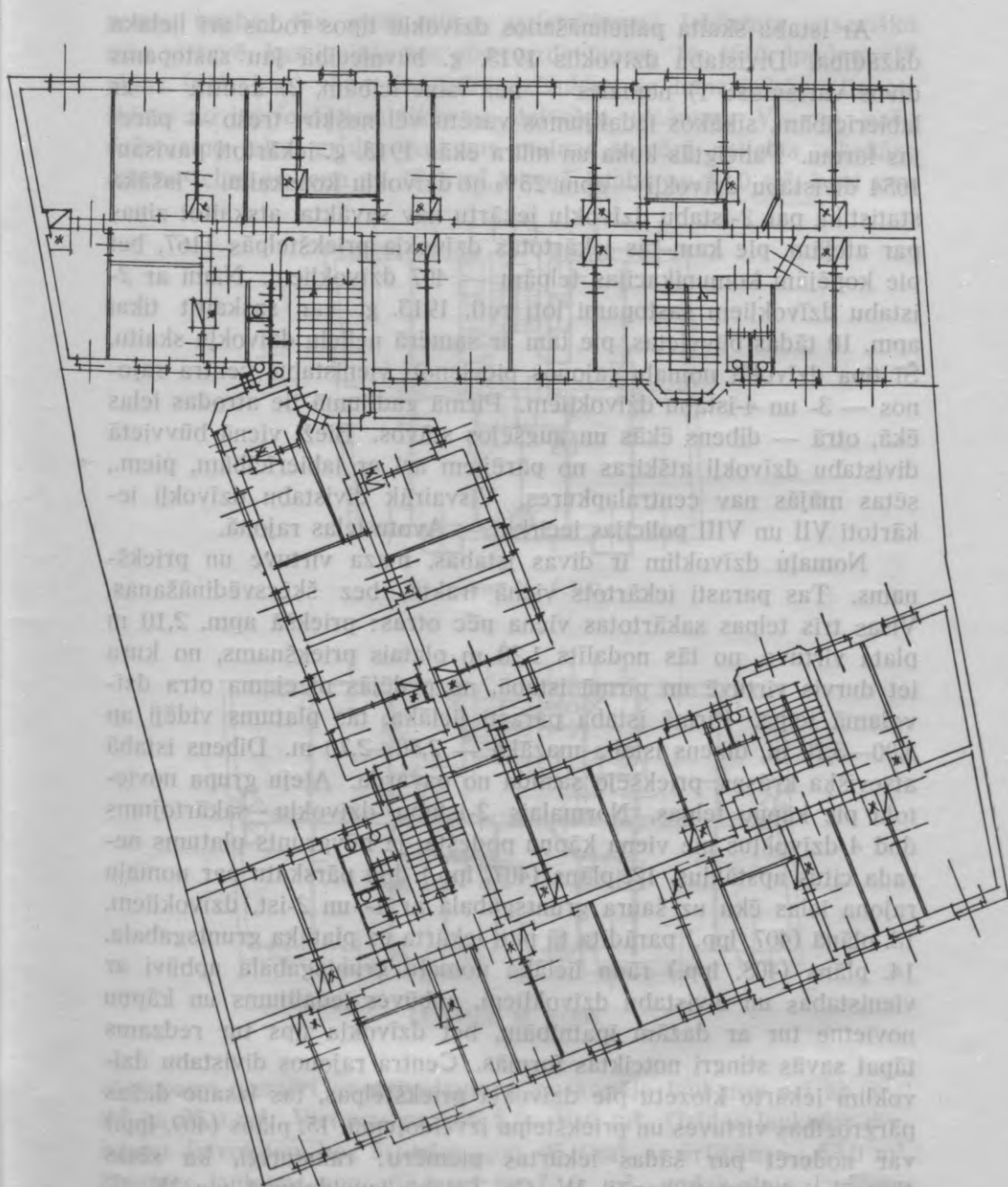


9. plāns. M. 1:300.



10. plāns. M. 1:300.

no būvsaimniecības, bet arī no individualās un socialās higienas viedokļa. Ar bagātīgo plānu izlasi mēģināts sagādāt šiem pētījumiem vajadzīgos pamatmaterialus.

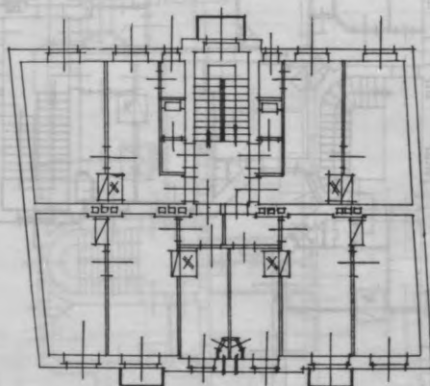


11. plāns. M. 1:300.

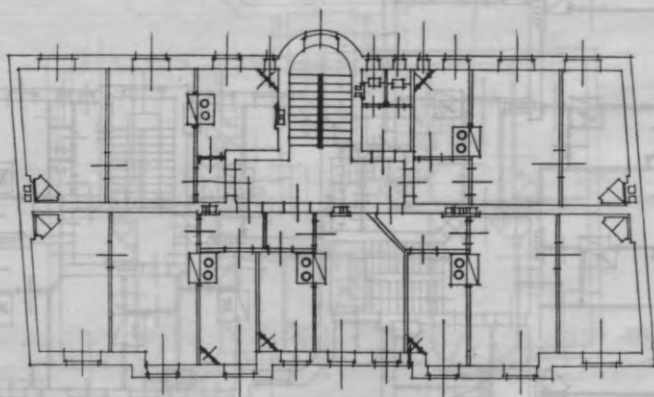
Ar istabu skaita palielināšanos dzīvokļu tipos rodas arī lielāka dažādība. Divistabu dzīvoklis 1913. g. būvniecībā jau sastopams divos variantos: 1) nomalēs — bez labierīcībām, 2) centrā — ar labierīcībām, sīkākos iedalījumos varētu vēl nošķirt trešo — pārejas formu. Pabeigtās koka un mūra ēkās 1913. g. iekārtoti pavisam 1654 divistabu dzīvokļi — apm. 25% no dzīvokļu kopskaita. Plašāka statistika par 2-istabu dzīvokļu iekārtu nav savākta, atskaitot ziņas par atejām, pie kam tās iekārtotas dzīvokļa priekštelpās 1167, bet pie kopējām komunikācijas telpām — 407 dzīvokļiem. Nami ar 2-istabu dzīvokļiem sastopami ļoti reti, 1913. g. var saskaitīt tikai apm. 10 tādas būvvietas, pie tam ar samērā nelielu dzīvokļu skaitu. Šī tipa dzīvokļi nomaļu rajonos pievienoti vienistabu, centra rajonos — 3- un 4-istabu dzīvokļiem. Pirmā gadījumā tie atrodas ielas ēkā, otrā — dibens ēkās un augšējos stāvos. Bieži vienā būvvieta divistabu dzīvokļi atšķiras no pārējiem arī ar labierīcībām, piem., sētas mājās nav centralapkures. Visvairāk divistabu dzīvokļi iekārtoti VII un VIII policijas iecirknī — Avotu ielas rajonā.

Nomaļu dzīvoklim ir divas istabas, maza virtuve un priekšnams. Tas parasti iekārtots vienā traktā, bez šķērsvēdināšanas. Visas trīs telpas sakārtotas viena pēc otras: priekšā apm. 2,10 m plata virtuve, no tās nodalīts 1,20 m platais priekšnams, no kura iet durvis virtuvē un pirmā istabā, no pēdējās pieejama otra dzīvojamā telpa. Pirmā istaba parasti lielāka, tās platums vidēji ap 3,00—3,20 m, dibens istaba mazāka — 2,50—2,70 m. Dibens istabā atsevišķa krāsns, priekšējo sasilda no pavarda. Ateju grupa novietota pie kāpņu telpas. Normalais 2-istabu dzīvokļu sakārtojums dod 4 dzīvokļus pie viena kāpņu podesta, ja būvgrunts platums nerada citus apstākļus. 12. plāns (407. lpp.) dod pārskatu par nomaļu rajona ielas ēku uz šaura gruntsgabala ar 1- un 2-ist. dzīvokļiem. 13. plānā (407. lpp.) parādīta tā pati iekārta uz platāka gruntsgabala. 14. plāns (408. lpp.) rāda lielāka nomaļu gruntsgabala apbūvi ar vienistabas un divistabu dzīvokļiem, apbūves iedalījums un kāpņu novietne tur ar dažām īpatnībām, bet dzīvokļa tips tur redzams tāpat savās stingri noteiktās formās. Centra rajonos divistabu dzīvoklim iekārto klozetu pie dzīvokļa priekštelpas, tas izsauc dažas pārgrozības virtuves un priekštelpu izveidojumā. 15. plāns (409. lpp.) var noderēt par šādas iekārtas piemēru; raksturīgi, ka sētas šķērsēkai iekārtoti kopēji W. C. Tālākā izveidojumā pie W. C. nāk klāt vēl vannas istaba un dažos paraugos pat maza kal-

pones istaba, tās vietā citos atrisinājumos iekārtota atsevišķa niša virtuvē, kas izpilda šos abus uzdevumus. 16. (610. lpp.) un 17 plāns (411. lpp.) rāda divstabu dzīvokļus ar labierīcībām, tie atšķiras no iepriekšējiem tikai ar dzīvokļa plašumu. Visumā pašu dzīvojamo telpu grīdas laukums mainas samērā nelielās robežās: dibens telpa arvienu ap $15,0 \text{ m}^2$, pirmā istaba ap $17,0 \text{ m}^2$, kaut gan



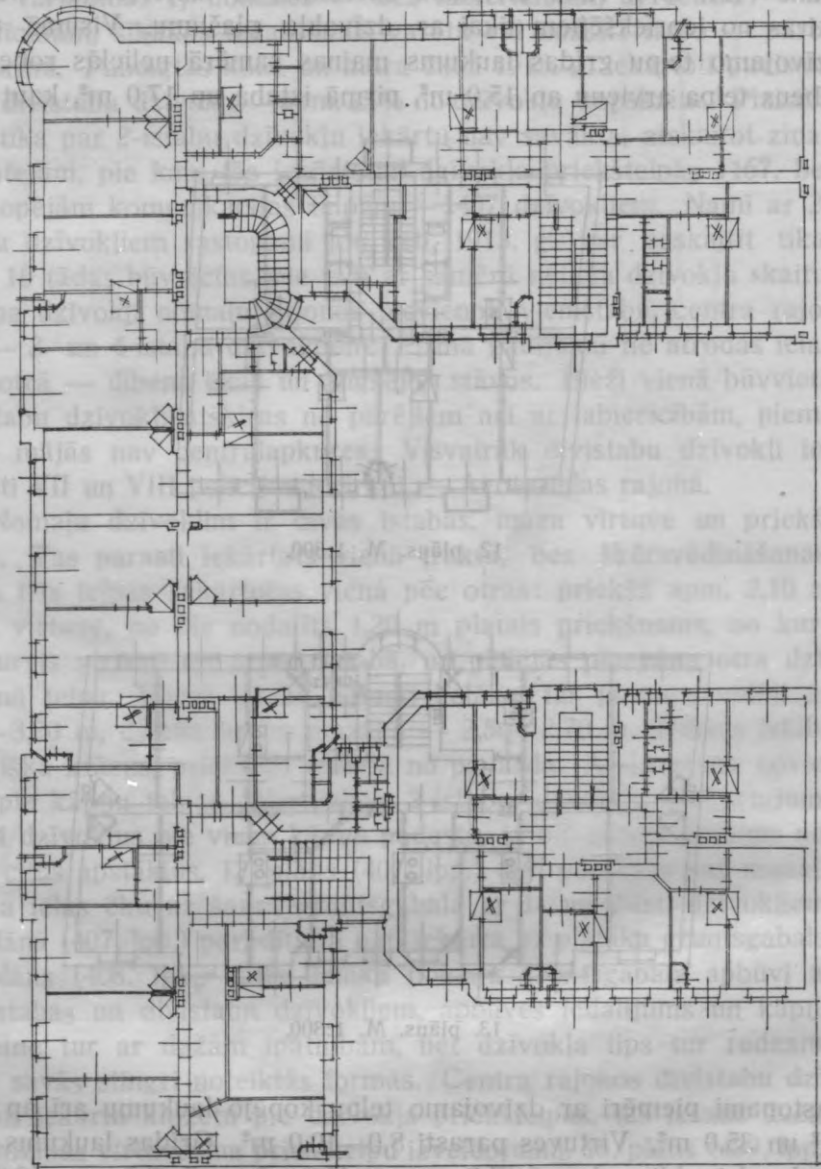
12. plāns. M. 1:300.



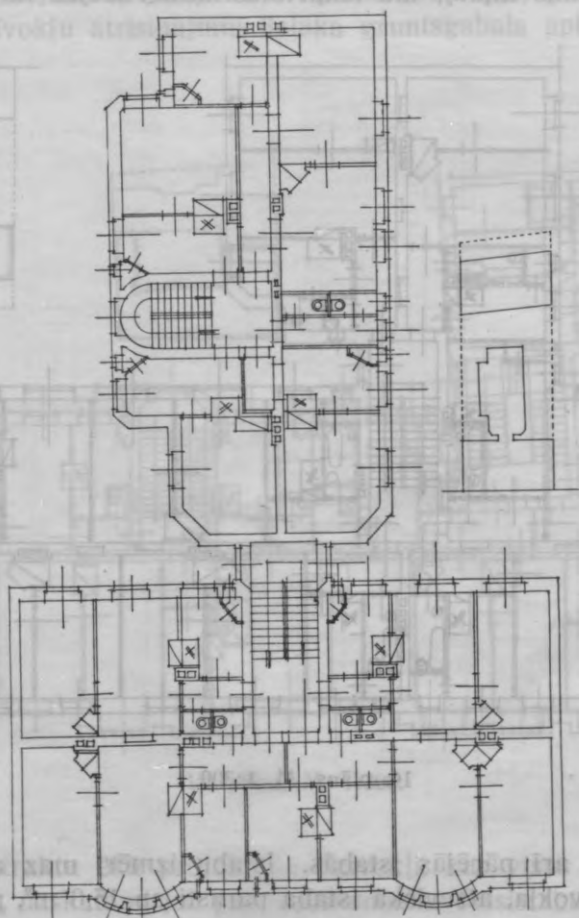
13. plāns. M. 1:300.

sastopami piemēri ar dzīvojamo telpu kopējo laukumu arī ap $28,0 \text{ m}^2$ un $35,0 \text{ m}^2$. Virtuves parasti $8,0\text{--}10,0 \text{ m}^2$. Grīdas laukums divstabu dzīvokļiem bez ērtībām apm. $45,0 \text{ m}^2$, ar ērtībām — $53,0 \text{ m}^2$, apbūves laukums apm. $62,0 \text{ m}^2$ un $72,0 \text{ m}^2$, apdzīvotais laukums apm. 50%, dzīvokļu laukums — 73% no ēkas apbūves laukuma.

14. plans. M. 1:300.



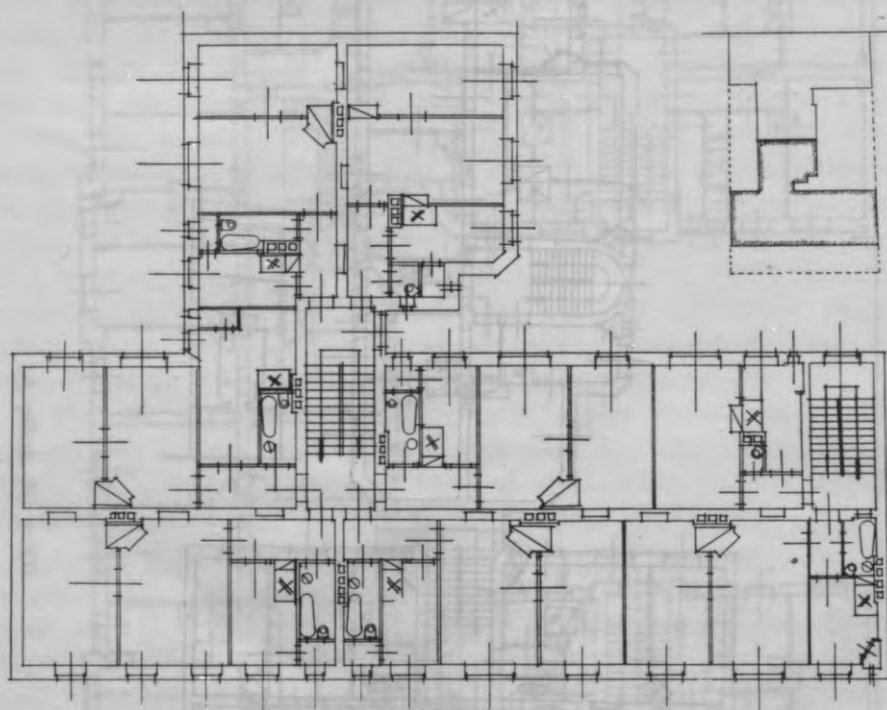
Trīsistabu dzīvoklis 1913. g. pabeigtās ēkā ieņem pēc skaita trešo vietu ar 1227 dzīvokļiem un 11,7% no kopskaita. Šim dzīvokļu tipam ļoti plašas izplatības robežas: kā lielākais, bieži namsaimnieka dzīvoklis, tas ietilpst nomaļu ēkā, liela izplatība tam



15. plāns. M. 1:300.

kopā ar vidējiem dzīvokļiem; trīsistabu dzīvoklis sastopams arī lielo dzīvokļu rajonos sētas ēkā. Kopā ar telpu skaita palielināšanos projektētājiem rodas vairāk iespēju to sakārtošanā, un tādēļ trīsistabu dzīvokļiem nav vairāk noteiktas iekārtas un programmas. 1913. g. pabeigtie trīsistabu dzīvokļi pa lielākai daļai iekār-

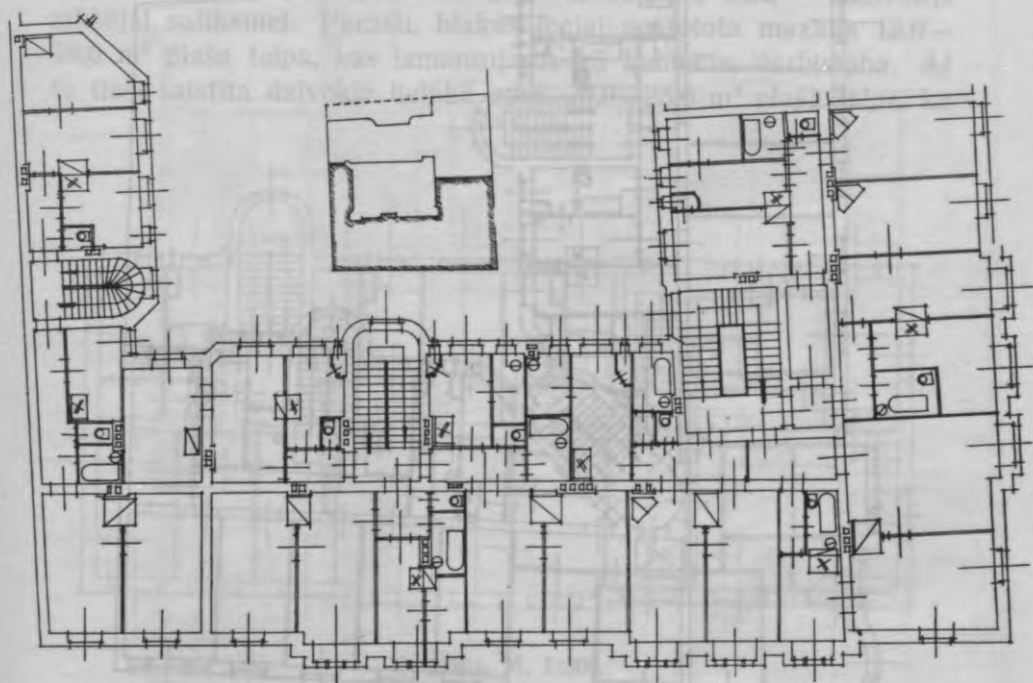
toti ar visām labierīcībām, par tām domāts arī nomaļu rajonos, un, piemēram, atejas tikai 50 gadījumos vai 4% atrodas ārpus dzīvokļa. Trīsistabu dzīvoklim pie 2-istabu dzīvokļa telpām nāk vēl klāt trešā istaba, kas pieejama pa lielākai daļai tieši no priekšnama. Ja telpu grupējums atļauj, tad iekārtotas tiešas ieejas no komunika-



16. plāns. M. 1:300.

cijas telpām arī pārējās istabās. Istabu izmēri maz atšķiras no divistabu dzīvokļa, atsevišķā istaba parasti ap $15,0 \text{ m}^2$, pirmā dzīv. telpa ap $18,0\text{--}20,0 \text{ m}^2$, dibens istaba ap $17,0 \text{ m}^2$, virtuvei parastais Rīgas tips, vannas ist. un kalpones istaba vidēji ap $4,0 \text{ m}^2$. Apdzīvojamo telpu kopējais laukums pēc izvēlētiem paraugiem $48,0\text{--}56,0 \text{ m}^2$, vidēji ap $50,0 \text{ m}^2$, dzīvokļu laukums $66,0 \text{ m}^2\text{--}80,0 \text{ m}^2$, vidēji ap $75,0 \text{ m}^2$, apbūves laukums $95,0\text{--}115,0 \text{ m}^2$, vidēji $105,0 \text{ m}^2$. Dzīvojamo telpu, dzīvokļa laukuma un apbūves laukuma attiecības vidēji kā $48:72:100$. Nomaļu rajonos, kur trīsistabu dzīvokļi celti bez labierīcībām, to grīdas laukums mazāks, ap $60,0 \text{ m}^2$, apbūves

laukums ap 80,0 m². Izvēlētie paraugi rāda dzīvokļu izveidojumus normalos gruntsgabalos. 18. plāns (412. lpp.) raksturīgs kā vidējo dzīvokļu ēka ar taupīgiem telpu izmēriem. 19. plāns (413. lpp.) ņemts no Pārdaugavas rajona ar samērā klaju gruntsgabala apbūvi un ērtiem vidējiem dzīvokļiem. 20. plānā (414. lpp.) parādīti dažādi 3-istabu dzīvokļu atrisinājumi lielāka gruntsgabala apbūvē ar īres

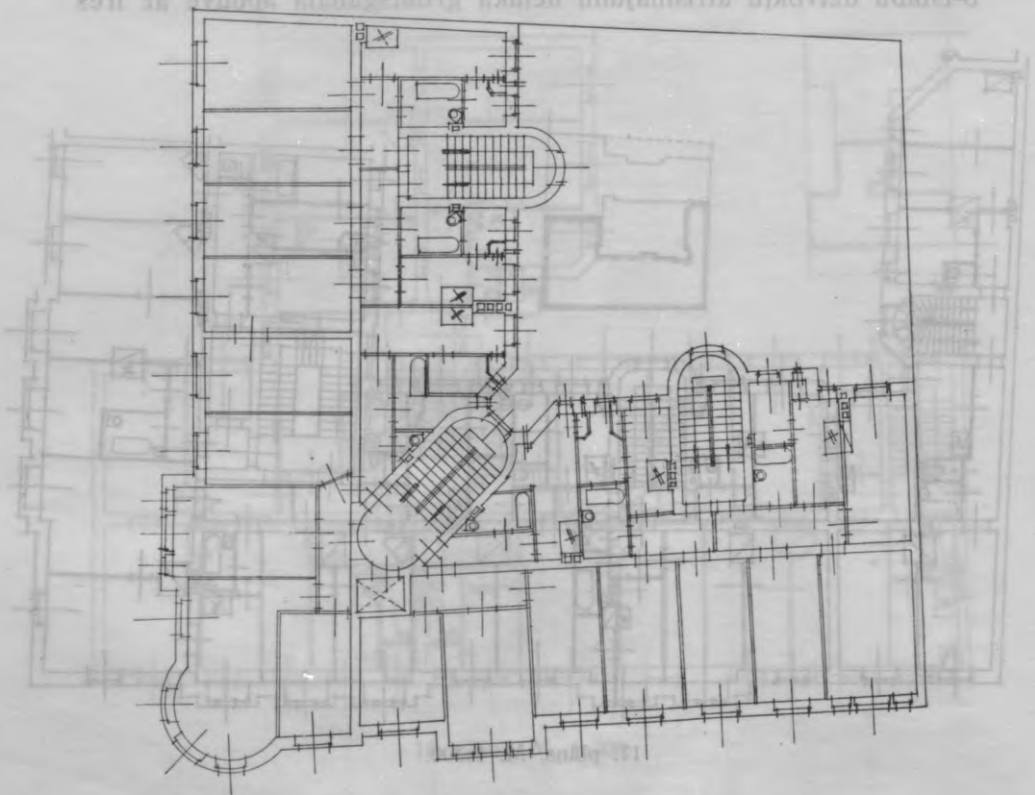


17. plāns. M. 1:300.

ēkām. Vientaktu ēkā projektētie dzīvokļi, kur visas telpas caurstaigājamas, uzskatami jau par izņēmumiem. Trīsistabu dzīvokļi vēl sastopami 15. un 23. plānā (409. un 416. lpp.).

Ar istabu skaita palielināšanos attiecīgā tipa dzīvokļu skaits strauji samazinas, un tādēļ lielākiem dzīvokļiem samērā jau mazāka nozīme Rīgas dzīvokļu būvniecībā. Tālākais istabu skaits arī daudz nepārveido dzīvokļa vispārējo iekārtu. 1913. g. Rīgā nav lielas starpības 4- un 5-istabu dzīvokļu programās. Šos tipos jau skaidrāk izteicas atsevišķo dzīvojamo telpu izmantošanas kārtība. Mazā vienistabas dzīvoklī mājāsaimniecība nav nošķirta. Virtuve

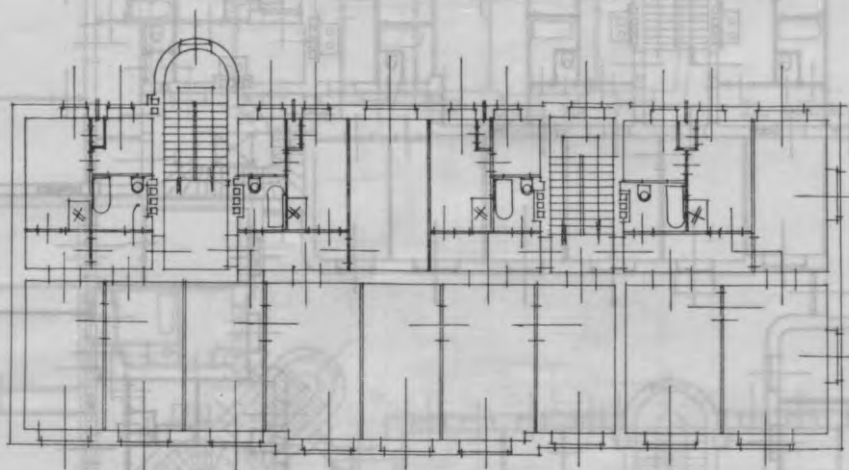
vienā laikā ir dzīvojamā un ēdamistaba, un bieži arī otrā guļam-
telpa. Divistabu dzīvoklī virtuve parasti jau kalpo tikai saimnie-
cības vajadzībām, bet pa daļai to izlieto arī kā ģimenes ēdamistabu.
Lielāko dzīvojamo telpu izlieto gan kā dzīvojamo, gan kā vies-
istabu, gan arī kā otro guļamistabu, bet mazākai istabai jau no-



18. plāns. M. 1:300.

teikts guļamistabas raksturs. Trīsistabu dzīvoklī trešo telpu iz-
manto dažādi, lielākā ģimenē to lieto kā bērnu istabu, mazākā —
kā īpašu darba istabu, pie kam šī dzīvokļa iekārtā sevišķi nav iz-
teikts dzīvojamo telpu izmantošanas veids. Sākot ar ceturto istabu,
iesākas pamatīgāka dzīvojamo telpu izolēšana no saimniecības tel-
pām. Virtuvēm iekārtā atsevišķas ieejas no kopējās kāpņu telpas,
un piecistabu dzīvoklim nereti jau atsevišķas virtuves kāpnes. Tā-
pat iekārtā starptelpu starp virtuvi un kopējām komunikācijas tel-

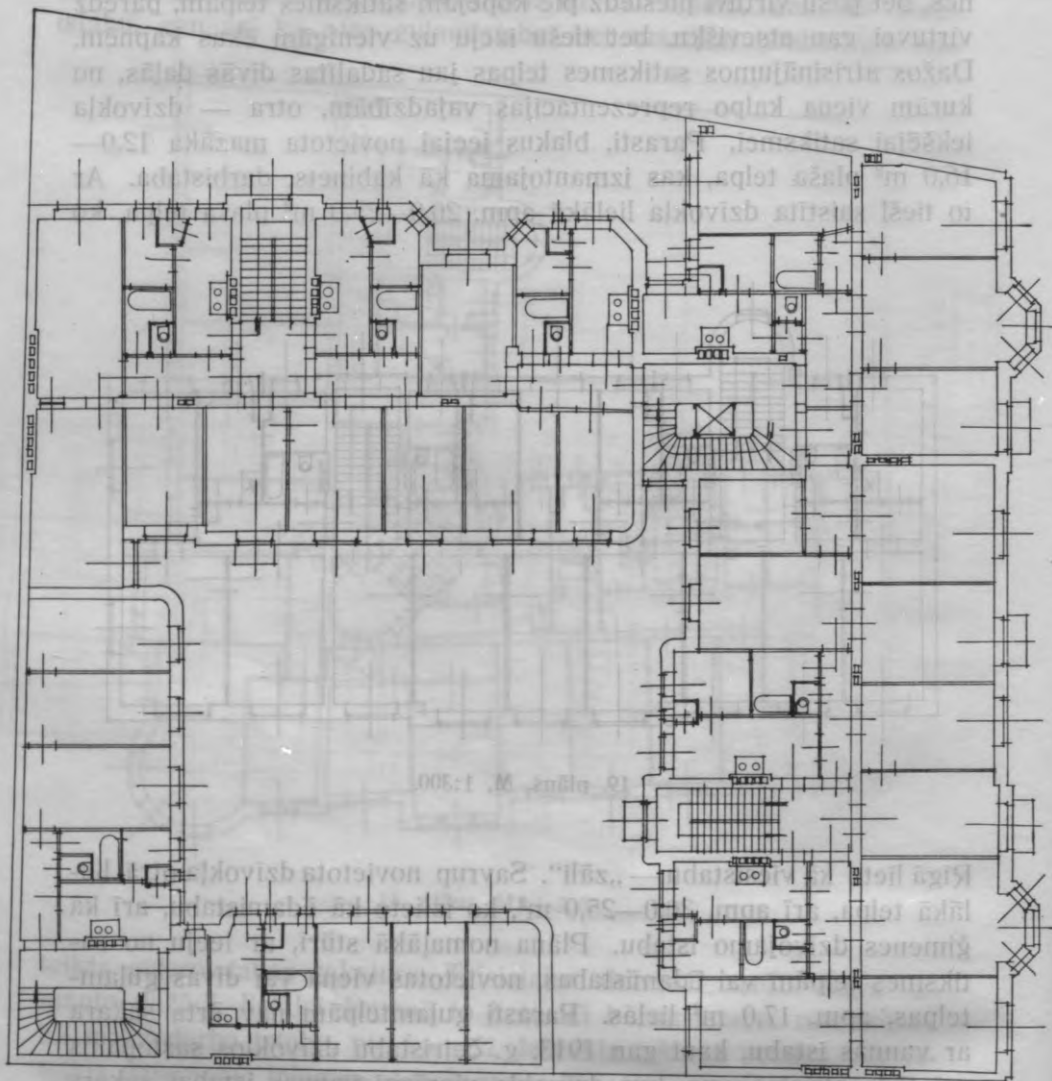
pām. Šī saimniecības telpu izolēšanas prasība 1913. g. nav vēl bijusi gan sevišķi skaidri izprasta, jo atsevišķi autori rāda lielu nenoteiktību starptelpu iekārtošanā. Piemēram, iekārto virtuves kāpnes, bet pašu virtuvi pieslēdz pie kopējām satiksmes telpām, paredz virtuvei gan atsevišķu, bet tiešu izeju uz vienīgām ēkas kāpnēm. Dažos atrisinājumos satiksmes telpas jau sadalītas divās daļās, no kurām viena kalpo reprezentācijas vajadzībām, otra — dzīvokļa iekšējai satiksmei. Parasti, blakus ieejai novietota mazāka 12,0—16,0 m² plaša telpa, kas izmantojama kā kabinets, darbistaba. Ar to tieši saistīta dzīvokļa lielākā apm. 20,0—25,0 m² plašā telpa, ko



19. plāns. M. 1:300.

Rīgā lieto kā viesistabu — „zāli“. Savrup novietota dzīvokļa otrā lielākā telpa, arī apm. 20,0—25,0 m², ko izlieto kā ēdamistabu, arī kā ģimenes dzīvojamo istabu. Plāna nomaļākā stūrī, ar ieeju no satiksmes telpām vai ēdamistabas, novietotas viena vai divas guļamtelpas, apm. 17,0 m² lielas. Parasti guļamtelpām nav ērta sakara ar vannas istabu, kaut gan 1913. g. četrīstabu dzīvokļos sastopams arī tāds atrisinājums, kur dzīvokļa vienīgai vannas istabai sakars tikai ar guļamistabu. Vispār, vidējo dzīvokļu iekārtas norāda, ka 1913. g. nav vēl bijis pietiekami izprasts vannas istabu uzdevums. To rāda arī šīs telpas izmantošana: kaut gan iekārtota centralā silta ūdens apgāde, šī ierīce tikai greznās ēkās atrodas pastāvīgā

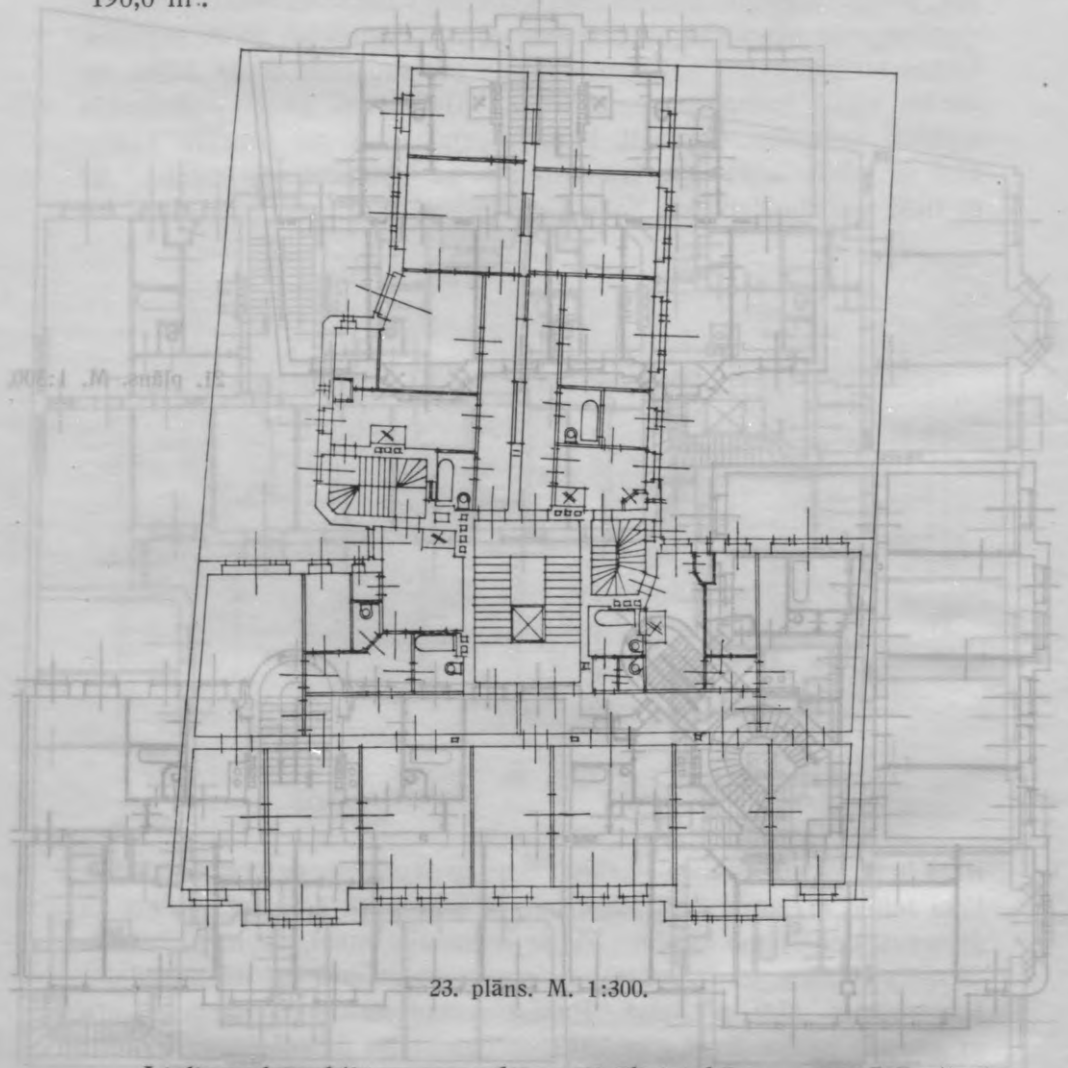
lietošanā, parasti tā darbojas tikai dažas reizes mēnesī³². Kā paraugi 4- un 5-istabu dzīvokļiem pievienoti 21. (415. lpp.), 22. (415. lpp.), 23. (416. lpp.), 24. (417. lpp.) un 25. (418. lpp.) plāni.



20. plāns, M. 1:300.

³² Pēc nek. īpaš. nodokļa materialiem.

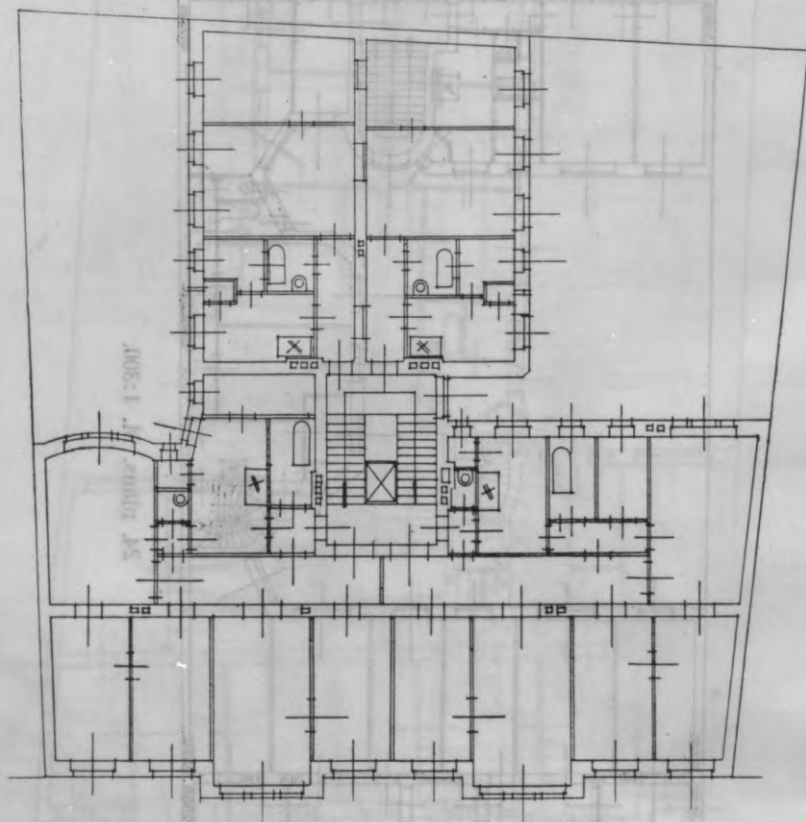
— 145,0 m². Dzīvojamo telpu plašums 5-istabu dzīvoklī 90,0—105,0 m², dzīvokļa laukums — 125,0—150,0 m², apbūves laukums 180,0—200,0 m², kā vidējos mērus var uzskatīt 100,0 m², 140,0 m² un 190,0 m².



23. plāns. M. 1:300.

Lieliem dzīvokļiem — ar 6 un vairāk istabām — samērā stipri maza nozīme Rīgas dzīvokļu būvniecībā. Tie apskatīti tikai tādēļ, ka taisni lieli dzīvokļi visskaidrāk rāda sava laika dzīvokļa izpratni. 20. gadsimteņa liberalisma laikmetā atsevišķās iedzīvotāju šķiras nav stingri nodalītas viena no otras. Saimnieciskā procesā, kopā

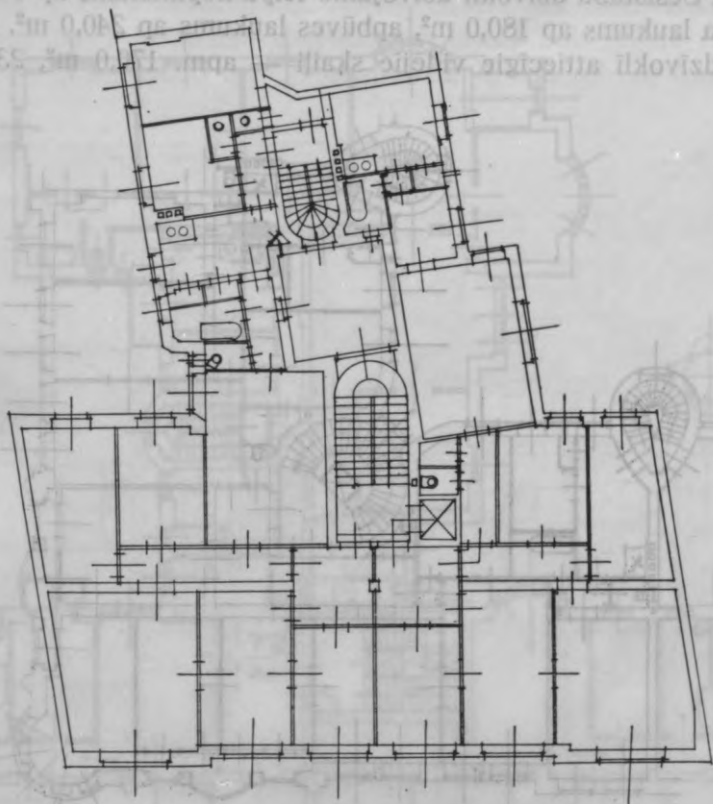
ar pārmaiņām ģimenes ienākumos, novērojams, ka ģimene izvēlas arī citu dzīvokļa tipu, pat citu pilsētas rajonu. Plašo iedzīvotāju slāņu dzīvokļu kulturu stipri ietekmē priekšstati par „labāko aprindu“ dzīvokļiem, tos sevišķi cenšas atdarināt vidus šķiras, kā to Rīgā, piemēram, rāda „zāles“ attīstība vidējos dzīvokļos. Rīgas



25. plāns. M. 1:300.

tipiskie lieli dzīvokļi ir parasti ar 6 un 7 istabām, 1913. gadā vēl lielāki dzīvokļi dod tikai nepilnu 1% no kopskaita. 26. (419. lpp.) un 27. (420. lpp.) plāni rāda tipiskus 6-istabu dzīvokļus. 28. plāns (421. lpp.) ar 6- un 7-istabu dzīvokļiem pieder pie 1913. g. elegantākiem atrisinājumiem. 29. (422. lpp.) un 30. (423. lpp.) plāni izmeklēti kā 8-istabu dzīvokļu paraugi, bet 31. (424. lpp.) un 31-a (425. lpp.)

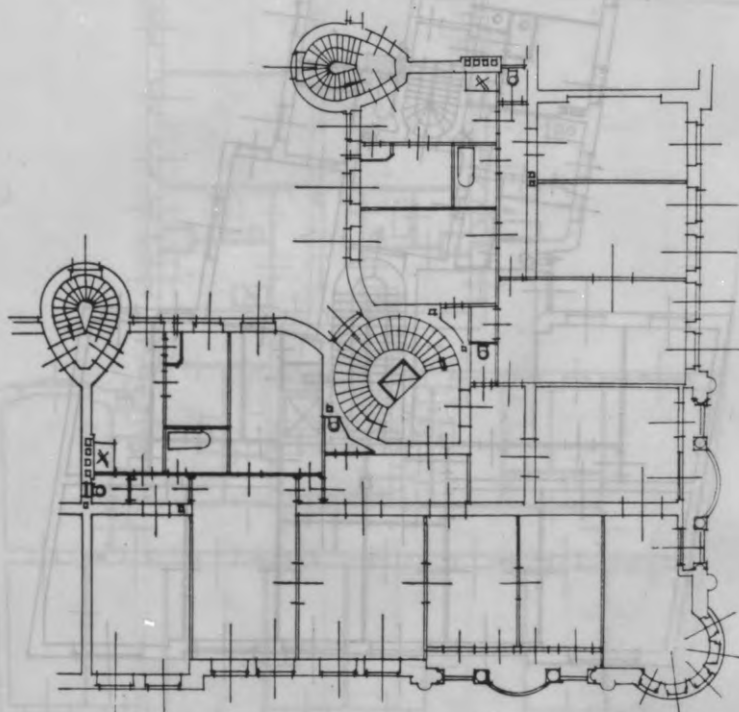
plāns pievienots kā tipisks 1913. g. piemērs sabiedrisko telpu iekārtai atsevišķos ēku stāvos. Pēdējā paraugā pie ēkas vienām kāpnēm pieslēgts apakšā pagrabs, 1., 2. un 3. stāvā skola, bet augšējos stāvos — privātie dzīvokļi.



26. plāns. M. 1:300.

Sīkāka šo plānu analīze rāda, ka lielie dzīvokļi 1913. gadā maz atšķiras no vidējiem, kur miniaturā saskatāma tā pati iekārtas programma. Visiem dzīvokļiem, protams, divas ieejas un divas priekštelpas. Galvenās ieejas tuvumā novietoti viens vai vairāki kabineti (uzgaidāmās telpas, darba istabas, bibliotēkas un t. t.) 15,0—18,0—20,0 m² lielumā, pēc tam nāk lielā viesu telpa (zāle) ar grīdas laukumu 30,0—35,0—40,0 m². Ar zāli tiešā sakarā, vai arī no tās nodalīta otra lielākā dzīvokļa telpa — ēdamistaba 25,0—30,0 m² liela.

Ēdamistaba parasti sastopama kā caurstaigājama telpa, no tās tiešas ieejas guļamistabās vai arī dzīvokļa otrā priekštelpā, ar ko saistīta virtuve un guļamtelpas. Pēdējo skaits mainas ar dzīvokļa lielumu, guļamtelpu lielums apm. $18,0 \text{ m}^2$. Vecāku guļamistaba ap $20,0 \text{ m}^2$. Sešistabu dzīvoklī dzīvojamo telpu koplaukums ap $130,0 \text{ m}^2$, dzīvokļa laukums ap $180,0 \text{ m}^2$, apbūves laukums ap $240,0 \text{ m}^2$. Astoņistabu dzīvoklī attiecīgie vidējie skaitļi — apm. $170,0 \text{ m}^2$, $230,0 \text{ m}^2$

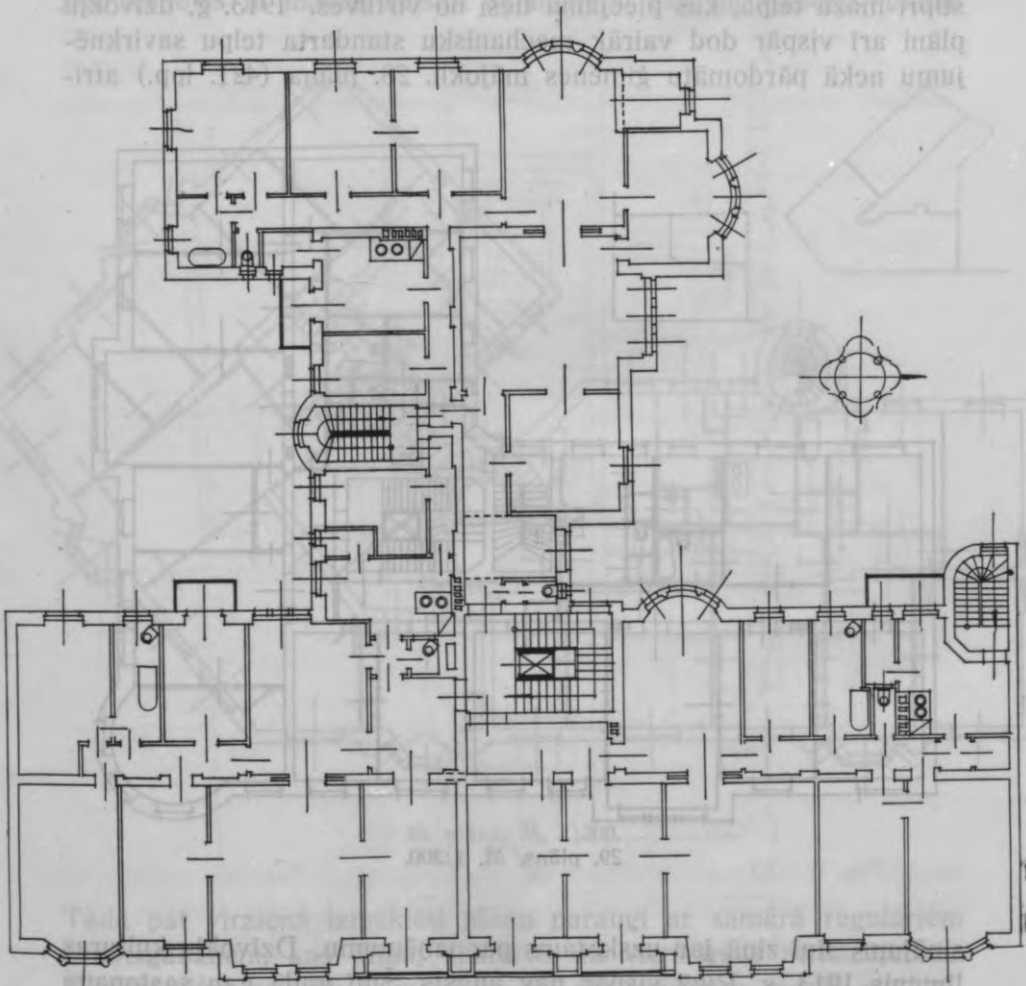


27. plāns. M. 1:300.

un $310,0 \text{ m}^2$. Dzīvojamās telpas parasti aizņem ap 54%, dzīvokļa laukums ap 75% no apbūves laukuma.

Rīgas 1913. g. dzīvokļa programma attīstījies vēstures gaitā un objektīvi novērtējama tikai sakarībā ar agrāko Rīgas pilsētas būvniecību. Ja turpretim šo programmu salīdzina ar tagadnes dzīvokļu kultūras prasībām, tad 1913. g. dzīvokļos saskatamas lielas īpatnības. Ļoti plaši attīstīta un izkopta reprezentācijas daļa, turpretim pavisam maz gādāts par ģimenes dzīvojamām telpām, to

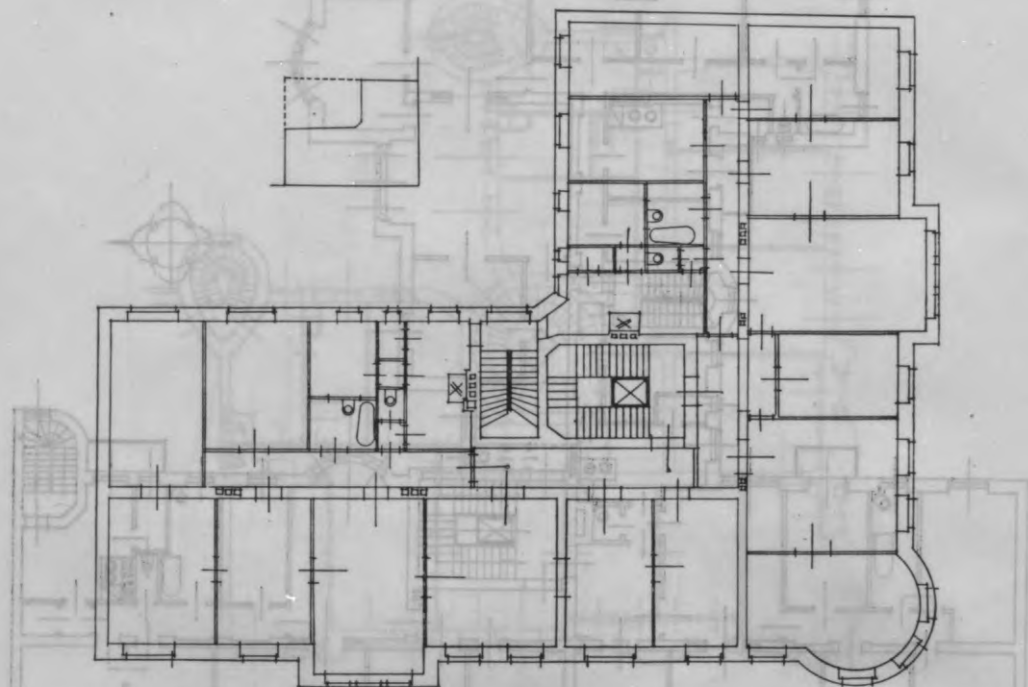
vieta aizpilda caurstaigājamā ēdamistaba. Stipri maza vērība piegriezta arī guļamtelpām. Kamēr vienu telpu daļu sarga no virtuves satiksmes un gaisa, pat vislepnākajos dzīvokļos guļamistabas pieslēgtas pie kopējā saimniecības koridora, to stāvoklis greznā



28. plāns. M. 1:300.

dzīvoklī nav labāks par mazo divistabu dzīvokli. Ļoti vāji guļamistabas apgādātas arī ar blakus telpām. Par vannas istabu jau minēts pie vidējiem dzīvokļiem, arī lielos dzīvokļos trūkst šī ziņā istu ērtību gan telpu skaita, gan izveidojuma ziņā. Arī saimniecī-

bas telpu izveidojums lielos dzīvokļos maz atšķiras no mazajiem un vismazākajiem dzīvokļiem, parasti tur ir vienīgi mazā Rīgas virtuve ar vēdinamu sienas skapi. Sevišķi nepiemēroti iekārtotas telpas mājkalpotājiem. Pat lielos dzīvokļos tiem ierādīta tikai viena stipri maza telpa, kas pieejama tieši no virtuves. 1913. g. dzīvokļu plāni arī vispār dod vairāk mehānisku standarta telpu savirkņējumu nekā pārdomātu ģimenes mājokli. 28. plāna (421. lpp.) atri-

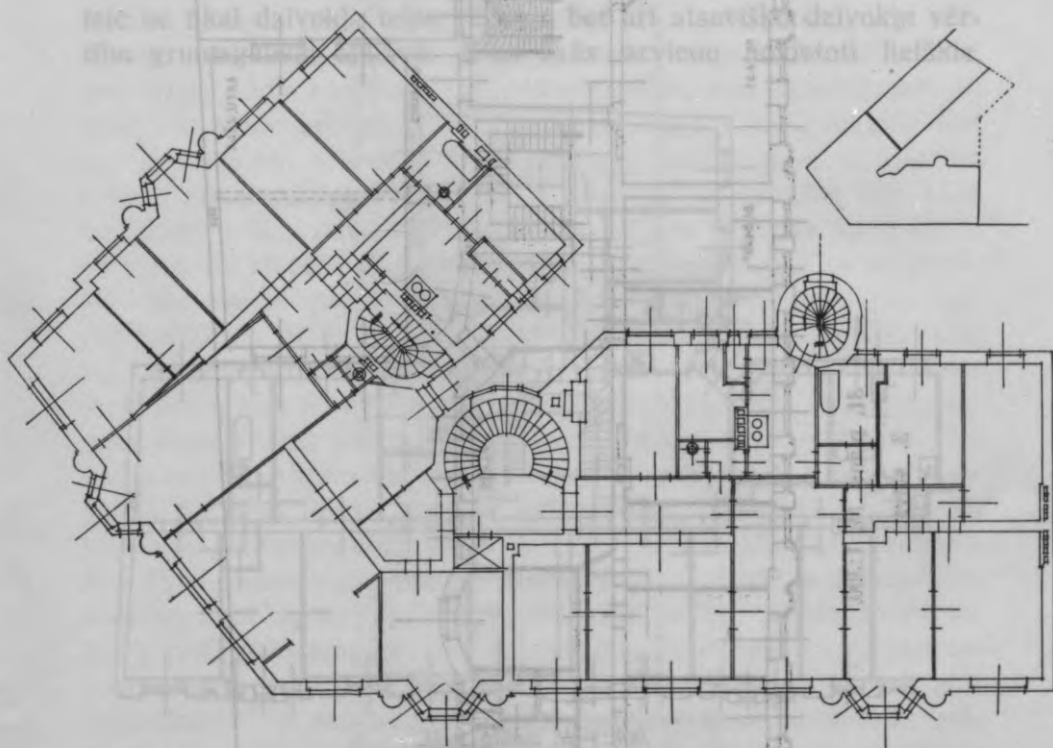


29. plāns. M. 1:300.

sinājums šinī ziņā jau uzskatams par izņēmumu. Dzīvokļu kultūras līmenis 1913. g. Rīgā vispār nav augsts. Šinī gadā gan sastopami arī dzīvokļu reformas mēģinājumi ar Meža parka kolonijas izveidošanu. 1913. g. tur ceļ 18 ēkas, pa lielākai daļai tikai vienai ģimenei, pie kam dzīvoklim parasti 7—8 istabas ar visām blakus telpām. Vienģimenes ēku programmas vēl stipri individualas, šādas iekārtas vienu piemēru rāda 32. plāns (426. lpp.), kāds cits raksturīgs piemērs publicēts 1913. g. „Jahrbuch für bildende Kunst in den Ost-

seeProvinzen“. Kaut gan šie mēģinājumi saista plašāku aprindu ievēribu³³, tomēr villu kolonijā jaunbūvju skaits par mazu, lai to varētu uzskatīt par svarīgu faktoru Rīgas dzīvokļu būvniecībā.

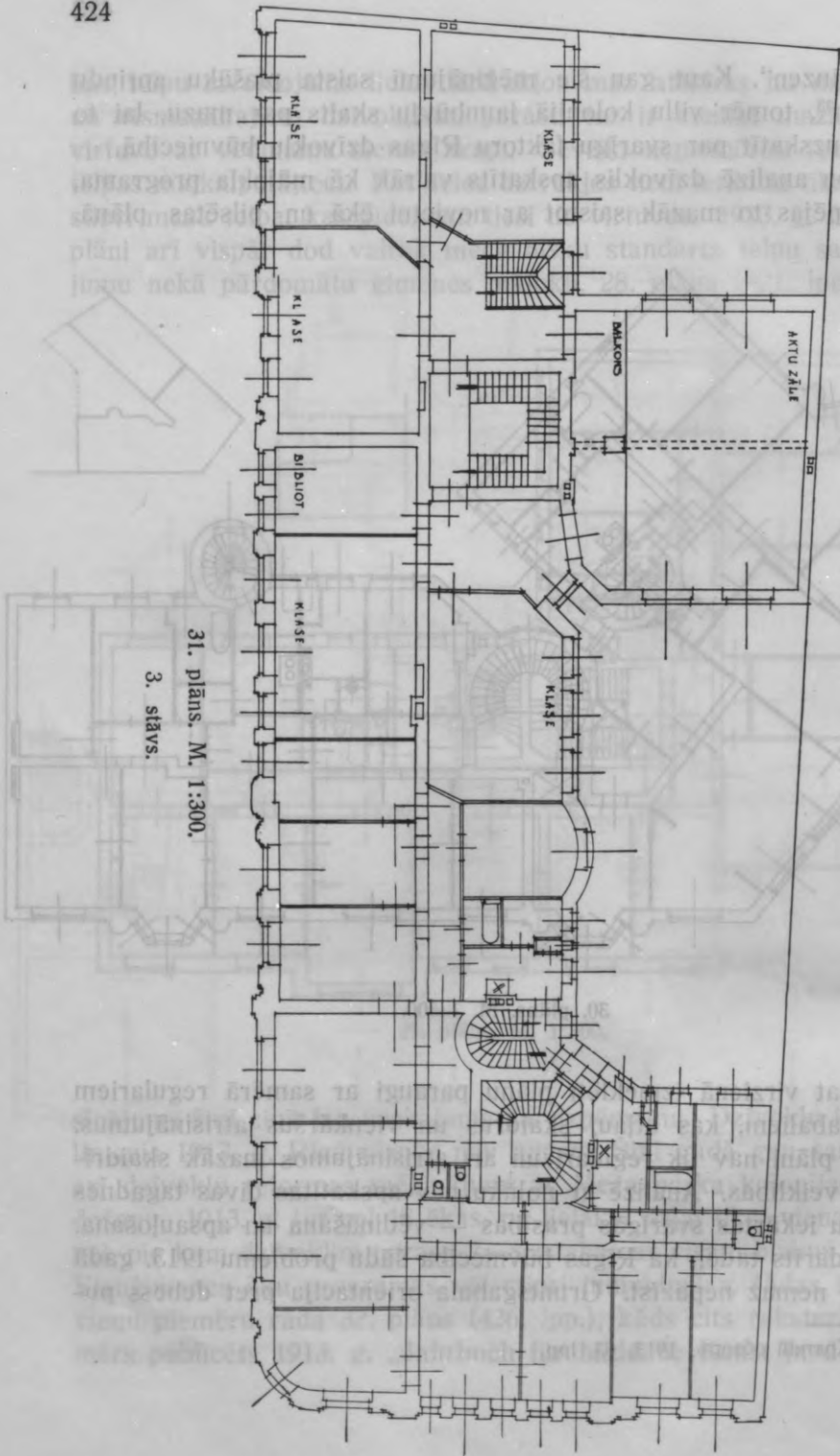
Tipu analizē dzīvoklis apskatīts vairāk kā mājokļa programma, pēc iespējas to mazāk saistot ar novietni ēkā un pilsētas plānā.



30. plāns. M. 1:300.

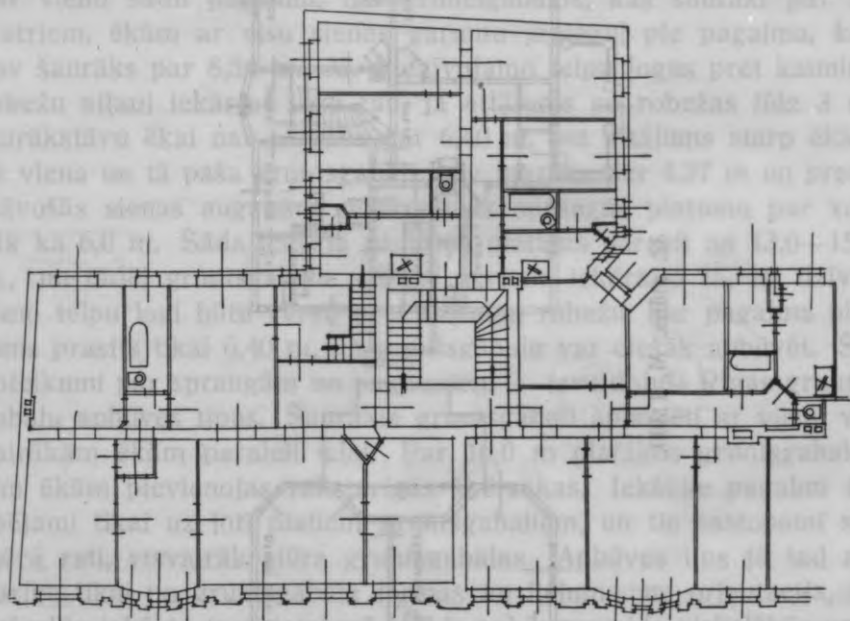
Tādā pat virzienā izmeklēti plānu paraugi ar samērā regulāriem gruntsgabaliem, kas atļauj skaidrus un vienkāršus atrisinājumus. Parasti plāni nav tik regulāri un arī atrisinājumos mazāk skaidrības un veiklības. Analizē ar nolūku nav apskatītas divas tagadnes dzīvokļu iekārtas svarīgās prasības — vēdināšana un apsaulošana, un tas darīts tādēļ, ka Rīgas būvniecība šādu problēmu 1913. gadā gandrīz nemaz nepazīst. Gruntsgabala orientācija pret debess pu-

³³ Краткий обзор, 1913. 63. lpp.



31. plans. M. 1:300.
3. stävs.

sēm projektos nav pat uzrādīta, un tā vispār nav ņemta vērā. 1913. gadā projektētāja galveno uzmanību saista iela. Uz ielas pusi arvienu iekārtotas dzīvokļa plašākās un vērtīgākās telpas, bet saimniecības telpas orientētas uz sētas pusi, neatkarīgi no gruntsgabala stāvokļa pret debess pusēm. Ne saule, bet iela saista iedzīvotāju uzmanību kā nomaļu ēkās, tā arī greznākos centra rajonos. Iela noteic ne tikai dzīvokļa telpu vērtību, bet arī atsevišķo dzīvokļu vērtību gruntsgabala apbūvē. Ielas ēkās arvienu novietoti lielākie,



31-a. plāns. M. 1:300.

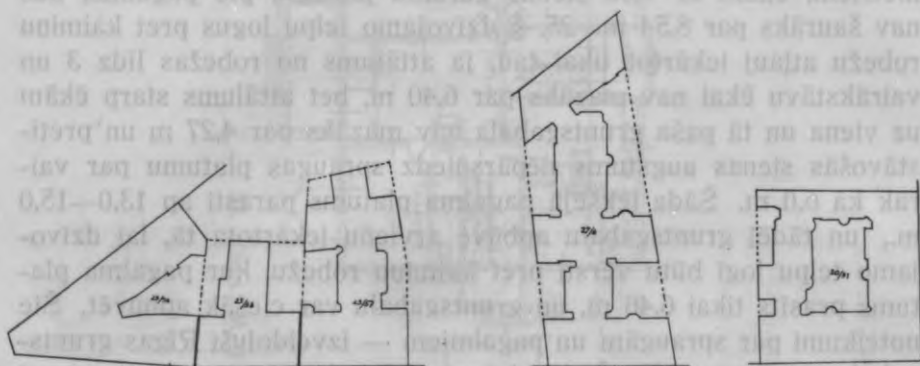
4.—6. stāvs.

greznākie dzīvokļi un sētas ēkās — mazākie, vienkāršākie. Plānos nav redzama iedzīvotāju vairīšanās arī no ielu putekļiem un trokšņa.

Gruntsgabalu iedalījumā nav nekādas atšķirības starp centra un nomaļu rajoniem; nav iespējams konstatēt arī gruntsgabalu tipus. Piemēram, 25. grupas apbūvēto gruntsgabalu lielums kv. metros ir apm. šāds: 1800, 1400, 1300, 1300, 720, 8200, 940, 540, 870, 940, 1700, 1350, 1180, 1650; raksturīgā nomaļu rajona — 87. grupas gruntsgabalu lielums apaļos skaitļos: 980, 1500, 1400, 2800, 1850, 1150, 1500, 6200, 660, 2750, 1200, 1850. Gruntsgabalu iedalījumam nav nekādas loģiskas sistēmas, vismaz to lielums nav atkarīgs no

apbūves veida. Nomaļu rajonos gruntsgabali parasti tikai pa daļai izmantoti, un ēka ieņem tur tikai nelielu daļu. Turpretim mūra īres ēku rajonos tie parasti pilnīgi apbūvēti līdz robežai, kādu nosprauž obligato būvnoteikumu 23. un 25. § par pagalmu platību un spraugām pret dzīvojamo telpu logiem. Pēc 23. § uz katra gruntsgabala jāiekārto viens pagalmš 136,0 m² lielumā, ar mazāko izmēru 8,54 m, pārējie pagalmi vismaz 68,0 m² lielumā, pie kam dzīvojamām ēkām ar vienas sienas lielāko daļu jābūt novietotām gar vienu šādu pagalmu, bet gruntsgabalos, kas šaurāki par 16 metriem, ēkām ar visu sienas garumu jāpieguļ pie pagalma, kas nav šaurāks par 8,54 m. 25. § dzīvojamo telpu logus pret kaimiņu robežu atļauj iekārtot tikai tad, ja attālums no robežas līdz 3 un vairākstāvu ēkai nav mazāks par 6,40 m, bet attālums starp ēkām uz viena un tā paša gruntsgabala nav mazāks par 4,27 m un pretīstāvošās sienas augstums nepārsniedz spraugas platumu par vairāk kā 6,0 m. Šāda iekšējā pagalma platums parasti ap 13,0—15,0 m., un tādēļ gruntsgabalu apbūve arvienu iekārtota tā, lai dzīvojamo telpu logi būtu vērsti pret kaimiņu robežu, kur pagalma platums prasīts tikai 6,40 m, un gruntsgabalu var ciešāk apbūvēt. Šie noteikumi par spraugām un pagalmiem — izveidojuši Rīgas gruntsgabalu apbūves tipus. Šaurākie gruntsgabali apbūvēti ar vienu vai vairākām ēkām paraleli ielai. Par 16,0 m platākos gruntsgabalos šīm ēkām pievienojas raksturīgās šķērsēkas. Iekšējie pagalmi iespējami tikai uz ļoti platiem gruntsgabaliem, un tie sastopami samērā reti, visvairāk stūra gruntsgabalos. Apbūves tips tā tad atkarīgs tikai no gruntsgabala formas un lieluma, ne orientācija, ne dzīvokļa iekārta to neietekmē. Šāds apbūves veids vislielākās grūtības rada ielas ēku un šķērsēku krustojumos ar grūti izgaismojamām daļām. Blakus jau agrāk minētai (398. lpp.) kāpņu problēmai šie stūru atrisinājumi labi noder priekšskara ēku projektētāju novērtēšanai. Atsevišķo gruntsgabalu apbūve izsekojama pēc 8., 11., 14., 15., 16., 17., 18., 20., 23., 24., 25., 29., 31. plāna, bez tam 33. plānā (428. lpp.) sakopoti lielāki gruntsgabali no Brīvības ielas. Gruntsgabalu apbūve nav parādīta tikai pirmam, vienkāršākam tipam uz šauriem gruntsgabaliem, kur ēku novietne saprotama jau no ēku plāniem. Apbūves blīvums nomaļu gruntsgabaliem nav noteicams, jo tur ēkas lielums parasti nav atkarīgs no gruntsgabala lieluma. Rīgas būvnoteikumi pazīst, atskaitot Vecrīgu, tikai vienu normu gruntsgabalu apbūvei, un tādēļ paliekoša nozīme ir tikai maksī-

malam apbūves blīvumam, kur gruntsgabalā izmantotas visas būvnoteikumos atļautās iespējas. 1913. g. nomas ēku rajonos gruntsgabali parasti arī pilnā mērā apbūvēti, ja šādu izmantošanu nav aizkavējušas kādas vērtīgas vecākas ēkas. Apbūves blīvums tomēr nav vienāds, jo gruntsgabalu iedalījums nav stingri pieskaņots būvnoteikumu normām. Par normalu apbūves blīvumu Rīgā 1913. g. var uzskatīt apm. 70% no gruntsgabalu laukuma. Bieži apbūve aizņem arī lielāku laukumu, ap 72%, bet atsevišķos stūra gruntsgabalos apbūves blīvums pieaug līdz 76—78%, turpretim

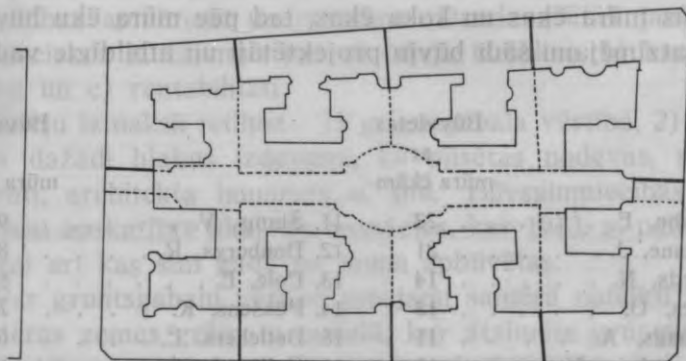


33. plāns. M. 1:2000.

būvnoteikumu skaitļiem mazāk pieskaņotos gruntsgabalos šī attiecība samazinas līdz apm. 65%, tālāk jau seko gruntsgabali, kur apbūves iespējas vairs nav pilnā mērā izmantotas.

Rīgas būvnoteikumi neparedz kaimiņu apbūves saskaņošanu, katrs īpašnieks savu gruntsgabalu var apbūvēt pēc savas patikas, ievērojot tikai noteiktos attālumus starp atsevišķām ēkām un kaimiņa robežu, kuru vienmēr atļauts apbūvēt. Ja gruntsgabalu forma puslīdz vienāda, tad saimnieciskie aprēķini kaimiņus ierosina uz līdzīgiem atrisinājumiem, un uz robežas tad parasti izveidojas samērā plaši (ap 13,0 m platumā) simetriski pagalmi. Turpretim nejaušības gruntsgabalu iedalījumā izsauc arī nejaušības apbūvē, kur vienas ēkas logiem pretī rēgojas otras ēkas pretuguns mūri, aizsegdami skatu un sauli. Tomēr 1913. g. Rīgā jūtama arī jaunākās pilsētu būvniecības ietekme, un pilsētas pašvaldība jau domā par kaimiņu gruntsgabalu apbūves saskaņošanu. 1913. g. rudenī sāk apbū-

vēt 11. grupā būvbloku starp Ausekļa un Eksporta ielu ar saskaņotu ielas un pagalma būvlaidu. Šis būvbloks parādīts 34. plānā (429. lpp.), un tas vēl šodien atzīstams par labāko Rīgas privatās būvniecības piemēru. Šāda apbūves saskaņotība panākta ar to, ka pilsētas valde savu būvgrunti izdevusi privātiem būvētājiem kopā ar speciāliem apbūves noteikumiem, kas papildina trūcīgās vispārējo būvnoteikumu normas. Bet 1913. g. būvniecība arī rāda, ka Rīgas apstākļos īres ēku cēlējiem pašiem nav ierosmes ne dzīvokļu tipu, ne apbūves veida uzlabošanai. Tie parasti pilnā mērā izmanto visas labās un sliktās būvnoteikumu iespējas. Būvnoteikumi īres ēku



34. plāns. M. 1:2000.

būvniecībā izvēršas ne tikai par normām, ko nedrīkst pārkāpt, bet par norādījumiem, kam visi seko, un tādēļ šādas būvniecības sasniegumi un trūkumi vērtējami arī kā labu un sliktu būvnoteikumu rezultāti.

Tautsaimnieciskie likumi panākuši lielu vienveidību 1913. g. plānu atrisinājumos, un pēc plāniem maz redzams, ka ēkām ir bijuši daudzi saimnieki, kas ēkas celšanas laikā ar savu namu ir gribējuši cienīgi sacensties ar kaimiņiem. Tāpat maz redzams, ka ēkas projektējuši daudzi autori, kaut gan tie ir mēģinājuši tur izteikt savas personīgās un arī sava laikmeta mākslas atziņas.

1913. gada apstākļi šādiem centieniem nav bijuši labvēlīgi, un brīvā māksla un individualitate varējusi parādīties gandrīz tikai namu ielas fasādēs, visvairāk ielas pretskatu virsmu dekorēšanā, ne ēku telpiskā veidojumā. Lai sagādātu noteiktu chronoloģisku materialu būvniecības dekoratīvo problēmu pētījumiem, sakopotas ziņas arī par 1913. g. jaunbūvju projektu autoriem, kas pievienotas 8. pielikumā (469. lpp.). Būvvietas atzīmētas ar gruntsgabalu grupām un stāvu skaitu, pārbūvēm iekavās pievienots (p). Būvuzraudzības nodaļas arhīvā projekta autors parasti atzīmēts tikai ar uzvārdu gan krievu, gan vācu valodā. Sarakstā atstāta autoru uzvārdu rakstība pēc Rīgas 1913. g. adrešu grāmatas, kur nav bijis iespējams to pārbaudīt, tur vārda trūkst. Kā no saraksta redzams, būvprakse atsevišķiem arhitektu birojiem bijusi ļoti dažāda. Ja āpskata atsevišķi lielās mūra ēkas un koka ēkas, tad pēc mūra ēku būvvietau daudzuma atzīmējami šādi būvju projektētāji un atbildīgie vadītāji:

Būvvietas ar mūra ēkām		Būvvietas ar mūra ēkām	
1. Laube, E.	22	11. Štams, V.	9
2. Alksne, J.	21	12. Donbergs, R.	8
3. Nords, N.	14	13. Pole, E.	8
4. Bārs, O.	13	14. Pēkšens, K.	7
5. Vanags, A.	11	15. Betichers, E.	6
6. Devendrus, H.	10	16. Gailis, J.	6
7. Frizendorfs, E.	10	17. Jakovļevs, N.	6
8. Krāts, O.	10	18. Malvess, A.	6
9. Trompovskis, E.	10	Pārējie autori ar . . .	5
10. Nukšs, M.	9	un mazāk būvvietau.	

Stipri nevienāda bijusi arī būvprakse nomaļu koka ēku projektēšanā, kaut gan tie paši biroji apkalpojuši kā centra, tā nomaļu būvniecību. Ar lielāko koka ēku būvvietau skaitu atzīmējami šādi autori:

Koka ēku būvvietas		Koka ēku būvvietas	
1. Bārs, O.	34	6. Donbergs, R.	6
2. Devendrus, H.	25	7. Krāts, O.	6
3. Malvess, A.	15	Pārējie autori ar . . .	5
4. Alksne, J.	11	un mazāk būvvietau.	
5. Laube, E.	8		

Novērtējot arhitektu biroju darbību, jāņem gan vērā, ka sarakstā minētas visas 1913. g. būves, no kurām vairāk kā pusei projekti jau sagatavoti agrākos gados, un arī būvniecība vienai daļai aptver tikai izbūves, otrai — pusbūves darbus. Projektu autori pa lielākai daļai ir ar architekta izglītību, no 65 autoriem — 38 Rīgas arhitektu biedrības biedri. Tipu apskatei pievienotie plāni nav izvēlēti projektu autoru, bet dzīvokļu un ēku tipu raksturošanai. No atsevišķiem autoriem tur ņemti gan labākie, gan sliktākie atrisinājumi, un tādēļ pašiem plāniem nav pievienots norādījums par būvvieta un autoru³⁴.

V. Būvsaimniecības jautājumi.

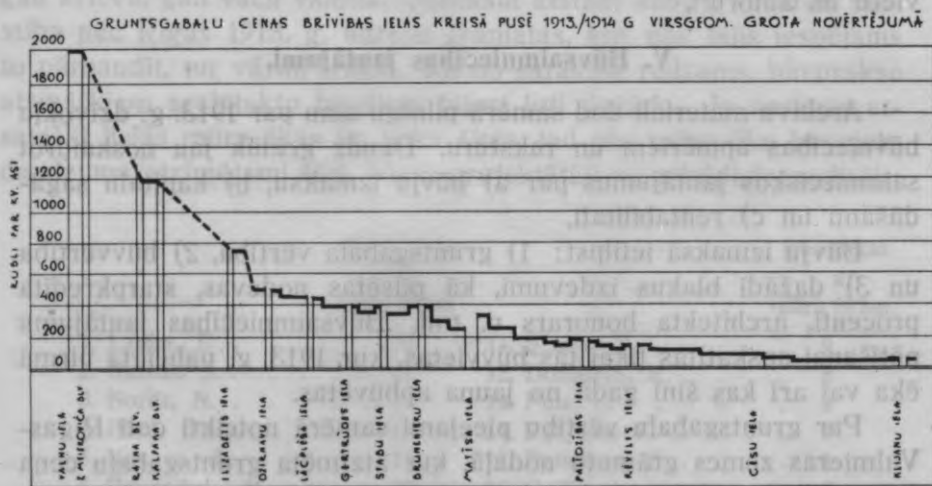
Archivu materiāli dod samērā pilnīgu ainu par 1913. g. dzīvokļu būvniecības apmēriem un raksturu. Daudz grūtāk jau noskaidrot saimnieciskos jautājumus par a) būvju izmaksu, b) kapitalu sagādāšanu un c) rentabilitāti.

Būvju izmaksā ietilpst: 1) gruntsgabala vērtība, 2) būvvērtība un 3) dažādi blakus izdevumi, kā pilsētas nodevas, starpkredīta procenti, architekta honorārs u. tml. Būvsaimniecības jautājumu pētīšanai apskatītas tikai tās būvvietas, kur 1913. g. pabeigta pirmā ēka vai arī kas šinī gadā no jauna apbūvētas.

Par gruntsgabalu vērtību pieejami samērā noteikti dati Rīgas-Valmieras zemes grāmatu nodaļā, kur atzīmēta gruntsgabalu cena pēc pirkšanas-pārdošanas līgumiem. Izrādas, ka lielākā gruntsgabalu daļa īsi pirms būves sākšanas iegūta pirkšanas ceļā, tikai apmēram 10% mantoti vai dāvēti. 1913. g. apbūvētie gruntsgabali iepirkti 1912. un 1911. gadā (apm. 70%), samērā maz jau pirkumu 1910. gadā (ap 10%) un pavisam niecīgs skaits pārējos gados. Priekš kara gruntsgabalu cenas stipri cēlušās, uz ko norāda arī pirkšanas-pārdošanas līgumi tanīs gadījumos, kur gruntsgabals īsā laikā mainījis īpašniekus. Teoretiski pareizi tādēļ būtu noskaidrot grunts cenas kādā noteiktā datumā, bet tik precīziem vērtējumiem trūkst izejas materiālu. Tādēļ vienkopus izmantoti dati no 1910.—1913. g., kaut gan atsevišķās vietās pa šo laiku cenas diezgan stipri mainījušās. Gruntsgrāmatu ziņas sakopotas grafiskā pārskatā (432-a lpp.), atzīmējot attiecīgās vietās uz Rīgas plāna cenu rubļos par kvadratasi, kā tas parasts 1913. g. vērtējumos. Pārskats sniedz

³⁴ Attiecīgie dati atrodami manuskriptā L. U. Arch. fak. bibliotēkā.

diezgan raibu ainu. Sevišķi centra tuvumā blakus gruntsgabalos konstatētas stipri atšķirīgas cenas, bet šī parādība viegli saprotama, ja ņem vērā, ka pārskats aptver 3 gadu laiku, ka gruntsgabalu cena atkarīga no lieluma, formas, novietnes ielā un arī no dažādām nejaušībām pircēja un pārdevēja attiecībās. Augstākā būvgrunts cena konstatēta Vecrīgā un sasniedz 1150 R. par kv. asi. Pēc pilsētas valdes ziņām un banku darbinieku norādījumiem Vecrīgā citos gadījumos maksātas arī vēl daudz augstākas cenas. Raksturīgos labāko īres ēku rajonos grunts cenas svārstas no 100—200 R.,

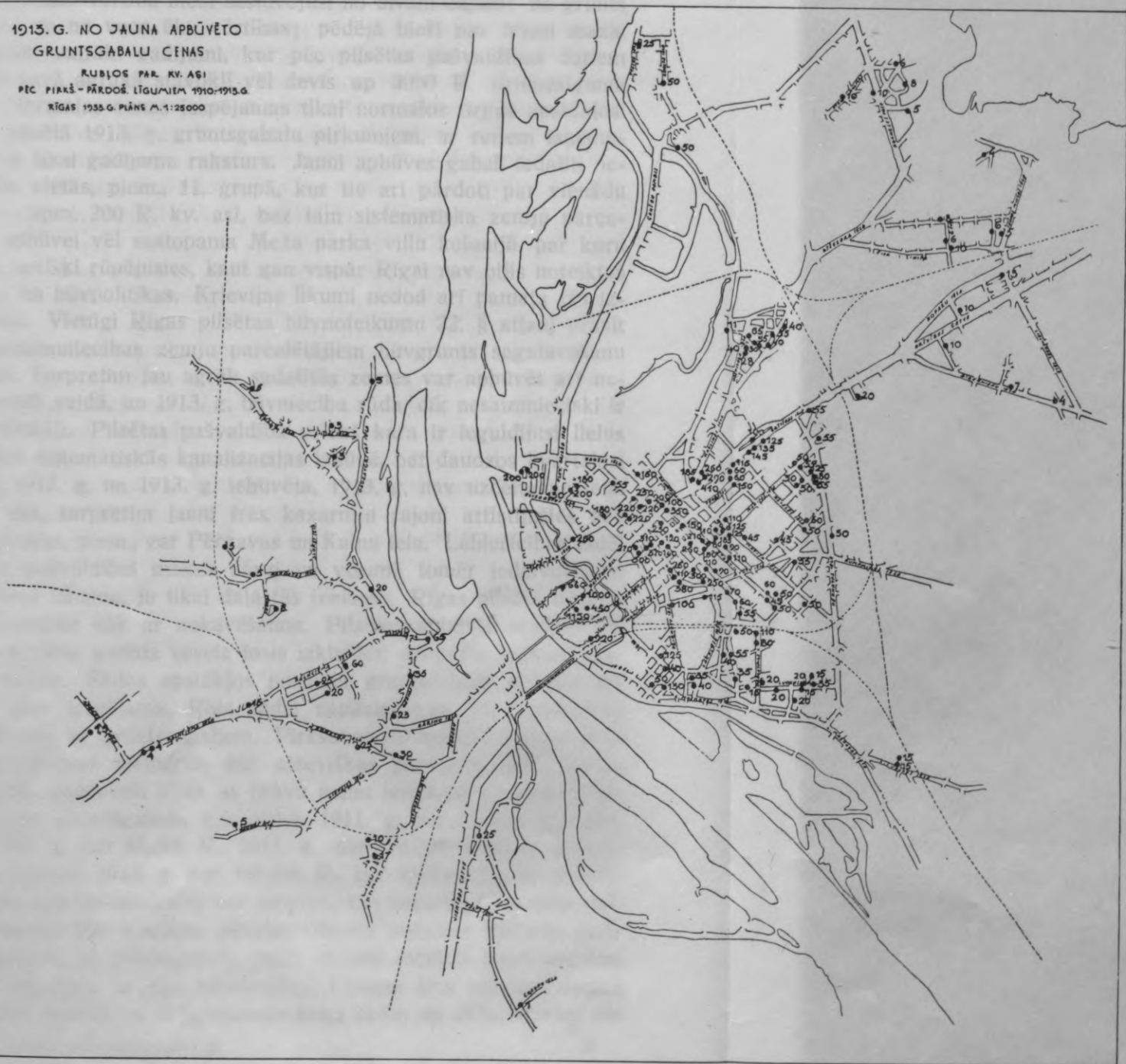


strādnieku īres kazarmju ap 50 R., bet nomalēs 5—15 R. kv. asī. Līgumu ziņas grūti sakopot noteiktā sistēmā. Tāda atrodama gan pilsētas pašvaldības vērtējumos nodokļu vajadzībām, un zīmējums 432. lpp. dod pārskatu par grunts cenām Brīvības ielā 1913./1914. gadā pēc pilsētas virsģeometra Grota vērtējumiem³⁵. No tā redzams, ka teoretiskais cenu līmenis pirms kara bijis stipri augstāks par faktisko. Centra rajonos cenām ir bijusi stipri kāpjoša tendence, jo pilsētas pašvaldības darbinieki par raksturīgām uzskatījuši tikai visaugstākās cenas. Praktiski augstākās grunts cenas arī vispārējā pārskatā konstatētas tīri teoretiski, dalot līguma sumu ar gruntsgabala platību. Pēc gruntsgabala apbūvēšanas šādu aprēķinu var uzskatīt par pareizu, bet pirkšanas momentā nekus-

³⁵ Rīgas pils. nek. ip. nod. archivs.

1913. G. NO JAUNA APBŪVĒTO
GRUNTSĢABALU CĒNAS

RUBIŅOS PAR KV. AĢI
PĒC PIKĀS - PĀRDOŠĒ LĪGUMIEM 1910-1913. G.
RĪGAS 1933. G. PLĀNS M. 1:25000



tamā īpašuma vērtība bieži sastāvējusi no divām daļām: no grunts vērtības un no veco ēku vērtības; pēdējā bieži nav bijusi maza. Konstatēti vairāki gadījumi, kur pēc pilsētas pašvaldības datiem imobils savā agrākā stāvoklī vēl devis ap 2000 R. tīrienesīguma gadā. Normalas cenas iespējamās tikai normalos tirgus apstākļos. Rīgas pilsētā 1913. g. gruntsgabalu pirkumiem, ar retiem izņēmumiem, ir tikai gadījuma raksturs. Jauni apbūves gabali iedalīti nedaudzās vietās, piem., 11. grupā, kur tie arī pārdoti par vienādu cenu — apm. 200 R. kv. asī, bez tam sistematiska zemju parcelācija apbūvei vēl sastopama Meža parka villu kolonijā, par kuru pilsēta sevišķi rūpējusies, kaut gan vispār Rīgai nav bijis noteiktas grunts- un būvpolitikas. Krievijas likumi nedod arī pamata tās izkopšanai. Vienīgi Rīgas pilsētas būvnoteikumu 22. § atļauj prasīt no lauksaimniecības zemju parcelētājiem būvgrunts sagatavošanu apbūvei. Turpretim jau agrāk sadalītās zemes var apbūvēt arī nesagatavotā veidā, un 1913. g. būvniecība rāda, cik nesaimnieciski ir šādi apstākļi. Pilsētas pašvaldība priekš kara ir ieguldījusi lielus līdzekļus sistematiskās kanalizācijas izbūvē, bet daudzos kvartālos, kur tā 1912. g. un 1913. g. iebūvēta, 1913. g. nav uzcelta neviena jauna ēka, turpretim jauni īres kazarmju rajoni attīstījušies bez kanalizācijas, piem., gar Pērnavas un Kalnu ielu. Labierīcības tādēļ pilsētas pašvaldībai maksā dārgi un visumā tomēr iedzīvotājiem atnes maz labuma, jo tikai daļa tās izmanto. Rīgas pilsētā labierīcības vienmēr nāk ar nokavēšanos. Pilsētas apbūvei sagatavotās zemes arvienu ieslēdz vesela josla izklaidēti apbūvētu lauksaimniecības zemju. Šādos apstākļos normala gruntsgabalu tirdzniecība nemaz nav iespējama. Rīga tādēļ nepazīst gan arī organizētas spekulācijas ar gruntsgabaliem. Pirkšanas-pārdošanas līgumi rāda tikai nedaudzus piemērus, kur atsevišķas personas, īpaši banku darbinieki, pārdevuši tālāk ar prāvu peļņu iepirktos gruntsgabalus. Piemēram, gruntsgabals, kas pirktas 1911. g. par 37.000 R., pārdots 1912. g. par 65.000 R., 1911. g. par 70.000 pirktais gruntsgabals pārdots 1913. g. par 106.000 R., bet spekulācija ar gruntsgabaliem nav izveidojusies par sistemu, kas nopietni ietekmētu dzīvokļu būvniecību. Kārtīgas pilsētas izbūves politikas trūkums radījis apstākļus, ka gruntsgabalu cenas visumā saceltas stipri augstas, ja tās salīdzina ar ēku būvvērtību. Lieliem īres namiem centrā būvgrunts maksā ap 26%, nomaļu koka ēkām ap 28%, vienīgi no-

maļu lielām īres kazarmēm būvgrunts izmaksā tikai ap 15% no ēku būvvērtības.

Kaut gan priekš kara gados Rīgā daudz būvēts, tomēr ieinteresētās aprindas nav tuvāk pētījušas būvju izmaksu, un par šo jautājumu patlaban grūti iegūt noteiktas un pārbaudītas ziņas. Vienīgais publicētais materials šinī nozarē ir agrākā pils. architekta S. D. Felsko tabulas³⁶. Parasti jaunbūves aprēķinātas pēc apbūvētām kvadrātpēdām. Viena no lielākām latviešu kredītiestādēm — Rīgas latviešu amatnieku palīdzības biedrības krāj-aizdevu kase³⁷ rēķinājusi kv. pēdu 6-stāvu ēkās:

- 1) ar visām modernām labierīcībām ap 20 R.
- 2) normalās labās īres ēkās ar centralapkuri 18 R.
- 3) parastās īres ēkās ar krāsnīm 14 R.

Izsekojot vērtējumiem Rīgas hipoteku biedrībā, tur konstatējama būvizmaksa 6-stāvu ēkām 14—23 R. par kv. pēdu, visvairāk ap 20 R., 5-stāvu ēkām — 11—22, visvairāk ap 12, 14 un 15 R. Koka 2-stāvu ēkas vērtētas parasti 5,0, 4,5 un 4,0 R. par 1 kv. pēdu. Patlaban ļoti grūti spriest, cik šie vērtējumi bijuši tuvu faktiskiem būves izdevumiem, jo atsevišķos gadījumos, kur 5-stāvu ēka vērtēta par 14 R. kv. pēdā, tā pēc namsaimnieka ziņām faktiski izmaksājusi tikai 9 R. Kāda liela 6-stāvu ēka ar visām labierīcībām, kas vērtēta 20 R. kv. pēdā, faktiski izmaksājusi tikai 12 R. kv. pēdā. Abos šos gadījumos nama cēlējs un īpašnieks gan bijis būvuzņēmējs, kas mācējis būvēt sevišķi lēti, tomēr šādi piemēri norāda, ka priekš kara gados ir bijis iespējams celt ēkas arī daudz lētāk par vispār pieņemtām kalkulācijām³⁸. Statistiskiem aprēķiniem šie vērtējumi pēc apbūvētā laukuma maz noderīgi, jo prasa daudz iepriekšējo darbu, un nenoteiktība kvadrātpēdas izmaksā tāpat nesola precīzus rezultātus. Tādēļ vispārējo būvsaimniecības jautājumu noskaidrošanai mēģināts atrast vidējos statistiskos skaitļus, izmantojot Rīgas hipoteku biedrības un Rīgas pilsētas kredītbiedrības atsevišķo ēku taksācijas³⁹. Aprēķiniem par pamatu pie-

³⁶ Rigasches Bautaschenbuch 248.—250. lpp.

³⁷ Pēc valdes protokoliem.

³⁸ Namsaimnieku uzdotie skaitļi nav pārbaudīti pēc rēķiniem un grāmatām, un iespējams, ka tie nav pilnīgi.

³⁹ Salīdzinot dažādos vērtējumus Hipoteku biedrības archīvā, noskaidrots, ka apdrošināšanas biedrību taksācijas no priekš kara laikmeta maz noderīgas īpašumu faktiskās vērtības noskaidrošanai.

nemta viena dzīvojamā istaba, kaut gan šāds mērs stipri nenoteikts, kā to rāda arī iepriekšējās nodaļas pārskats par dzīvokļu tipiem. Vidējais apbūves laukums vienai apdzīvotai telpai stipri dažāds atsevišķās dzīvokļu grupās: apdzīvota virtuve — 23 m², vienistabas dzīv. — 40 m², divistabu — 30—36 m², trīsstabu — 35 m², četrstabu — 36 m², piecistabu — 38 m², sešstabu — 40 m², pie tam savukārt atsevišķās ēkās arī šos pamatskaitļos vēl saskatamas ļoti lielas dažādības.

Būvsaimniecības jautājumu noskaidrošanai 1913. g. jaunbūves iedalītas 3 lielākās grupās: 1) mūra ēkas ar vidējiem un lieliem dzīvokļiem, kas parasti izbūvēti ar visām labierīcībām, 2) mūra ēkas ar maziem dzīvokļiem, parasti nomaļu rajonos, bez labierīcībām, 3) koka īres ēkas mazo dzīvokļu rajonos. Bez šīm grupām pilsētas centrā nošķirojamas vēl ēkas ar sevišķām iekārtām — birojiem, skolām, speciāliem veikaliem, un atsevišķos rajonos — vēl greznās viengimenes ēkas. Pēdējās divās grupās katrai ēkai tik daudz īpatnību, ka tās gan izdalītas atsevišķi, bet sīkāk nav analizētas. Pirmām 3 grupām sakopotas ziņas par visām jaunbūvēm, kas celtas uz vēl neapbūvētiem gruntsgabaliem, un šīs ziņas pievienotas kā 9., 10. un 11. pielikumi (472., 474. un 476. lpp.).

Par mūra ēkām ar vidējiem un lieliem dzīvokļiem zināmi Pilsētas kredītbiedrības vērtējumi 12 jaunbūvēm ar 1638 istabām un kopējo būvvērtību 2.021.400 R. Šai grupai izmantoti Hipoteku biedrības dati 15 jaunbūvēm ar 1325 istabām un būvvērtību 2.075.800 R. Patlaban ļoti grūti pārbaudīt, kā saskanējuši šie vērtējumi ar faktiskiem būves izdevumiem, tomēr nedaudzos gadījumos, kur izdevies ievākt no citām kredītiestādēm un namsaimniekiem papildu ziņas, noskaidrots, ka Pilsētas kredītbiedrības vērtējums bijis stipri taupīgs un, pēc dažām ziņām, pat zemāks par faktiskiem izdevumiem. Piemēram, nams, kas Pilsētas kredītbiedrībā vērtēts par 177.000 R., latviešu krājkasē, kredītu piešķirot, novērtēts par 200.000 R., citā gadījumā attiecīgie skaitļi — 155.000 un 167.000 R. Pēc namsaimnieku norādījumiem, par 67.100 vērtētais nams izmaksājis 77.000 R., kāds cits — 84.000 R. vietā maksājis ap 100.000 R.⁴⁰ Turpretim Hipoteku biedrības vērtējumi arvienu izrādas augstāki kā tie, kas iegūti kontroles ceļā no namsaimnieku

⁴⁰ Arī šīs ziņas nav īpaši pārbaudītas.

apriņdām. Ēka ar vērtējumu — 153.000 R. izmaksājusi 135.000 R., citos piemēros attiecīgie skaitļi 83.600 un 54.000, 58.000 un 45.000, 177.000 un 132.000, 168.000 un 110.000 R. Hipoteku biedrības vērtējumi vidēji tā tad iznāk ap 13% no namsaimnieku ziņām. Šādu attiecību gan pilnā mērā nevarēs uzskatīt par pareizu, jo gan drīz visi šie kontroles skaitļi ievākti no būvuzņēmējiem, kas priekš kara gados paši cēlušī sev namus un būves izmaksā nav ieskaitījuši uzņēmēja peļņu un, iespējams, arī vēl dažus citus izdevumus. Tā kā Hipoteku biedrības statuti (40. §) atļauj būvgrunti ieskaitīt materialā vērtībā tikai ar 5% no būvvērtības, kaut gan centrā tās vērtība vidēji sasniedz ap 26%, tad, ievērojot samērā liberalo Hipoteku biedrības kredita politiku, ir pamats domāt, ka ēku vērtējumos mēģināts izlīdzināt šo lielo starpību. Apsverot arī vērtēšanas koeficientus uz kv. pēdu, turpmākos aprēķinos Hipoteku biedrībā ievāktie būvvērtības skaitļi samazināti par 15%. Ar šo korekturu Hipoteku biedrības vērtētās pirmās grupas jaunbūves izmaksā ap 1.765.800 R. — apm. 1330 R. par istabu. Vienas istabas izmaksa Kreditbiedrībai šīnī grupā 1230 R. (Hipoteku biedrība novērtējusi saraksta 8. un 29. ēku nesamērīgi augsti, bez šīm ēkām vienas istabas izmaksa iznāktu tikai ap 1150 R.) Vidēji šīnī grupā istaba maksā 1280 R. un visu 38. jaunbūvju — 4204 istabu būvvērtība — 5.373.120 R. Gruntsvērtībai sarakstā pilnīgi noteikti dati — 1.408.500 R. — apm. 26% no būvvērtības un 21% no materialās vērtības. Mūra ēkām ar maziem dzīvokļiem viena istaba maksā jau ap 25% mazāk. 7 Kreditbiedrības jaunbūves ar 698 istabām novērtētas par 699.440 R., apm. 1000 R. par istabu, 27 Hipoteku biedrības ar 2379 istabām par 2.151.900 (2.531.700) R., apm. 900 R. par istabu, vidēji ap 930 R. Pieskaitot pārējās 4 jaunbūves ar 415 istabām, šīs grupas ēku kopējā būvvērtība 3.237.290 R. Gruntsvērtība — 483.980 R. — apm. 15% no būvvērtības un 13% no materialās vērtības. Koka ēkas kreditētas tikai Hipoteku biedrībā, tur 29 ēkas ar 570 istabām novērtētas par 418.370 (492.200) R. — apm. 735 R. par istabu. Kopā ar pārējām 4 ēkām ar 61 istabu, koka ēku grupas kopējā izmaksa 463.210 R., gruntsvērtība 128.400 R., — apm. 28% no būvvērtības un 22% no materialās vērtības.

1913. g. celtās villas vidēji maksā ap 15.000 R. par ēku. Šim dzīvokļu tipam daudz blakustelpu un istabu skaits stipri nenoteikts. 11 ēkās saskaitītas 99 dzīvojamās istabas, vidēji 1480 R. par

istabu, kopējā izmaksa 146.520 R. Villu būvgrunts maksā 45.600 R., apm. 31% no būvvērtības un apm. 24% no materialās vērtības.

Atrastie vidējie skaitļi atļauj tuvējus aprēķinus visai 1913. g. būvsezonai, izmantojot 1., 3. un 5. pielikumu materialus (459., 462. un 466. lpp.). Vērtējumus sarežģī gan veikalu telpas, kurām nav noteikta lieluma un par kurām vispārējā izziņā nav sakopotas sīkākās ziņas. 9., 10. un 11. pielikumā istabu skaits aprēķināts tīri teoretiski pēc otrā stāva iekārtas, pieskaitot pilniem stāviem vēl klāt apdzīvotās telpas pagrabā un jumta stāvā⁴¹. Šādi dati dod diezgan pareizu pārskatu par ēkas tilpumu, cik to vispār var mērīt ar tik mainīgu lielumu, kā viena apdzīvota istaba. Ja vispārējā pārskatā veikalus un darbnīcas skaita kā vienu istabu, tad kopējais istabu skaits iznāk krietni mazāks, un 9., 10. un 11. pielikumā sakopotām ēkām rodas šāda starpība:

	Mūra ēkas ar vidējiem un lie- liem dzīvokļiem	Mūra ēkas ar maziem dzīvokļiem	Koka ēkas
Istabu skaits, pieņemot veikalus un darb- nīcas kā 1 istabu	3.836	3.356	597
Istabu skaits pēc otrā stāva iekārtas	4.202	3.492	631
Starpība	366	136	34
%	9,5	4,0	5,5

Lietojot vispārējiem aprēķiniem atrastos vidējos izmaksas skaitļus un pieņemot veikalus un darbnīcas par vienu istabu, telpu kopsuma katrā grupā par attiecīgo % pavairojama. 1., 3. un 5. pielikumā nošķirotas galīgi nobeigtās ēkas, pusbūves un izbūves, vispārējā aprēķinā pēdējās divas grupas ieskaitītas ar 50%. Veikali un darbnīcas sadalītas proporcionāli istabu skaitam abās mūra ēku grupās. Koka ēkās visi dzīvokļi, kas lielāki par 5 istabām, pieskaitīti villu tipam. Saraksts papildināts ar 90 telpām no 3 mūra ēkām, par kurām trūkst tuvāku ziņu, tāpat ar 58 telpām koka ēkās. Pārreķinot tādā veidā 1913. gada būvsezonas rezultātus, dabūjam šādus skaitļus:

⁴¹ Būvuzraudzības nodaļas dati šiem sarakstiem vēl pārbaudīti pēc pilsētas nekustamo īpašumu vērtēšanas protokoliem.

1913. g. jaunbūvju izmaksa.

Ēku tipi	Teoretiskais istabu skaits	Vienas istabas izmaksa R.	Kopējā izmaksa R.
1) Mūra ēkas ar vidējiem un lieliem dzīvokļiem	5.926	1.280	7.585.280
2) Mūra ēkas ar maziem dzīvokļiem	5.178	930	4.815.540
3) Nomaļu koka ēkas	1.690	735	1.242.150
4) Greznas viengimeņu ēkas	128	1.480	189.440
		Kopā	13.832.410

Aprēķinātā būvuzdevuma vērtība vēl palielināma, jo tur neietilpst biroju, banku un citas specialās telpas privatās ēkās. Šādu 14 jaunbūvju izmaksa novērtēta pa daļai pēc kredītiestāžu datiem, pa daļai pēc ienesīguma un, atskaitot dzīvokļus, šo specialo telpu galīgā izmaksa novērtēta apm. 750.000 R., kādēļ 1913. g. izmaksas sumu var palielināt vēl par apm. 375.000 R. Privato Rīgas dzīvojamā ēku jaunbūvēs 1913. g. tā tad ieguldīts apmēram 14.200.000 R. liels kapitāls.

Būvgrunts vērtības noteikšanai varētu izmantot I. pielikuma (ar attiecīgo % palielinātus) skaitļus par nobeigtām ēkām un vidējo būvgrunts izmaksu vienai istabai no 9., 10. un 11. pielikuma: mūra ēkām ar vidējiem un lieliem dzīvokļiem — 335 R., ar maziem — 138 R., koka ēkām — 220 R., viengimeņu ēkām — 460 R. Šādu aprēķinu rezultātā 1913. g. apbūvētā būvgrunts maksātu 3.136.000 R. Bet kopējo būvgrunts vērtību var noteikt arī, saskaitot pirkšanas-pārdošanas līgumu sumas tiem gruntsgabaliem, kas 1913. g. no jauna apbūvēti (nobeigtās ēkas):

a) 38 gruntsgab. ar vidējo un lielo dzīvokļu ēkām	1.408.500 R.
b) 38 gruntsgab. ar mazo dzīv. ēkām	483.980 ..
c) 33 gruntsgab. ar nomaļu koka ēkām	128.400 ..
d) 11 gruntsgab. ar villām	45.600 ..
e) 14 gruntsgab. ar dažāda rakstura dzīv. ēkām, galvenā kārtā pils. centrā	1.177.500 ..
	Kopā 3.243.980 R.

Apajos skaitļos 1913. g. no jauna apbūvētās grunts vērtību tā tad var rēķināt ap 3.245.000 R. un visu 1913. g. būvniecībā ieguldīto kapitālu — ap 17.450.000 R.

Par būvniecības kapitāliem grūti savākt pilnīgus datus; arī zemes grāmatas šeit dod maz pieturas punktu. Obligācijas cedētas blanko, un obligāciju summa nevar noderēt kreditu raksturošanai, jo izpirktās obligācijas parasti nav dzēstas. Ēku būvniecībai Rīgā, kā parasts, izmantoti:

- a) pašu būvētāju uzkrātie kapitāli,
- b) dažādi privātie kapitāli, kas aizdoti pret obligācijām,
- c) krāj-aizdevu kasēs un savstarpējās kredītbiedrībās savāktie kapitāli,
- d) hipotekarais kredīts Rīgas pils. kredītbiedrībā un Rīgas hipoteku biedrībā.

Bez tam daži būvētāji 1913. g. vēl izmantojuši Rīgas pilsētas valdes kreditu gruntsgabalu iegūšanai. Rīgas pilsēta, pārdodot dzimstnomā 11. grupas gruntsgabalus, prasījusi tikai 20% iemaksu, pārējo daļu atļāvusi nodrošināt ar 5% obligācijām.

Patlaban iespējams ievākt pilnīgas ziņas tikai par ilgtermiņa hipotekariem kredītiem, par pārējiem bez speciāliem pētījumiem var izsekot tikai atsevišķos gadījumos. Pilnīgi trūkst materiālu par privātiem kapitāliem, kaut gan zināms, ka, piem., dažu vācu aprindu kapitāli tīri organizētā veidā izmantoti jaunbūvju kredītešanai. Nav drošu pamatu arī pašu būvētāju kapitālu novērtēšanai. Iespējams, ka dažādās Rīgas iedzīvotāju aprindās stipri atšķirušās arī būvkreditu sagādāšanā. Latviešu aprindu būvniecība cieši saistīta ar Rīgas krāj-aizdevu kasēm un savstarpējām kredītbiedrībām. Šinīs naudas iestādēs savākti Rīgas latviešu iedzīvotāju, īpaši mazo ļaužu — uzplaukstošās Rīgas rūpniecības strādnieku — ietaupījumi. 60% no visiem noguldījumiem Rīgas krājkasēs ir stipri mazi — līdz 700 R., vidēji ap 300 R.⁴². 1913. g. beigās 13 Rīgas krāj-aizdevu kasēs savākti kapitāli 17.464.700 R. apmērā⁴³, 86,9% no tiem izsniegti aizdevumos un apm. 85% no aizdevumiem nodrošināti ar nekustamiem īpašumiem⁴⁴, uz tiem tā tad aizdots apm. 13.000.000 R. Patlaban grūti noskaidrot, cik liela daļa no šiem kapitāliem izlietota tieši jaunbūvju kredītešanai. 18 Rīgas savstarpējās kredītbiedrībās 1913. g. beigās savākti 56.921.800 rubļu lieli kapitāli⁴⁵.

⁴² K. Puriņš, 14. lpp.

⁴³ Turpat, 13. lpp.

⁴⁴ Turpat, 16. un 19. lpp.

⁴⁵ Turpat, 28. lpp.

Būvniecībā šo naudas jēstāžu loma mazāka. Pēc statutiem tās varēja aizdot vienam biedram tikai līdz 25.000 rubļu (atsev. kasēs — 50.000), kaut gan šo noteikumu ar valdes ziņu bijis viegli apiet, izmantojot citu personu kreditu⁴⁶. Rīgas savstarpējās kredītbiedrībās 1913. g. beigās ar nekustamiem īpašumiem nodrošināti aizdevumi par apm. 4.000.000 rubļu⁴⁷, bilanču skaitļi arī šeit neatļauj vērtēt, kādas sumas ieguldītas tieši būvniecībā. Latviešu kredītiestāžu kapitāli izmantoti visvairāk starpkredīta veidā, jo Rīgas ilgtermiņa kredītiestādes izsniedza aizdevumus tikai jau galīgi nobeigtām ēkām. Latviešu namsaimnieki tādēļ vispirms kredītejušies savās kredītiestādēs un parasto hipotekāro kredītu izmantojuši iepriekšējo parādu atmaksai. Krāj-aizdevu kasēs 1913. gadā maksāts par noguldījumiem 4—6% un aizdota nauda pret obligācijām par 6%, 7% un 7½%. Lielākā obligāciju daļa izlaista ar 6%, 7½% sastopams samērā reti⁴⁸. Iepazīstoties ar Rīgas krāj-aizdevu kasu darbību, var redzēt, ka ēku cēlējam samērā viegli nācies sagādāt kredītu, ja tam jau piederējis nekustams īpašums, piemēram, ja bijis vajadzīgs kredīts otras mājas būvei savā gruntsgabālā. No sākuma tad aizdevumi izsniegti uz veco ēku, bet vēlāk arī jaunās ēkas būvvērtība uzskatīta kā pietiekams nodrošinājums tālākiem pakāpeniskiem kredītiem. Bet Rīgas kredītiestāžu materiāli rāda, ka atsevišķos gadījumos jaunbūves kredītas arī pēc noteikta, iepriekš pieņemtā kredītu plāna. Gruntsgabalu parasti ēkas būvētājs iegādājies par saviem līdzekļiem, un krāj-aizdevu kases finansējušas tikai sevišķi dārgu gruntsgabalu iepirkšanu. Būvkredītu pieprasījumam pievienots būvprojekts ar ēkas izmaksas aprēķinu (kvadrātpēdās no apbūves laukuma) un kalkulācijas par jaunbūves ienesīgumu. Ja projektētās ēkas ienesīgums pietiekami nodrošinājis ieguldāmo kapitālu rentabilitāti, tad krāj-kases arī atvērušas attiecīgos būvkredītus. Latviešu krājkasēs izsekoti 12 šādu būvkredītu pieprasījumi, un no tiem 8 piešķirts aizdevums visu paredzēto būvdarbu apmērā, pārējiem 4 atvēlētas mazākas sumas. Būvkredīti izmaksāti pakāpeniski ar darbu gaitu, pie kam kredītiestādes diezgan stingri raudzijušās, lai aizdevumu izmantotu tieši būvdarbu turpināšanai. Latviešu namsaimnieki pirms kara savas ēkas cēluši

⁴⁶ Pēc kredītiest. darbinieku norādījumiem.

⁴⁷ K. Puriņš, 30. lpp.

⁴⁸ Pēc zemes grāmatu datiem.

arvienu saimnieciskā ceļā, bez būvuzņēmēja. Rīgas pils. būvinspekcijas archīva ziņas par mūrnieku un namdaru meistariem stipri nepilnīgas, bet tur nav atrodamī lielāki būvuzņēmēji, kas vienā laikā pārzinātu daudzas būves, tikai nedaudzos gadījumos atzīmēti pazīstamo priekšskara būvuzņēmēju vārdi. Kur būvinspektors meistarū parakstus prasījis, tur parasti par mūrnieka un namdara darbu izpildītāju parakstījies pats saimnieks. Būvizdevumu pārbaudīšanai kredītiestādes tādēļ nereti skatījušas cauri pat strādnieku nedēļas listes. Par kredītu apmēriem vispārējas ziņas ievākt grūti. Pēc pirmskara darbinieku norādījumiem aizdevumi parasti izsniegti līdz 75—80% no materialās vērtības. Latviešu kredītiestādes gan visvairāk vēribas griezušas ne uz īpašumu materialo vērtību, bet uz to ienesīgumu, pie kam mūra ēkas kreditētas ar tādu aprēķinu, lai aizdotais kapitāls būtu nodrošināts ar 10% brutto ienesīguma, koka ēkām prasīts 12% un tikai izņēmuma gadījumos pielaists vēl 11%. Izsniegtās kredīta sumas atkarīgas no būves lieluma, un atsevišķos gadījumos tās sasniedz stipri prāvus skaitļus — 150.000, 180.000, 200.000 un pat 300.000 R. uz vienu ēku. Kredītiestādes tādēļ vienā laikā spējušas finansēt tikai dažus šādus namus. Par starpkredīta apmēriem vispārīm dažus norādījumus var dot obligāciju kopsuma, ar ko apgrūtināti īpašumi līdz ilgtermiņa kredītu saņemšanai, kaut gan iespējams, ka arī šinī laikā daļa obligāciju nav realizēta un daļa iekļāta pret mazākām sumām. Gadījumi, kad dažu simtu rubļu nodrošināšanai iekļātas obligācijas par 10.000 un pat 50.000 R., sastopami vēlāk, kad obligācijas atbrīvojušās ar ilgtermiņa aizdevumu saņemšanu. 9. pielikumā mūra ēkām ar vidējiem un lieliem dzīvokļiem obligāciju kopsuma līdz ilgtermiņa kredītiem sasniedz 5.026.600 R., apm. 74% no materialās vērtības un 94% no būvērtības, 10. piel. mūra ēkām ar maziem dzīvokļiem — 2.766.100 R. — apm. 74% materialās vērtības un apm. 85% no būvērtības, 11. piel. nomaļu koka ēkām — 427.100 R. — apm. 72% no materialās un ap 92% no būvērtības. Ja šiem precīziem zemes grāmatu datiem arī nav tikpat noteikta satura, tad tomēr tie norāda uz augstāko nodrošināto kredītu robežu pa būves laiku.

Pēc ēkas nobeigšanas namsaimniekiem bija pieejams ilgtermiņa hipotekarais kredīts vienā no jau minētajām iestādēm — Rīgas pilsētas kredītbiedrībā vai Rīgas hipoteku biedrībā. Abas šīs biedrības pieskaitamas kooperatīvu tipa organizācijām, un to pārvaldīšana atradās pašu kreditēto namsaimnieku rokās. Vecākā no

abām — Pilsētas kredītbiedrība aizdevumus izsniedza tikai mūra namiem. Hipoteku biedrība dibināta nomaļu būvniecības veicināšanai, tā kreditēja arī koka ēkas un ne tikai Rīgā, bet arī Rīgas apriņķī. Abu organizāciju statuti gandrīz vienādi, un puslīdz vienādi arī kredīta noteikumi. Pēc statutiem aizdevumi uz mūra ēkām nedrīkst pārsniegt 60%, bet koka ēkām — 50% no ēkas kredīta vērtības, kas sastādas kā aritmetiskā vidējā no imobiļa materialās un ienesīguma vērtības. Šo vērtību aprēķināšanai katrai kredītiestādei savi paņēmieni, kas dažreiz diezgan lielā mērā ietekmē kredīta apmērus. Pilsētas kredītbiedrība ieskaita materialā vērtībā par pilnu cenu gruntsgabala tirgusvērtību, Hipoteku biedrības statuti gruntsgabalu atļauj ieskaitīt tikai ar 5% no ēku būvvērtības. 12 mūra ēkām ar vidējiem un lielākiem dzīvokļiem Pilsētas kredītbiedrība izsniegusi vidēji 1020 R. uz istabu, apm. 79% no būvvērtības, 63% no materialās vērtības; Hipoteku biedrība šinī grupā istabu kreditējusi ar 1000 R., apm. 75% no būvvērtības un 62% no materialās vērtības. Pieskaitot klāt pārējās šīs grupas jaunbūves, vidēji viena istaba kreditēta ar 950 R. Mūra ēkām ar maziem dzīvokļiem Pilsētas kredītbiedrība (7 ēkām) izsniegusi aizdevumus vidēji ap 780 R. uz istabu, apm. 70% no materialās un 78% no būvvērtības, Hipoteku biedrība — 680 R. uz istabu, apm. 63% no materialās un 74% no būvvērtības. Šinī grupā vidēji uz vienu istabu izsniegts 650 R. liels aizdevums. Nomaļu koka ēkas kreditētas vidēji ar 430 R. par istabu apm. 46,5% no materialās un 59% no būvvērtības. Caurmēra kredīts šinī grupā 390 R. uz istabu. No sīkāk izpētītām ēkām Kredītbiedrības aizdevumi izsniegti 26 mūra jaunbūvēm — 3.087.500 R. apmērā, vidēji ap 118.500 R. uz jaunbūvi, Hipoteku biedrības — 46 mūra jaunbūvēm 3.506.300 R., vidēji 76.000 R. uz jaunbūvi, bet koka ēku 33 jaunbūvēm — 285.200 R., apm. 8650 R. uz jaunbūvi. Abas ilgtermiņa kredītiestādes izsniedza aizdevumus tikai pret pirmo hipoteku, un kredīta saņemšanai bija jānodrošina krājaizdevu sabiedrības piekrišana dot šo iestāžu obligācijām priekšrocības. Praksē ne namsaimnieks, bet krājkases saņēma piešķirto aizdevumu, savukārt dzēšot namsaimnieka parāda attiecīgo daļu. Ilgtermiņa kredītiestādes aizdevumus izsniedza ne naudā, bet ķīlu zīmēs. Tās izlaistas ar dažādiem procentiem — $4\frac{1}{2}\%$, 5% un $5\frac{1}{2}\%$, 1913. gadā apgrozībā gan visvairāk $5\frac{1}{2}\%$ ķīlu zīmes, kuru realizēšanai

naudas tirgū parasti nav bijis nekādu grūtību⁴⁹. Rīgas hipotekarā kredita iestāžu $5\frac{1}{2}\%$ ķīlu zīmes priekš kara kotētas Rīgas biržā šādi⁵⁰:

Gadi	Kreditbiedrība	Hipoteku biedrība
1910. g.	100 — 101 $\frac{1}{2}$	99 — 100
1911. g.	101 $\frac{1}{2}$ — 102	100
1912. g.	101 — 102 $\frac{1}{2}$	98 $\frac{1}{2}$ — 100 $\frac{1}{2}$
1913. g.	98 $\frac{1}{2}$ — 101 $\frac{1}{2}$	95 — 98 $\frac{1}{2}$
1914. g.	98 $\frac{1}{2}$ — 100	95 — 97

Aizņēmējam jāmaksā ne tikai ķīlu zīmju procenti — $5\frac{1}{2}\%$ gadā, bet vēl $\frac{1}{2}\%$ pārvaldes izdevumiem un obligatai parāda delēšanai 1%, tā kā kopā par aizdevumu maksāts 7%.

Abām ilgtermiņa kreditbiedrībām pieder ļoti liela loma Rīgas būvniecības veicināšanā. Vispirms jau kredītu apmēru ziņā: līdz 1913. g. 31. decembrim Kreditbiedrība izsniegusi kredītus — 29.713.400 R., bet Hipoteku biedrība — 75.133.300 R. apmērā, kopā apm. 105.000.000 krievu rubļu. Pēdējos priekš kara gados šo kredītiestāžu darbība arvienu pieaugusi. Pēc pārskatu datiem 1913. gadā Pilsētas kreditbiedrība izsniegusi aizdevumus pavisam 5.045.400 R. apmērā, bet Hipoteku biedrība tikai Rīgā vien — 9.233.200 R., kopā 14.278.600 R. Izmantojot atrastos vidējos skaitļus, var aprēķināt hipotekarā kredīta kopsumu 1913. g. beigtajām ēkām⁵¹.

Ēku tipi	Teoretiskais īstabu skaits	Aizdevums uz 1 lst. R.	Kopsuma R.
1) mūra ēkas ar vidējiem un lieliem dzīvokļiem	6.825	950	6.483.750
2) mūra ēkas ar maziem dzīvokļiem	6.095	650	3.961.750
3) nomaļu koka ēkas un villas ⁵²	1.800	390	702.000
Kopā	—	—	11.147.500

⁴⁹ Hipoteku biedrības ķīlu zīmes pārdotas ne tikai Rīgas, bet no 1893. g. arī Pēterpils un Maskavas naudas tirgū (Baum).

⁵⁰ Rigascher Börsen- und Handels-Bericht. 1910.—1914.

⁵¹ Par aprēķinu veidu salīdz. 437. lpp.

⁵² Villās kredītus maz izlietojušas, tādēļ kredītu skaitļi tām gandrīz vienādi ar koka ēkām.

Kreditu kopsumu var palielināt par apm. 200.000 R., kas izsniegts uz 438. lpp. minētām specialām telpām (to būvvērt. aprēķināta ap 750.000 R., tikai biroju ēkas parasti maz izlietojušas ilgtermiņa kreditus), bet arī tad jaunbūvju hipotekaro kredītu suma ap 11.350.000 R. stipri mazāka kā atzīmētie pārskata skaitļi. Starpība izskaidrojama ar to, ka ilgtermiņa kredīts izsniegts ne tikai jaunbūvēm, bet vispār pilsētas nekustamiem īpašumiem. Prāvas kredītu vajadzības būs bijušas arī remontiem, kas neietilpst iepriekšējos aprēķinos. Aizdevumi uz nobeigtām būvēm ne vienmēr saņemti ēkas nobeigšanas gadā. 1913. g. pabeigtām ēkām apm. 25% kredītu izsniegts tikai turpmākos gados. Tā kā 1912. g. nobeigts (apm. 26%) vairāk ēku kā 1913. g., tad var rēķināt, ka liela daļa (ap 31%) no 1913. g.⁵³ izlaistām ķīlu zīmēm izlietota 1912. g. vajadzībām, un vecās dzīvojamās ēkas un citi nekustami īpašumi šinī gadā kreditēti par apm. 1.400.000 R.

Vidējie skaitļi rāda Rīgā samērā normalus kredīta apstākļus, kaut gan atsevišķām jaunbūvēm tie bijuši stipri dažādi. Ja, piemēram, apskata minētās obligāciju sumas pa atsevišķiem īpašumiem, tad novērojams, ka daudzām centra ēkām gruntsgabali jau apgrūtināti ar obligācijām 50—75% apmērā pirms būvdarbu sākuma (14 gadījumos no 38), gruntsgabali tikpat kā bez parādiem ir tikai nomaļu koka ēkām. Toties koka ēkas pa būves laiku apgrūtinātas ar obligācijām visas būvvērtības apmēros. Mūra ēkām šādu piemēru mazāk, pa būves laiku tur ingrosētas obligācijas vidēji tikai par apm. 80% no būvdarbu vērtības, bet toties tām izsniegti vēl papildu kredīti arī pēc ilgtermiņa aizdevuma saņemšanas⁵⁴. Latviešu kredītiestāžu archivi rāda, ka daudzi īpašumi kreditēti pārmērīgi. 12 jaunbūvēm pārbaudīti kredīti, un tām izsniegti aizdevumi pret otro hipoteku 80% apmērā no pirmās hipotekas, kas Rīgā parasti aprēķināta ar 60% no kredīta vērtības. Atsevišķos gadījumos šī otrā hipoteka pat pārsniedz pirmo (daži piemēri: 1) I — 107.300 un II — 112.000, materialā vērtība ap 195.000; 2) I — 67.000 un II — 70.000; 3) I — 110.000 un II — 93.700), kas rāda, ka Rīgā daži nami celti pilnīgi uz kredīta. Latviešu kredītiestādes daudzos gadījumos bijušas faktiskās namu īpašnieces. Šādas ziņas iegūtas arī no pirmskara laikmeta darbinieku novērojumiem.

⁵³ Salīdz. 385. lpp.

⁵⁴ Nav noskaidrots, cik lielā mērā pārdoti uz vekselu kredīta būvmateriāli.

Kreditu sagādāšana namsaimniekam arvienu saistīta ar diezgan lieliem izdevumiem. Krājaizdevu kasēs un savstarpējās kredītbiedrībās pirms aizdevuma saņemšanas jāiestājas par biedru un jāmaksā diezgan prāvas paju naudas, savstarp. kredītbiedrībās ap 10% no kredītu kopsomas. Kaut gan par paju kapitalu maksāti procenti, tomēr šos līdzekļus būvē tieši izmantot nevarēja. Tāpat Hipoteku biedrībā, aizdevumu saņemot, jāiemaksā 3% rezerves fondā, vienreizīga iemaksa $\frac{1}{2}\%$ apmērā un maksa par ķīlu zīmju izgatavošanu vidēji ap $\frac{1}{2}\%$ no aizdevuma sumas, kopā ap 4%. Kaut arī mēģināts saīsināt būves laiku, tomēr būvdarbi parasti turpinājušies apmēram veselu gadu, un samērā tikai nedaudzas jaunbūves galīgi nobeigtas 7 un 8 mēnešos⁵⁵, un tādēļ būvkredits vien izmaksājis ap 4—5% no būvdarbu vērtības. Šie diezgan prāvie izdevumi ne vienmēr ieskaitīti namsaimnieku būvju izmaksas aprēķinos. Par arhitektu honorariem patlaban grūti ievākt noteiktus datus. Rīgas arhitektu biedrībai pirms kara pastāvējušas gan savas minimalās normas⁵⁶, pēc kurām lielajām īres ēkām honorara kopsoma būtu ap 3,6—3,3%, bet iegūti norādījumi, ka latviešu arhitekti strādājuši arī lētāk, par apm. 2%. Sabiedriskām ēkām gan šīs honoraru normas ievērotas, un, piemēram, kāda no krājaizdevu kasēm maksājusi sava nama arhitektam 4%.

Būvniecības rentabilitātes aprēķiniem iespējams izmantot daudzus vērtīgus materialus. Pilsētas nodokļu nozarē glabājas nekustamu īpašumu vērtēšanas komisijas arhīvs, kur atrodami dati par nekustamu īpašumu ienākumiem. Valsts arhīvā sakopoti namsaimnieku paziņojumi par īrniekiem un īres cenām pēdējos priekš kara gados. Šie dati apstrādāti pilsētas statistiskā birojā un pa daļai publicēti⁵⁷. Namsaimnieku paziņojumi uzglabājušies gan tikai nelielai Rīgas īpašumu daļai⁵⁸. Arī kredītiestādes, īpaši Hipoteku biedrība, aizdevumus piešķirot, vērtējusi īpašumu ienākumus un izdevumus. No publicētiem materiāliem atzīmējams vēl prof. E. Lau-

⁵⁵ Pēc būvuzraudzības nodaļas datiem.

⁵⁶ Rīgasches Bautaschenbuch, 1914. 284. lpp.

⁵⁷ Pārns, tab. 30. un 31.

⁵⁸ Vēlāk iegūtas privātas ziņas, ka Valsts arhīva materiālos jābūt vēl 1912. g. kartotekai par valsts imobiļu nodokļa maksātājiem Rīgā. Pa okupācijas laiku tā uzglabāta Pilsētas valdē un tad nodota Nodokļu departamentam. Šie materiāli nav izmantoti.

bes pētījums par Rīgas nekustamiem īpašumiem⁵⁹. Ja materialu ir arī diezgan daudz, tad tomēr trūkst noteiktu norādījumu par atsevišķo ziņu pareizību. Priekšvara darbiniekiem uzglabājies ieskats, ka pilsētas komisija namsaimnieku ienākumus vērtējusi stipri taupīgi. Tādu uzskatu pastiprina arī daži archivu materiali. Piemēram, 1906. g. Rīgas I iecirkņa nodokļu inspektors ziņo, ka viņa rajonā vispār pilsētas vērtējumi apm. par 10% zemāki par faktiskiem namsaimnieku ienākumiem, pie kam šī starpība pēdējos gados gan sasniedzot tikai 5—6%⁶⁰. Par samērā drošu avotu varētu uzskatīt Valsts archivā sakopotos paziņojumus dzīvokļu nodokļa aprēķināšanai. Nepareizu ziņu sniegšana tur stingri sodīta. Bet paziņojumu uzglabājies maz, un tie reti dod pilnīgu pārskatu par īpašuma ienākumiem. Parasti trūkst ziņu par tukšo dzīvokļu īres cenām, par maziem dzīvokļiem ar īri līdz 150 R. un par veikalu telpām⁶¹. Valsts archiva materialus tādēļ iespējams izmantot tikai pārējo datu pārbaudīšanai. Mūra ēkām ar vidējiem un lieliem dzīvokļiem tur ievākti šādi kontroles skaitļi:

Atsevišķo īpašumu gada ienākumi rubļos:

a) pēc dzīvokļu nodokļa ziņām	b) pilsētas novērtējumā
6.926	6.820
13.898	15.350
3.444	3.404
5.868	6.100
13.846	12.500
9.144	7.844
Kopā . 53.126	52.018

Šiem sešiem īpašumiem pilsētas vērtējums vidēji zemāks par 2% un atsevišķie skaitļi diezgan stipri atšķiras viens no otra. Archivā nav pietiekami materialu Rīgas hipoteku biedrības vērtējumu pārbaudīšanai. Ēkām ar centralo apkuri tieša ienākumu salīdzināšana nav arī iespējama, jo Hipoteku biedrībā no īres cenām jau iepriekš atvilkti apkurināšanas izdevumi. Pilsētas archivu mate-

⁵⁹ Laube, 13.—20. lpp.

⁶⁰ Pilsētas statistiskā biroja archivs.

⁶¹ Valsts archivā izmantoti tikai paziņojumi par īres cenām 1913. g. beigās, 1914. g. paziņojumos cits cenu līmenis.

rialos atrodamas ziņas arī šādiem atskaitījumiem, un tādēļ tās iespējams salīdzināt ar Hipoteku biedrības skaitļiem.

**Gada ienākumi R. atsevišķām mūra ēkām
ar vidējiem un lieliem dzīvokļiem.**

Pilsētas novērtējumā	Hipoteku biedrības novērtējumā
6.820	5.840
12.189	14.640
47.398	55.000
14.859	16.084
12.384	11.540
9.471	12.310
6.100	6.650
4.297	4.665
11.250	11.405
16.470	27.590
11.353	15.490
7.844	7.890
8.245	12.590
3.350	4.040
Kopā . 172.030	205.734

Hipoteku biedrībai ienākumu kopsuma par apm. 20% lielāka kā pilsētas vērtēšanas komisijai, pie tam šī starpība sadalās ļoti nevienādi pa atsevišķiem īpašumiem. Dažos gadījumos varētu pat domāt, ka salīdzinājumiem nav atrasti pareizi skaitļi, un tomēr konstatēta tikai starpība īres cenās, īpaši veikalu telpām. Mūra ēkām ar maziem dzīvokļiem atrasti piemēri visu triju vērtējumu salīdzināšanai:

Īpašumu gada ienākumi R.

Dzīvokļu nodokļa ziņas	Pilsētas vērtējums	Hipoteku biedrības vērtējumā
7.610	7.510	10.296
4.224	3.872	4.972
6.262	6.370	7.194
6.882	6.882	7.788
3.968	3.820	3.852
9.866	8.500	9.598
5.636	5.750	7.192
5.372	6.220	7.894
2.219	2.040	(2.220)
1.500	2.785	3.708
Kopā 53.539	53.749	64.714

Ienākumu suma apmēram vienāda pirmām divām rindām, bet Hipoteku biedrībai ienesīgums vidēji atkal par 20% lielāks.

Koka ēkām salīdzināmie skaitļi šādi:

Gada ienākumi R.

Dzīvokļu nodokļa ziņas	Pilsētas vērtējums	Hipoteku biedrības vērtējums
1.914	1.710	1.775
805	807	1.197
270	250	280
216	200	360
532	510	570
904	860	1.120
1.362	1.410	1.688
624	540	620
Kopā 6.627	6.287	7.610

Ja pieņem dzīvokļu nodokļa ziņas par 100%, tad pilsētas vērtējumu kopsuma dod tikai 95%, bet Hipoteku biedrības — 115%.

Sakopotie materiāli rāda, ka Hipoteku biedrības vērtējumi vispār augstāki par faktiskiem imobiļu ienākumiem, un tur novērojamas arī dažas lielas nejaušības, tādēļ šie samērā pilnīgie materiāli nav plašāk izmantoti. Dažas nejaušības sastopamas arī pilsētas vērtējumos, tomēr visumā tie diezgan pareizi attēlo faktisko ienākumu lielumu, un vidējos skaitļos tiem nav lielas atšķirības no dzīvokļu nodokļa ziņām. Tādi paši slēdzieni rodas, pētot vērtējumu izejas materiālus — īres cenas. Koka ēkām tās saskan labi, tāpat arī mūra ēkām centrā, vienīgi mūra ēkām nomalēs sastopami dažādi gadījumi, kur pilsētas vērtēšanas komisija tās aprēķinājusi zemāk.

Par īres cenām ļoti grūti sniegt vispārēju pārskatu. Īre parasti aprēķināta pēc istabu skaita. Vienistabas dzīvoklim, atkarībā no rajona, stāvokļa ēkā un iekārtas, tā svārstas no 60 līdz 168 R., koka ēkās konstatēta gada īre pat ap 40 R. Dažās mājās vienam dzīvokļu tipam maksāta viena īres cena, citās — meklētas sīkas gradācijas pēc iekārtas un stāviem. Piemēram, vienistabas dzīvokļi kādā ēkā maksā 84, 96, 102, 108, 120 R., divistabu dzīvokļi 288, 300, 312, 324, 336, 348 un 360 R. Parasti augšējos — 5. un 6. stāvā īres aprēķinātas par apm. 10% zemāk kā 2. un 3. stāvā. Īres cenas pēc Valsts archiva datiem sīki apstrādājis pilsētas statistiskais birojs, bet materiāls ir tik raibs, ka rezultāti rāda dažādas nejaušības. Tādēļ no šiem materiāliem izmantots tikai kopsavilkums

par 1913. g. un īres cena 1. labuma dzīvokļos otrā stāvā. Tieši pēdējie skaitļi visvairāk var noderēt jaunbūvju īres cenu līmeņa raksturošanai, kā to rāda blakus pievienotās ziņas par parastām īres cenām jaunbūvju otrā stāvā (sk. tab. 449. lpp.).

Pēc pilsētas statistiskā biroja datiem 1913. g. dzīvokļos ar centralapkuri vidējās īres cenas: III pol. iec. — 176,82 R., IV — 142,28 R., VI — 114,23 un VII — 136,92 R. Pēc dzīvokļu nodokļa un pilsētas nekustamo īpašumu vērtēšanas komisijas materiāliem, labākos Rīgas dzīvokļos ar visām labierīcībām, ieskaitot apkurināšanu, maksāts ap 200 R. par istabu gadā, tikai dažos gadījumos pilsētas vērtēšanas komisija atzīmējusi vēl īri līdz 220 R. Vidējo dzīvokļu rajonos īres cena ar centralapkuri — līdz 150 R., bez tās — ap 120 R., nomaļākās vietās pat ap 100 R. Mazo dzīvokļu rajonos īres cenas ļoti dažādas. Sevišķi augstas tās Sarkandaugavā, kur jaunbūvēs par normalu vienistabas dzīvokli 1913. g. maksāts līdz 168 R., parastās mūra īres kazarmās cena no 100—120 R. (pilsētas vērtējumi šajos rajonos dažreiz zemāki par tirgus cenām — ap 90 R.). Koka ēkās īre nepārsniedz 90 R., bet parasti tā no 60—72 R.

Vidējā vienas istabas īre R. 1913. gadā (bez apkurināšanas).

Policijas iecirkņi	Caurmēra gada īre ⁰²	Īre 1. labuma dzīvokļiem otrā stāvā ⁰²	Vidējā īre jaunbūvēs ⁰³
I	125,26	162,43	—
II	143,30	170,60	—
III	122,08	173,83	130 — 195
IV	96,29	131,95	100 — 135
V Sarkandaugava	89,54	—	100 — 150
VI	88,00	114,59	110
VII	104,52	128,96	100 — 125
VIII	94,20	112,83	100 — 130
IX	58,39	76,67	60 — 100
X Torņkalns	64,70	—	—
XI 1) Āgenskalns	81,60	103,95	120
2) Ilģeciems-Zasulauks	58,00	106,25	60 — 80
3) Šampetris-Solitude	47,38	80,00	50 — 70
XII 1) Čiekurkalns	55,56	75,00	60 — 80
1) Vidzemes šoseja	67,65	—	60 — 80

⁰² Pēc pils. statistiskā biroja materiāliem.

⁰³ Vidējie skaitļi dzīvokļa nod. un pils. nekust. īpaš. nodokļa materiālos.

Ziņas ievāktas par 110 jaunbūvēm no pilsētas vērtēšanas komisijas materiāliem un par 45 jaunbūvēm Valsts archīvā, šie materiāli nav pietiekami sevišķi sīku cenu rajonu apzīmēšanai. Pēckara gados mēģināts lietot precizākas metodes agrākā laika īres cenu noteikšanā, vērtējot to ne pēc istabu skaita, bet pēc dzīvokļa laukuma. Arhīvu materiāli šādiem vērtējumiem nedod pamata. Dzīvokļu ienākumi ne kreditbiedrībās⁶⁴, ne pilsētas arhīvos nav vērtēti pēc grīdas laukuma. 10 piemēros pārbaudīta cena attiecībā pret dzīvokļa laukumu un noskaidrots, ka vienā rajonā arvienu maksātas apmēram vienādas īres, kaut gan dzīvokļu laukums bijis dažāds, arī vienā mājā īre par kvadrātmētru dažāda atsevišķos dzīvokļu tipos. Ēkā ar visdārgākiem lieliem dzīvokļiem par vienu kv. metru maksāti 1913. g. ap 7 rubļi gadā, nomaļu rajonā ap 3,5 R., kaut gan nomalē turpat kaimiņu ēkā konstatēta īres cena ap 5—5,5 R., pēdējā gadījumā iekārtoti gan dzīvokļi ar ļoti mazu grīdas laukumu.

Nekustamo īpašumu ienesīguma noskaidrošanu stipri sarežģī veikalu īres, kas ļoti dažādas atkarībā no ēkas novietnes pilsētas plānā. Pilnīgi citas veikalu īres cenas konstatētas pat vienas un tās pašas ielas pretējās pusēs. Atsevišķos gadījumos veikalu ienākumi stipri pārsniedz parastās dzīvokļu īres. Piemēram, kādā no labākiem 1913. g. namiem pirmā stāvā ienākumi novērtēti par 15.300 R., bet otrā stāvā tikai par 8650, kādam citam ievērojamam Rīgas namam šie skaitļi pat 17.150 un 8180 R., bet parasti veikalu ienākumi tikai par 25—50% pārsniedz otrā stāva dzīvokļu īres, nomalākās vietās šī starpība pilnīgi izzūd, un veikali jūtami nepaliek īpašumu ienesīgumu. Veikalu ienākumi Hipoteku biedrībā vērtēti pēc kvadrātpēdām. Piemēram, Brīvības ielā, 20. grupā kāda sevišķi laba stūra veikala īre vērtēta 4 R. gadā, pārējo — 2,5—3 R. Tērbatas ielā, 21. grupā stūra veikals vērtēts 2,5 R., pārējie — 1,5 R. Tāda pati — 1,5 R. īre atrodama arī citās ēkās — Elizabetes un Dzirnāvu ielu tuvumā. 9., 10. un 11. pielikumā sakopotas ziņas par jaunbūvju ienākumiem pēc pilsētas nekustamo īpašumu vērtēšanas komisijas datiem. Komisijas materiāli izman-

⁶⁴ Arī latviešu kreditbiedrībās būvkredītu piešķirot, ēkas ienesīgums aprēķināts pēc istabu skaita, pie kam izsekotos piemēros koka ēkām īre kalkulēta 72 R. par istabu gadā, bet mūra ēkām 120, 140, 150 un 160 R. gadā (pēc Rīgas latv. amatn. krājaizdevu kases protokoliem).

toti arī namīpašnieku izdevumu noskaidrošanai⁶⁵. No bruto ienesīguma tur vispirms atskaitīti izdevumi par centralapkuri, siltā ūdens apgādi un liftiem. Apkurināšanas izdevumi 1913. g. rēķināti par 10% no telpu īres. Siltā ūdens apgāde vērtēta parasti 2%, bet kur ūdens apgādāts tikai 2 reizes nedēļā, tur šim atskaitījumam pieņemts 1%, greznās mājās tas vērtēts 3 un pat 4%. Liftu izdevumi skaitīti ar 500 un 600 R. par liftu gadā. Var uzskatīt, ka ar šiem skaitļiem arī pareizi novērtēti izdevumi par labierīcībām, īpaši centra rajonos ar dārgām īrēm⁶⁶. Komisijā gan izstrādāts priekšlikums centralapkares izdevumus atskaitīt ar vienu vispārēju normu — 20 R. un silto ūdeni ar 4 R. par istabu gadā, kas dotu 12% tikai greznāko ēku rajonos. Pēc šiem pirmiem atskaitījumiem aprēķināts ienākumu atlikums un no tā atvilkti faktiskie izdevumi par ūdeni, kāpņu telpu un pagalmu apgaismošanu, mūra ēkās vidēji ap 5% no atlikušās ienākumu sumas. Starp koka ēkām, kas sakopotas 11. pielikumā, tikai divas pieslēgtas pilsētas ūdensvadam, pārējām atskaitīti tikai sīki izdevumi par apgaismošanu (petrolejas lampa rēķināta ar 8 R. gadā, elektrības spuldze — centra rajonos — 10 R. gadā). Tikai pēc šiem diviem atskaitījumiem no atlikuma atvilkti vispārējie ēku uzturēšanas izdevumi, mazām koka ēkām — 25%, lielām mūra ēkām — 11%. Šādu aprēķinu gala rezultāti tad uzskatīti par nekustamā īpašuma tīrienesīgumu, un no tā vēlāk ņemti pilsētas nodokļi. Pēdējo atskaitījumu normas sakopotas īpašās tabulās, kas pievienotas pilsētas domes apstiprinātai instrukcijai par nekustamo īpašumu vērtēšanu. Tā gan vairākkārt papildināta, bet tīrienesīguma aprēķināšanas veids un atskaitījumu procenti palikuši negrozīti no 1879. gada⁶⁷. Instrukcijā šķiroti ienākumi koka un mūra dzīvojamām ēkām, un katra no šīm grupām vēl iedalīta 12 klasēs pēc ienākumu lieluma. Instrukcijas 36. un 37. § noteic katrai klasei atskaitījumu procentu, koka ēkām

⁶⁵ Hipoteku biedrībā izsekots arī namsaimnieku paziņojumiem par viņu ienākumiem un noskaidrots, ka daži namsaimnieki kredītiestādei uzdevuši reālus skaitļus, bet daudzi — arī ienākumu cerības. Namīpašnieku iesniegumi pārbaudīti, un tie pārsniedz Hipoteku biedrības vērtējumus mūra ēkām par 30%, koka ēkām — pat par 45%.

⁶⁶ Arī 1924. g. likumā par telpu īri 38. p. apkurināšanas izdevumi noteikti kā 12%.

⁶⁷ Ziņas par vērtēšanas komisijas instrukciju ievāktas pilsētas archīvā.

no 18—35%⁶⁸, bet mūra ēkām no 11—25%. Atskaitījumos ietilpst (instr. 34. §) izdevumi: a) dūmeņu, b) ateju un mēslu kastu tīrīšanai, c) ielas, sētas un trotuara aptīrīšanai un d) ēku, sētu un trotuaru remontiem. Kā šie izdevumi novērtēti, redzams no pārskata 12. piel. (478. lpp.). Iespējams, ka 1879. g. šīs tabulas pareizi attēlojušas namīpašnieku izdevumus, ar laiku tie stipri pārveidojušies, un vērtēšanas komisija jaunus apstākļus mēģinājusi ievērot ar jau minētiem 2 iepriekšējiem atskaitījumiem. Tomēr arī šādā veidā papildinātie aprēķini un uz tiem pamatotie nodokļi priekšskara gados nav uzskatīti par pareiziem un taisnīgiem⁶⁹, un pilsētas darbinieki jau no 20. g. simteņa sākuma vāc materialus nodokļu reformai⁷⁰. Beidzot, 1911. gadā nodibināta īpaša komisija namīpašnieku izdevumu pētīšanai. Tā izstrādājusi anketu, kur sīki minēti ēku uzturēšanas izdevumi: 1) ugunsapdrošināšanas prēmijas, 2) remontu (par vairākiem gadiem — vidējo skaitļu aprēķināšanai), 3) kalpotāju — sētnieku, šveicaru atalgojumi, 4) aptīrīšanas izdevumi, 5) vārtu, kāpņu, sētu apgaisošana, 6) nodevas par ūdeni, 7) par kanalizāciju, 8) dažādi neparedzēti izdevumi. Anketas 1912. g. izsūtītas namsaimniekiem, un to izpildījumu pārbaudījuši īpaši pieaicināti arhitekti (no latv. arch. Nukšs). Šie ļoti vērtīgie un interesantie materiāli tomēr kara un revolūcijas laikos gājuši zudumā. Pilsētas vēsturiskā archivā glabājas tikai pirmraksts ziņojumam, kā pēc šīs anketas rezultātiem pārveidojamas atskaitījumu normas. Priekšlikumi sagatavoti divos variantos. Pirmā paredzēts atstāt agrāko iedalījumu 12 klasēs, un tikai pārveidotas procentu normas, tās atzīmētas blakus vecajām 12. pielikumā. Otrs variants paredz pārveidot arī īpašumu iedalījumu. Koka ēkām tad būtu vairs tikai 7 klases (pēc ienākumu lieluma R.):

I	līdz 500 R.	40 %
II	500 — 1.000	38 %
III	1.000 — 2.000	37 %
IV	2.000 — 3.000	35 %
V	3.000 — 4.000	33 %
VI	4.000 — 5.000	30 %
VII	5.000 un vairāk	27 %

⁶⁸ 1913. g. vērtējumos arī mazākām koka ēkām atskaitīti tikai 25%.

⁶⁹ Piem., Rīgas I iec. nod. inspektora ziņojums Krona palatai 1906. g., saīdz. arī Carlsberg, 363. lpp.

⁷⁰ Materiāli pilsētas statistiskā biroja archivā.

Mūra ēkām paliktu tikai 6 klases:

I	Ildz	1.000 R.	37 %
II	1.000 — 3.000	•	30 %
III	3.000 — 5.000	•	25 %
IV	5.000 — 7.500	•	22 %
V	7.500 — 10.000	•	21 %
VI	10.000 un vairāk	•	20 %

Materialos nav norādījumu, kā šos atskaitījumos novērtēti atsevišķie namsaimnieku izdevumi, tur neietilpst modernās labierīcības, kurām paredzēti īpaši atskaitījumi. Salīdzinot jaunās normas ar agrākām, konstatējama šāda uzturēšanas izdevumu palielināšanās:

Mūra ēkas.

Ienesīguma grupas		1879. g. normas (apm.) %	Ūdens un apgaismošana %	Kopā %	Jaunās normas %	Izdevumu pieaugums %
I	Ildz 1.000 R.	20	5	25	37	12
II	1.000 — 3.000	16	5	21	30	9
III	3.000 — 5.000	14	5	19	25	6
IV	5.000 — 7.500	13	5	18	22	4
V	7.000 — 10.000	12	5	17	21	4
VI	10.000 un vairāk	11	5	16	20	4

Starpība lielām īres ēkām būtu tikai ap 4%, vienīgi mazākām ēkām izdevumi aprēķināti daudz lielāki kā 1879. g. instrukcijā. Koka ēkām 1913. g. nav atskaitījumu par ūdeni, tādēļ starpība tur lielāka:

Koka ēkas.

Ienesīguma grupas		1872. g. normas (apm.) %	Jaunās normas %	Starpība %
I	Ildz 500 R.	32	40	8
II	500 — 1.000	27	38	11
III	1.000 — 2.000	23	37	14
IV	2.000 — 3.000	22	35	13
V	3.000 — 4.000	21	33	12
VI	4.000 — 5.000	20	30	10
VII	5.000 un vairāk	19	27	8

Mazām koka ēkām, kurām 1913. g. izdevumi parasti aprēķināti ar 25%, jaunās normas ir lielākas vidēji par 10%. Faktiskā nekustamo īpašumu tīrienesīguma noteikšanai no pilsētas valdes skaitļiem būtu vēl jāatvelk aprēķinātā starpība (no atskaitījumu atlikuma mūra ēkām ap 4,5%, koka — ap 13%) un nodokļi. Trūkst ziņu, vai jaunos vērtēšanas komisijas priekšlikumos ieskaitīti arī amortizācijas izdevumi (mūra ēkām vismaz $\frac{1}{2}\%$ no būvvērtības). Hipoteku biedrībai namsaimnieku izdevumu aprēķins noteikts statutos (40. §): no bruto ienākuma (pēc pils. vērtējuma) atskaita $1\frac{1}{2}\%$ būvvērtības ēkas uzturēšanai, bez tam vēl 30% no tīrā atlikuma nodokļiem un citiem izdevumiem. 1913. gadā Hipoteku biedrība šādiem schēmatiskiem aprēķiniem nav sekojusi, bet mēģinājusi katrā atsevišķā gadījumā noskaidrot īpašumu faktiskos izdevumus, atzīmējot: a) gruntsnomu, b) pilsētas nodevas (Stadt-Abgaben), c) dūmeņu slaucīšanu, d) ateju tīrīšanu, e) ielu aptīrīšanu, f) remontu izdevumus, g) nekust. īpaš. nodokli, h) apdrošināšanas prēmiju, i) ūdens nodevu. 14 mūra jaunbūvēm ar vidējiem un lieliem dzīvokļiem Hipoteku biedrībā bruto ienesīgums aprēķināts 194.864 R., izdevumi — 45.434 R. — apm. 23,2%. Mūra ēkām ar maziem dzīvokļiem izdevumi aprēķināti 22—27%, pie kam nav saskatams izdevumu pieaugums mazākām ēkām. Šinī grupā 25 īpašumiem aprēķināti ienākumi 237.804 R., izdevumi — 57.680 R. — apm. 24,3%. Koka ēkām izdevumi lielāki, vidēji tie vērtēti ap 30—34%, atkal neatkarīgi no ienākumu lieluma. 29 ēkām ar 48.050 R. ienākumu izdevumi novērtēti 15.122 R. — vidēji ap 31,5%. Hipoteku biedrības aprēķinu sistēmai nav viegli izsekot, bet vienā no svarīgākiem izdevumu posteņiem — remontos var saskatīt arī dažas nejaušības. Remonti vispār vērtēti mazās ēkās ap 1%, lielākās ēkās stipri nenoteikti, pat tikai ap $\frac{1}{2}\%$ no ēku būvvērtības. Pilsētas kredītbiedrība ienesīguma aprēķiniem lietojusi pilsētas valdes datus, bet latviešu kredītiestādes galveno vērību piegriezušas tikai īpašumu bruto ienākumiem un izdevumiem nav sistematiski pārbaudījušas. Tādēļ arī tīrienesīguma aprēķināšanai patlaban par pilnīgākiem tomēr uzskatāmi pilsētas vērtēšanas komisijas materiāli, kas atsevišķām 1913. g. jaunbūvēm sakopoti 9., 10. un 11. pielikumā.

Koka ēku sarakstā savākti pilnīgi materiāli 29 ēkām, bet saraksta pirmai ēkai no Sarkandaugavas rajona — stipri īpatnējas īres cenas, tādēļ tā nav apskatīta kopā ar pārējām, kam puslīdz vie-

nādi saimnieciski apstākļi. Ēkas sagrupētas pēc ienākumu lieluma, ievērojot apmēram pilsētas vērtēšanas komisijas pēdējos priekšlikumus, un pievienotā tabula dod pārskatu par koka ēku saimnieciski apstākļiem.

Nomaju koka ēkas	Mazās, ar br. ienesīgumu līdz 1000 R.	Vidējās, ar br. ienesīgumu 1000—2000 R.	Lielās, ar br. ienesīgumu pāri par 2000 R.
1. Analizētais ēku skaits	13	11	4
2. Istabu skaits pēc otrā stāva iekārtas	125	235	157
3. Istabu skaits vienā ēkā	10	21	40
4. Kopējā būvvērtība R. (atsk. 15% no Hip. b. vērt.)	84.300	172.550	125.000
5. Vienas istabas vidējā izmaksa R.	675	730	800
6. Kopējā gruntsvērtība R.	23.000	40.600	34.900
7. Gruntsvērtība % no būvvērtības	27	23,5	(28)
8. Kopējā materialā vērtība R.	107.300	212.150	159.900
9. Kopējie hipotekarie krediti R.	47.500	100.900	75.600
10. Hip. krediti uz 1 istabu R.	375	430	480
11. Hip. krediti % no būvvērtības	55	59	60
12. Hip. krediti % no mater. vērtības	44	47,5	47,5
13. Kopējais bruto ienesīgums gadā R.	6.124	16.265	12.250
14. Vienas istabas vidējais ienesīgums R.	56	70	78
15. Bruto ienesīgums % no mater. vērtības	6,5	7,6	7,7
16. Kopīgais tīrienesīgums R.	4.591	12.298	9.288
17. Tīrienesīgums % no mater. vērtības	4,9	5,8	5,8
18. Vērtēšanas komisijas pieņemtais izdevumu %	25	25	24

Mūra ēku grupā ar maziem dzīvokļiem izsekots 30 jaunbūvēm. To īres un būvizmaksa diezgan dažāda, bet vidējie skaitļi rāda labi pārredzamu ainu. (Skat. 1. tabulu 456. lpp.)

Lielo un vidējo dzīvokļu ēkas raksturīgas ar savām modernām labierīcībām, tādēļ no šīs grupas apskatītas tikai ēkas ar central-apkuri. Bruto ienākumi parasti pārsniedz 10.000 R. Tā kā īres cenas tām stipri dažādas, tad atsevišķi apskatītas: a) jaunbūves lielo dzīvokļu rajonā — 11., 18., 19., 21., 22., 23., 30. grupās un b) jaunbūves vidējo un mazo dzīvokļu rajonos. (Skat. 2. tabulu 456. lpp.)

Mūra ēkas ar maziem dzīvokļiem	Mazās, ar br. ienes. līdz 5000 R.	Vidējās, ar br. ienes. 5000—10 000 R.	Lielās, ar br. ienes. pāri 10 000 R.
1. Analizētais jaunbūvju skaits	7	14	9
2. Istabu skaits pēc otrā stāva iekārtas	281	1.042	1.040
3. Istabu skaits vienā jaunbūvē	40	75	115
4. Kopējā būvvērtība R. ⁷¹	225.200	975.000	1.011.850
5. Vienas istabas vidējā izmaksa R.	800	940	970
6. Kopējā gruntsvērtība R.	44.800	169.600	139.000
7. Gruntsvērtība % no būvvērtības	20	17,5	13,8
8. Kopējā materialā vērtība R.	269.700	1.144.600	1.150.850
9. Kopējie hipotekarie kredīti R.	163.100	724.900	786.300
10. Hipot. kredīti uz 1 ist. R.	580	700	750
11. Hipot. kredīti % no būvvērtības	72,5	74,5	78
12. Hipot. kredīti % no materialās vērtības	60,5	63,5	68
13. Kopīgais bruto ienesīgums R.	22.977	97.357 ⁷²	116.480 ⁷²
14. Vidējais ienesīgums uz 1 istabu R.	82	94	112
15. Bruto ienesīgums % no mater. vērtības	8,5	8,5	10,1
16. Kopīgais tīrienesīgums R.	18.749	81.504	98.375
17. Tīrienesīgums % no materialās vērtības	7,0	7,1	8,5
18. Vērtēšanas komisijas pieņemtais izdevumu %	18	16,5	16

Mūra ēkas ar vidējiem un lieliem dzīvokļiem	Lielo dzīvokļu rajonā	Vidējo un mazo dzīvokļu raj.
1. Analizētais jaunbūvju skaits	11	7
2. Istabu skaits pēc otrā stāva iekārtas	1.426	770
3. Istabu skaits vienā jaunbūvē	130	110
4. Kopējā būvvērtība R. ⁷³	1.697.500	915.200
5. Vienas istabas vidējā izmaksa R. ⁷⁴	1.200	1.200
6. Kopējā gruntsvērtība R.	604.500	215.200
7. Gruntsvērtība % no būvvērtības	35,5	23,5
8. Kopējā materialā vērtība R.	2.302.000	1.130.400
9. Kopējie hipotekarie kredīti R.	1.532.100	688.600
10. Hipotekarie kredīti uz 1 ist. R.	1.075	900
11. % no būvvērtības	90	75
12. % no materialās vērtības	66,5	61
13. Kopējais bruto ienesīgums R.	266.540	120.570
14. Vidējais vienas istabas ienesīgums	190	155
15. Bruto ienesīgums % no materialās vērtības	11,6	10,7
16. Kopējais tīrienesīgums R.	189.500	86.317
17. Tīrienesīgums % no materialās vērtības	8,2	7,6
18. Vērtēšanas komisijas pieņemtais izdevumu %	29	28

⁷¹ Hipoteku biedrības vērtējumi ar 15% atskaitījumu.

⁷² Dažām ēkām ar centralapkuri — iepriekšējie atskaitījumi pēc pils. vērt. kom. materiāliem.

⁷³ Hipoteku biedrības vērtējumi ar 15% atskaitījumu.

⁷⁴ Nav ieskaitītas nesamērīgi dārgās ēkas Nr. Nr. 8. un 29. (9. piel.).

Rentabilitātes raksturošanai noder šo pārskatu 17. punkta skaitļi. Ja sekotu pilsētas nekustamo īpašumu vērtēšanas komisijas jaunākiem priekšlikumiem, tad tie būtu vēl jāsamazina koka ēkām par apm. 13%, mūra ēkām par apm. 4,5% (10 un 4% no bruto ienesīguma).

Šādā veidā aprēķinātos namsaimnieku izdevumos vēl nav ieskaitīti nodokļi pilsētas pašvaldībai un valstij. Pašvaldības nodoklis 1913. g. ņemts no vērtēšanas komisijas aprēķinātā tīrienesīguma 10% apmērā⁷⁵. Valsts nodoklis 1913. g. aprēķināts 6% apmērā no nekustamā īpašuma tīrienesīguma⁷⁶, kur no bruto ienākumiem atskaitīti ne tikai izdevumi īpašuma uzturēšanai, uzraudzīšanai un remontiem, bet arī pilsētas nodokļi. Šie aprēķini Rīgā izdarīti paraleli pilsētas vērtējumiem. Valsts atskaitījumu normas augstākas kā Rīgas pašvaldībai, lielām mūra ēkām 27%, vidējām koka ēkām ap 38%. Tādēļ vispārējiem aprēķiniem kopējo nodokļu atskaitījumu no pilsētas novērtētā tīrienesīguma var pieņemt apm. par 15%, un galīgie tīrienesīguma skaitļi % no materialās vērtības būtu šādi:

	Pilsētas aprēķinātais tīrienesīgums %	Nodokļi %	Atlikums %
1. Koka ēkas			
a) mazās	4,90	0,73	4,13 59
b) vidējās	5,80	0,87	4,93 71
c) lielās	5,80	0,87	4,93 71
2. Mūra ēkas ar maziem dzīvokļiem			
a) mazās	7,00	1,05	5,95 85
b) vidējās	7,10	1,06	6,04 87
c) lielās	8,50	1,27	7,23 104
3. Mūra ēkas ar visām labierīcībām			
a) vidējo dzīvokļu rajonos	7,6	1,14	6,46 93
b) lielo dzīvokļu rajonā	8,2	1,23	6,97 = 100

Pēdējā skaitļu rinda dod pārskatu par būvniecībā ieguldīto kapitalu rentabilitāti. Šos skaitļos iespējamas nelielas kļūdas, kas ren-

⁷⁵ R. Sadovskis, 415. lpp.

⁷⁶ Степаненко, 98. lpp. Rīg. Almanach, 1913.

tabilitati samazina. Kreditiestāžu aprēķinātā būvvērtība atevišķos gadījumos var būt faktiski vēl par augstu, un ienākumi nomaļu ēkām var būt vērtēti arī par zemu⁷⁷, bet toties pati pilsētas vērtēšanas komisija atrod savas izdevumu normas par mazām (pēc jaunām normām tīrienesīgums koka ēkām — ap 3,5%, vidējām un lielām — 4,2%, vienkāršām mazām mūra ēkām — 5,6%, vidējām — 5,7, lielām — 6,85, mūra ēkām ar labierīcībām — 6,10, centra rajonos — 6,6), un izdevumos nav ieskaitīta amortizācija un tukšie dzīvokļi. Tādēļ iespējamā kļūda vispār maza, un vidējos skaitļos tai stipri jāizlīdzinas. Rentabilitātes skaitļi norāda, ka 1913. g. vislielākos ienākumus devušas lielas nomaļu īres kazarmas, tikai pēc tam seko greznās ēkas pilsētas centrā. Toties mazām nomaļu mūrā ēkām ienākumi mazi, un tie noslīd stipri zemu nomaļu koka ēkām. Apsverot saimnieciskos apstākļus, jākonstatē, ka lielo mūra namu celšana Rīgā 1913. g. vēl bijusi samērā izdevīgs kapitālu ieguldījums, jo ēku ienesīguma procents līdzinājies apmēram banku kredīta procentam, un tādēļ paša kapitāls namniecībā nesis vairāk augļu kā noguldījumos kredītiestādēs⁷⁸. Turpretim koka ēku celšana jau bijusi neizdevīgāka, un tur paša kapitāls rentējies vāji vai nemaz nav nesis augļu. Jāatzīmē gan, ka kapitālu ieguldīšana būvniecībā nebūt nav bijusi tik droša, kā Rīgas latviešu sabiedrībai pirms kara tas izlicies. Kā jau noskaidrots pirmā nodaļā, Rīgas pirmskara būvniecībai bijusi stipri neregulāra gaita. To rāda arī 1913. g. rezultāti. Nobeigtie 6850 dzīvokļi (sal. 388. lpp.) ar vidējo apdzīvošanas blīvumu (sal. 468. lpp.) 4,5 personas uz 1 dzīvokli dod mājokli apm. 30.800 iedzīvotājiem, turpretim iedzīvotāju skaita pieaugums šīnī gadā aprēķināts tikai ap 15.500 personām (sal. 379. lpp.), vienā gadā tā tad uzcelti dzīvokļi apm. 2 gadu vajadzībām. Šāda būvniecības gaita atstāj iespaidu uz dzīvokļu cenām. Rīgas pils. valdes darbības pārskatā par 1908. g. lasams, ka „Visās pilsētas daļās bija liels dzīvokļu trūkums, kas stipri ietekmēja dzīvokļu cenas. Tās pastāvīgi kāpa, kaut gan šīnī gadā uzcelts diezgan liels skaits jaunu ēku⁷⁹”. Turpretim 1913. g. pārskatā atzīmēts: „1913. g. būvdarbība bija ļoti intensīva, mazāk gan skaita kā no-

⁷⁷ Salīdz. 448. lpp.

⁷⁸ Latviešu aprindas pirms kara maz ieguldījušas naudu ienesīgākos — tirdzniecības un rūpniecības uzņēmumos. — K. Puriņš, 21., 34. lpp.

⁷⁹ Краткий обзоръ, 1908. 174. lpp.

beigto ēku tilpuma ziņā. Cenzdamies apmierināt pieprasījumu pēc lieliem dzīvokļiem, kāds bija novērojams iepriekšējos gados, būvuzņēmēji savu darbību 1913. g. attīstīja īpaši lielu ēku celšanā ar lieliem dzīvokļiem un visām tagadnes labierīcībām. Tādēļ gada beigās ne tikai nebija novērojams dzīvokļu trūkums, sevišķi lielo, bet gan izrādījās to pārpalikums⁸⁰. Pilsētas ziņojumā ievēroti īpaši lieli dzīvokļi, oficiālā 1913. g. statistika konstatē tukšos dzīvokļus visos rajonos, vidēji 6,7% no kopskaita⁸¹. Šis skaitlis ārkārtīgi liels, statistiķi par normalu uzskata tikai apm. 1%⁸². Tukšie dzīvokļi norāda uz tuvējo īres cenu samazināšanos un būvniecības krīzi. Pasaules karš Rīgai pārtrauca normālo saimnieciskās dzīves attīstības gaitu, un priekš kara būvniecība Rīgas iedzīvotāju atmiņā palikusi ar 1913. g. rentabilitāti.

Pielikumi.

1913. g. galīgi pabeigtās dzīvojamās ēkas.

1. pielikums.

	E K A S											D Z Ī V O K Ļ I										K o p ā	Veikali	Darbnīcas
	Būvviētu skaits																							
	1 stāva	2 stāvu	3 stāvu	4 stāvu	5 stāvu	6 stāvu	K o p ā	Apdzīvotas virtuves	1 istabas	2 istabu	3 istabu	4 istabu	5 istabu	6 istabu	7 istabu	8 istabu	9 istabu	10 istabu un vairāk	K o p ā					
Mūra jaunbūves	20	—	1	4	5	6	6	22	10	456	45	17	14	14	—	—	—	—	—	556	30	—		
Mūra ēku izbūves	145	1	—	9	17	98	57	182	42	1.975	1.500	651	351	237	59	50	35	14	7	4.921	521	9		
Koka ēku izbūves	28	5	27	1	—	—	—	33	24	234	9	2	3	4	—	2	1	—	2	281	17	—		
Koka ēku jaunbūves	96	21	73	2	—	—	—	96	8	796	100	39	10	4	3	2	2	—	—	964	57	5		
Kopā .	289	27	101	16	22	104	63	333	84	3.461	1.654	709	378	259	62	54	38	14	9	6.722	625	14		

Piezīme: Trūkst tuvāku ziņu un nav ieskaitītas: 3 sešstāvu ēkas, 3 divstāvu koka ēkas un 2 viestāva koka ēkas.

⁸⁰ Краткий обзорь, 1913. 63. lpp.

⁸¹ Rīgas stat. gada gr., I. 65. lpp.

⁸² Pārns, 33. lpp.

Mazie, vidējie un lielle dzīvokļi 1913. g. būvniecībā
(salīdzinot ar dzīvokļu kopskaitu 1924. gadā¹).

Politijas iecirknis	Būvviētu skaits	Mazie dzīvokļi			Vidējie dzīvokļi			Lielie dzīvokļi			Dzīvokļu kopskaits
		1913. g.		1924. g.	1913. g.		1924. g.	1913. g.		1924. g.	
		Skaits	%	%	Skaits	%	%	Skaits	%	%	
I	10	3	5	49	37	69	44	14	26	7	54
II	3	8	—	38	—	—	34	17	—	28	25
III	44	145	16	32	507	56	52	257	28	16	909
IV	44	1.157	71	72	457	28	26	20	1	2	1.634
V	24	644	97	90	23	3	9	—	—	1	667
VI	25	523	65	74	278	35	25	2	—	1	803
VII	37	741	57	55	523	41	42	25	2	3	1.289
VIII	54	2.095	92	89	172	8	11	3	—	—	2.270
IX	23	769	97	93	22	3	7	1	—	—	792
X	20	318	96	86	12	4	13	2	—	1	332
XI	83	1.021	86	78	156	13	20	8	1	2	1.185
XII	54	465	92	89	24	5	9	14	3	2	503
I—XII	422	7.889	76	73	2.211	21	23	363	3	4	10.463

Dzīvokļi pēc istabu skaita 1913. g. būvniecībā:

	Apdzīvotas virtuves	1 istabas	2 istabu	3 istabu	4 istabu	5 istabu	6 istabu	7 istabu	8 istabu	9 istabu	10 un vairāk ist.	Kopa
1913. g. būvniec. skaits	104	5.174	2.610	1.227	611	373	153	120	53	22	16	10.463
%	1,0	49,4	25,1	11,7	5,8	3,6	1,4	1,1	0,5	0,2	0,2	100,0
% no visiem dzīv. 1924. g. ¹	4,8	47,3	21,3	12,2	6,7	4,0	2,0	0,9	0,5	0,2	0,1	100,0

¹ Pārns, tab. 12. lpp.

Rīgas iedzīvotāji un dzīvojamo telpu apdzīvošanas blīvums 1913. gadā.

Polijas iecirkņi	Civiliedzīvotāju skaits 1913. g. ¹	Iemītneku skaits uz 1 apdzīvotu dzīv. ²	Istabu skaits uz 1 dzīv. ³	Iemītneku skaits uz 1 istabu	Iedzīvotāju sociālais un nacionālais raksturojums % no iedzīvotāju skaita polic. iecirk. ⁵								
					Rūpniecības strādnieki ⁴	Latvieši	Vācieši	Krievi	Ebreji	Polji	Leiši	Pārējie	K o p ā
					I	13.906	4,3	2,8	1,5	7,7	27,3	29,2	9,9
II	13.765	4,8	3,9	1,2	4,9	29,5	29,8	14,9	11,6	6,2	3,3	4,7	100,0
III	41.231	4,7	3,6	1,3	8,8	35,6	32,6	12,4	6,9	5,9	2,6	4,0	100,0
IV	41.660	4,3	2,0	2,1	23,7	48,7	19,2	13,0	3,4	8,0	5,2	2,5	100,0
V	30.799	5,0	1,5	3,3	38,8	36,5	7,6	20,8	2,1	15,1	15,3	2,6	100,0
VI	39.711	5,5	1,9	2,9	19,4	8,5	2,6	36,3	27,7	15,7	7,6	1,6	100,0
VII	43.703	4,7	2,5	1,9	16,8	40,6	14,8	14,9	15,4	8,2	4,1	2,0	100,0
VIII	72.738	4,2	1,5	2,8	27,0	59,7	10,9	11,2	3,1	7,4	5,8	1,9	100,0
IX	35.398	4,6	1,3	3,5	28,5	18,8	2,4	53,2	1,7	15,7	7,7	0,5	100,0
X	37.135	4,0	1,6	2,5	24,8	50,5	10,4	12,5	3,1	8,3	13,1	2,1	100,0
XI	61.836	3,9	1,8	2,2	27,0	46,6	18,9	12,7	1,5	8,5	7,9	3,9	100,0
XII	38.736	4,5	1,5	3,0	35,5	49,5	7,7	20,5	0,6	11,8	7,9	2,0	100,0
I—XII	470.618	4,5	2,1	2,15	23,2	40,8	14,2	18,8	6,9	9,7	7,1	2,5	100,0

¹ Rīgas stat. gada grām. I. 4. lpp.² T. p. 65. lpp.³ Pārns, 12. lpp. tab. aprēķ. vidējie skaitļi 1924. g.⁴ Rīgas stat. gada grām. I. 24. lpp.⁵ T. p. 14. lpp. aprēķināti samēra skaitļi.

8. pielikums.

1913. g. dzīvojamo ēku būvvietas un projektu autori.

1. *Agthe, Ch.* 3 st. — 56/53; 2 st. — 59/185, 84/62.
2. *Alksne, J.* 6 un 5 st. — 1/27, 6/20, 12/127, 19/121, 20/45, 22/63, 22/95, 24/18, 28/20, 29/50, 29/85, 86, 30/121, 30/124, 33/42, 33/59, 34/139, 37/42, 37/130, 41/90, 61/167; 3 st. — 70/150; 2 st. — 47/51, 50/118, 57/56, 63/138, 64/161, 68/148, 76/61, 89/53, 89/67, 89/79.
3. *Baar, O.* 6 un 5 st. — 25/63, 25/74, 32/37, 32/17, 33/72, 37/88, 40/10, 41/91, 46/119, 56/144, 56/146; 4 st. — 36/34; 3 st. — 87/116; 49/40 (p); 2 un 1 st. — 15/36, 47/69, 47/143, 47/144, 47/63, 53/87, 57/96, 59/35, 60/62, 62/30, 63/28, 64/24, 64/191, 67/202, 71/185, 75/265, 75/275, 75/5, 76/145, 76/146, 76/315, 79/248, 81/113, 85/22, 87/199, 87/213, 87/85, 87/117, 87/122, 87/198, 87/33, 88/123, 88/53, 88/17.
4. *Bamuner.* 5 st. — 43/48; 2 st. — 84/78.
5. *Bötticher, E.* 6 un 5 st. — 12/94, 23/58, 36/28, 38/28, 46/104, 49/58.
6. *Bielenstein, B.* 6 un 5 ist. — 30/106, 32/101, 37/34, 37/84, 39/59; 2 st. — 71/183, 84/170, 88/108, 91/3, 92/47.
7. *Bistram, H.* 1 st. — 64/162 (p).
8. *Blumenthal, H.* 4 st. — 25/91.
9. *Bockslaff, W.* 6 un 5 st. — 8/83, 30/142, 34/164; 4 st. — 20/100, 102; 2 st. — 94/36.
10. *Borowiecki, W.* 4 st. — 28/31.
11. *Deubner, M.* 5 st. — 11/163, 11/164.
12. *Devendrus, H.* 6 un 5 st. — 29/44, 31/74, 34/151, 37/40, 39/24, 39/25, 43/62, 44/25, 44/38; 4 st. — 39/3; 2 un 1 st. — 36/5, 15/110, 16/132, 51/13, 57/136, 59/83, 63/30, 64/43, 64/195, 68/113, 68/149, 72/18, 73/186, 74/82, 74/47, 75/99, 75/69, 79/183, 79/171, 81/259, 87/207, 87/61, 88/66, 88/97, 92/12.
13. *Diedunik.* 5 st. — 38/52.
14. *Dohnberg, R.* 6 un 5 st. — 20/118, 30/46, 32/86, 33/19, 34/86, 34/87, 36/43, 44/85; 2 un 1 st. — 24/47, 56/86, 59/67, 72/83, 75/55, 88/111.
15. *Ehrmannsohn (?)*. 2 st. — 60/46.
16. *Etin (?)*. 5 st. — 43/151, 43/50, 44/95.
17. *Everlin.* 2 st. — 88/33.
18. *Friesendorff, E.* 6 un 5 st. — 16/55, 21/86, 25/16, 25/92, 28/88, 29/19, 32/113, 41/45, 41/106, 44/98.
19. *Felsko, K.* 5 st. — 11/167, 2 st. — 35/104.
20. *Gail, J.* 6 un 5 st. — 20/111, 21/19, 25/84, 29/104, 29/106, 35/24.
21. *Hackel, O.* 5 st. — 39/91; 4 st. — 39/120.
22. *Hartmann.* 2 st. — 54/66.
23. *Herzberg, N.* 6 un 5 st. — 16/95, 21/26; 4 st. — 16/81, 2 st. — 75/175.
24. *Hermanowski, T.* 5 st. — 29/95; 2 st. — 75/3.

25. *Hörschelmann, R.* 6 st. — 18/34; 2 st. — 60/50.
26. *Hilbig, H.* 9/31 (p).
27. *Irmer, E.* 6—4 st. — 20/114, 20/70, 59/153.
28. *Jakowlew, N.* 6 un 5 st. — 3/80, 27/4, 29/30, 29/118, 41/105, 41/73.
29. *Campe, P.* 2 st. — 50/24.
30. *Klever, P.* 5 st. — 32/29; 3 st. — 58/19.
31. *Kraat, O.* 6 un 5 st. — 16/113, 21/16, 21/44, 27/35, 28/5, 29/14, 41/17, 53/25, 57/161, 57/165; 2 st. — 15/46, 47/30, 55/59, 57/165, 59/94, 64/197.
32. *Kupffer, E.* 23/32 (p), 2 st. — 94/28, 94/38.
33. *Laube, E.* 6 un 5 st. — 1/25, 22/74, 23/59, 25/2, 25/143, 25/144, 27/56, 30/28, 30/56, 31/11, 32/6, 33/8, 34/4, 35/10, 36/16, 36/51, 39/31, 39/37, 45/115, 46/13, 54/76, 57/49; 2 st. — 59/192, 61/144, 66/51, 88/11, 88/118, 87/102, 92/27, 94/35.
34. *Lindenberg, P.* 6 un 5 st. — 22/86, 23/49.
35. *Maydell, A.* 3 st. — 20/150.
36. *Malvess, A.* 6 un 5 st. — 17/21, 28/38, 31/81, 31/85, 34/142, 34/143, 59/193 (p); 2 un 1 ist. — 17/12, 17/21, 53/89, 62/97, 65/97, 67/10, 72/167, 75/274, 76/25, 76/24, 76/171, 76/122, 76/124, 76/125, 91/12.
37. *Mandelstamm, P.* 5 st. — 2/11, 41/60; 4 st. — 31/2; 3 st. — 16/42, 74/148.
38. *Mödlinger, A.* 6 st. — 19/83, 26/76 (p).
39. *Melder, L.* 6 un 5 st. — 31/34, 34/50, 37/59, 37/126; 4 st. — 16/58; 2/24 (p).
40. *Nord, N.* 6 un 5 st. — 11/169, 11/162, 20/153, 23/86, 25/137, 25/110, 25/150, 25/125, 26/66, 27/56, 28/14, 28/15, 43/131, 57/28.
41. *Nuksch, M.* 6 un 5 st. — 18/55, 18/42, 30/83, 31/26, 34/63, 35/63, 58/2; 4 st. — 5/51; 3 st. — 57/41; 2 st. — 87/218.
42. *Osten-Sacken, T.* 5 st. — 11/165, 11/166.
43. *Ozmidoff, M.* 4 st. — 2/60, 18/38; 2 st. — 84/115.
44. *Pehkschen, K.* 6 un 5 st. — 11/82, 21/20, 27/14 (p), 27/13 (p), 27/29, 35/66, 35/83, 36/78, 37/163 (p); 3 st. — 11/30; 1 st. — 52/113.
45. *Pirang, H.* 4 st. — 49/105; 3 st. — 18/54; 2 st. — 59/241, 60/74; 64/106, 75/28, 84/68.
46. *Pohle, E.* 6 un 5 st. — 18/37, 19/111, 29/101, 31/63, 33/78, 33/80, 35/75; 3 st. — 15/58; 2 st. — 87/82.
47. *Rasum, A.* 2 st. — 86/63.
48. *Rössler, W.* 5 st. — 20/130.
49. *Riemer, L.* 3 st. — 41/102, 59/5; 2 st. — 87/91.
50. *Samtin, K.* 3 st. — 16/47.
51. *Scheffel, F.* 6 un 5 st. — 30/99, 35/100; 4 st. — 18/18, 34/75; 1 st. — 56/68.
52. *Schmaeling (?)*. 6 st. — 23/96; 4 st. — 11/129, 130, 25/140.
53. *Seuberlich, H.* 6 un 5 st. — 19/55, 27/33, 32/107 (p).
54. *Stamm, W.* 6 un 5 st. — 19/123, 22/17, 27/37, 28/102, 33/75, 46/110, 41/47, 48/31; 3 st. — 86/13.
55. *Tiemer, H.* 5 st. — 6/107, 6/109; 2 st. — 85/21.
56. *Tiesenhausen, G.* 6 st. — 23/98; 2 st. — 84/158 (p), 84/165, 87/90, 94/7, 94/15, 94/10, 11.

9. pielikums.

Mūra ēkas ar vīdējiem un lieliem dzīvokļiem.

№	Gruntsgabalu grupa	Teoretiskais īstību skaits ¹	Būvērtība R. ilgtermiņa kredītiestādes novērtējumā ²	Gruntsvērtība R. ³	Hipotekārie kredīti R. ³	Obligāciju kopsummas līdzilgttermiņa kredīt. ³	Bruto īresīguma pilsētas valdes novērtējuma * R	Tīresīgums pilsētas valdes novērtējumā * R	c = centrāl- apkur.
1.	11.	336	470.800 x)	109.000	326.500	368.000	55.200	39.414	c
2.	11.	56	65.800	15.000	41.000	55.000	6.820	5.730	—
3.	18.	90	—	38.000	—	115.000	17.640	12.612	c
4.	18.	104	153.600 x)	45.000	110.000	164.000	19.980	14.233	c
5.	18.	44	—	27.000	—	25.000	8.475	5.779	c
6.	19.	114	153.400	15.000	98.000	50.000	14.610	10.241	c
7.	20.	178	186.000 x)	120.000	297.000	165.000	49.150	35.554	c
8.	20.	234	(534.200)	42.000	330.000	505.000	56.880	40.353	c
9.	20.	125	142.500 x)	65.000	115.700	165.000	21.860	15.274	c
10.	20.	150	?	110.000	204.400	117.000	35.310	26.512	c
11.	20.	120	168.000	51.000	107.300	138.000	18.600	13.225	c
12.	21.	60	77.550	34.000	75.000	96.000	13.760	10.474	c
13.	21.	70	84.300 x)	45.000	81.000	90.000	15.440	10.935	c
14.	21.	121	149.200 x)	16.500	115.600	160.000	21.830	15.067	c
15.	22.	72	108.000	34.000	80.000	107.000	11.240	7.838	c
16.	23.	100	?	34.000	85.000	89.000	15.350	11.718	c
17.	23.	100	?	13.800	103.300	50.000	19.050	13.522	c
18.	25.	36	—	5.400	—	23.000	3.404	2.786	—
19.	25.	84	92.400 x)	4.200	69.000	62.000	12.670	8.687	c

20.	180	?	55.000	149.000	210.000	30.175	21.561	c
21.	178	?	25.600	130.000	154.000	21.338	16.810	c
22.	65	66.600	12.000	43.000	59.000	6.100	5.011	—
23.	132	163.500 x)	64.000	116.000	194.000	21.920	15.725	c
24.	176	177.500 x)	73.000	143.000	310.000	27.395	19.338	c
25.	38	47.200	16.600	29.000	51.600	4.297	3.527	—
26.	126	155.100 x)	70.000	126.000	270.000	24.600	17.272	c
27.	72	?	38.000	71.400	98.000	17.025	12.584	c
28.	90	120.800	24.000	76.500	109.000	12.500	9.462	c
29.	150	(268.000)	30.000	169.000	135.000	18.300	13.880	c
30.	102	168.000	32.000	105.100	110.000	12.550	9.499	c
31.	78	77.800	21.000	51.200	25.000	7.844	6.583	—
32.	87	127.500	27.000	82.700	90.500	8.245	7.060	—
33.	210	?	57.200	152.000	247.000	23.160	19.260	—
34.	35	40.000	5.000	26.000	35.000	3.350	2.741	—
35.	79	—	14.000	—	101.500	9.959	7.416	c
36.	24	19.000	2.800	11.700	25.000	?	1.390	—
37.	90	117.000 x)	13.000	97.000	163.000	19.325	13.764	c
38.	96	129.500 x)	5.000	82.000	95.000	14.222	9.848	c

№	№	Apzīmējums	17.800	14.800	izsveikums šīs pilsētas pilsētas B	10000 B	10000 B	10000 B	10000 B
1	Ar x apz.	Aprēķinātais istabu skaits pēc otrā stāva iekārtas.							
2	Ar x apz.	pēc Pils. kredītiestādes, pāreje pēc Hipoteku biedrības vērtējumiem.							
3		Pēc gruntsrāmātu datiem.							
4		Pēc pils. nekust. īpašumu vērtēšanas komisijas datiem.							

1 Aprēķinātais istabu skaits pēc otrā stāva iekārtas.

2 Ar x apz. pēc Pils. kredītiestādes, pāreje pēc Hipoteku biedrības vērtējumiem.

3 Pēc gruntsrāmātu datiem.

4 Pēc pils. nekust. īpašumu vērtēšanas komisijas datiem.

10000 B

10000 B

Mūra ēkas ar maziem dzīvokļiem.

№ №	Gruntis- gabalu grupa	Teore- tiskais istabu skaits	Būvvērtība R. Ilgtermiņa kreditēstāžu vērtējumā	Gruntsvērtība R.	Hipotekarte kreditī R.	Obligāciju kopsuma R. Ilgtermiņa aizdevumam	Bruto iene- sīgums pēc pilsētas valdes novērt. R.	Tīrnesīgums pēc pilsētas valdes novērt. R.	c = central- apkur.
1.	16.	116	111.400 ¹	14.000	68.000	103.500	11.020	9.265	—
2.	25.	103	115.000	18.800	80.000	110.000	13.564	11.545	—
3.	25.	58	67.100 ¹	5.800	47.500	25.000	6.898	5.731	—
4.	25.	85	100.800	11.000	66.000	75.000	7.510	6.214	—
5.	25.	58	48.000	5.000	31.800	15.000	3.872	3.330	—
6.	25.	102	95.600 ¹	18.800	78.600	100.000	12.840	10.895	—
7.	25.	70	83.600	20.000	50.600	85.000	6.370	5.284	—
8.	26.	62	73.000	12.700	50.000	65.000	7.820	5.731	c
9.	27.	282	270.000	30.000	167.000	252.000	?	?	—
10.	29.	52	51.000	28.000	35.000	41.000	6.165	4.764	c
11.	31.	74	81.900	12.000	60.000	25.000	7.075	5.904	—
12.	31.	88	102.100 ¹	15.000	76.700	90.000	12.375	9.777	c
13.	32.	170	179.600	18.200	115.000	147.000	?	13.540	—
14.	32.	37	45.000	6.400	26.200	25.000	3.820	3.107	—
15.	33.	202	238.000	40.000	150.500	144.000	?	?	—
16.	34.	49	—	6.500	—	3.000	?	?	—
17.	34.	29	26.000	8.800	16.700	19.000	2.280	1.779	—
18.	34.	114	—	15.000	—	83.000	?	?	—

19.	35.	42	39.000	10.800	23.000	35.000	3.520	2.799	—
20.	35.	102	112.400	9.000	67.800	80.000	8.500	7.149	—
21.	35.	70	72.800	5.000	46.000	40.000	6.295	5.217	—
22.	35.	94	108.600 ¹	11.000	77.000	74.000	14.690	11.558	c
23.	35.	68	78.600	7.000	50.000	50.000	5.750	4.734	—
24.	35.	55	61.800	19.000	38.000	50.000	5.210	4.282	—
25.	36.	60	68.400	8.000	44.600	57.000	?	4.014	—
26.	36.	141	154.000	18.500	95.000	90.000	13.040	10.943	—
27.	36.	156	177.000	23.500	112.000	110.000	15.230	12.831	—
28.	37.	174	?	10.000	118.000	130.000	17.914	15.155	—
29.	37.	70	72.000	8.000	50.000	65.000	6.220	5.137	—
30.	39.	62	65.000	7.500	40.000	22.000	5.355	4.426	—
31.	44.	118	111.000	7.000	70.000	52.000	9.710	8.059	—
32.	44.	55	42.000	6.480	27.000	35.500	4.660	3.873	—
33.	45.	25	24.800	4.000	13.100	14.100	2.040	1.609	—
34.	46.	35	40.000	3.000	25.300	38.500	2.785	2.252	—
35.	48.	78	?	3.200	43.000	95.000	5.150	4.254	—
36.	56.	130	?	11.400	132.000	111.000	14.456	12.235	—
37.	58.	110	85.700 ¹	8.000	67.000	105.000	11.046	9.326	—
38.	34.	96	104.000	17.600	54.000	60.000	9.815	8.872	—

¹ Rīgas pilsētas Kreditbiedrības vērtējumi, pārējie — Hipotēku biedrības.

II. pielikums.

Nomalu koka ēkas.

№.№	Gruntis- gabalu grupa	Teore- tiskais istabu skaits	Ēuvvērtība R. ilgtermiņa kre- dītstādes no- vērtējumā	Gruntsvērtība R.	Hipotekarie kredīti R.	Obligāciju kop- suma līdz ilgter- miņa aizdevumam R.	Bruto ienesi- gums pilsētas valdes vērtējumā R	Tirienesgums pilsētas valdes vērtējumā R
1.	15.	53	42.000	14.000	21.500	30.000	6.145	4.703
2.	47.	20	13.000	4.000	6.600	14.000	1.220	898
3.	47.	36	31.400	4.000	15.000	30.000	2.060	1.585
4.	47.	22	20.600	2.000	9.700	25.000	1.710	1.298
5.	54.	31	—	8.500	—	4.000	?	?
6.	57.	42	44.000	14.000	23.200	40.000	4.000	3.023
7.	55.	28	29.000	4.600	14.000	30.000	1.640	1.245
8.	63.	32	25.000	3.200	12.600	30.000	2.230	1.710
9.	64.	8	8.400	2.200	4.500	6.500	770	577
10.	64.	24	19.400	4.000	9.700	18.500	1.490	1.124
11.	64.	16	13.000	5.000	6.200	15.000	1.220	906
12.	66.	16	15.000	3.000	7.300	—	1.410	1.057
13.	67.	6	—	1.200	—	—	243	182
14.	72.	18	16.800	2.500	8.500	20.000	1.390	1.042

15.	75.	8	8,000	2,100	3,900	6,000	510	382
16.	75.	16	12,600	2,000	6,500	10,000	807	605
17.	75.	47	47,000	13,700	25,000	20,000	3,960	2,970
18.	76.	4	3,200	700	1,600	5,000	250	187
19.	79.	4	2,200	300	1,000	1,000	100	75
20.	81.	7	4,600	1,300	2,000	4,000	200	150
21.	81.	3	4,000	600	1,600	3,000	117	88
22.	86.	21	18,500	6,000	9,100	10,000	1,520	1,140
23.	87.	10	7,000	2,000	3,200	5,000	510	382
24.	87.	26	21,400	3,500	12,200	28,000	1,880	1,500
25.	88.	22	18,000	2,600	8,600	15,000	1,375	1,031
26.	88.	16	12,600	3,700	6,100	5,000	860	645
27.	88.	22	18,300	3,400	9,000	12,000	1,410	1,057
28.	88.	13	11,200	2,200	5,300	10,000	820	615
29.	89.	16	10,400	2,200	5,000	3,000	880	660
30.	89.	8	7,200	1,700	3,200	8,400	540	405
31.	89.	8	—	4,000	—	10,200	475	356
32.	85.	16	—	2,500	—	1,500	800	600
33.	87.	12	7,800	2,000	3,600	8,000	620	465

Rīgas pilsētas nekustamo īpašumu vērtēšanas komisijas atskaitījumu normas
īpašumu tūrienesīguma aprēķināšanai

(pēc pils. vēsturiskā archiva materiāliem).

Ienesīguma klases R.			Atskaitījumu % no bruto ienesīguma								
			Dūmeņu slaucīšana	Atejas bedru tīrīšana	Ielas un sētas aptīrīšana	Remontu izdevumi		K o p ā		1912. g. spec. pēt. komisijas priekšl.	
						Mūra ēkas	Koka ēkas	Mūra ēkas	Koka ēkas	Mūra ēkas	Koka ēkas
I	līdz 150	150	2,0	3,0	5,0	15,0	25,0	25,0	35,0	39,0	40,0
II	150 —	300	1,7	2,9	4,9	14,5	22,5	24,0	32,0	38,0	39,5
III	300 —	500	1,5	2,6	4,4	13,5	20,5	22,0	29,0	37,0	39,0
IV	500 —	800	1,4	2,4	4,2	12,0	19,0	20,0	27,0	36,0	38,5
V	800 —	1.200	1,3	2,2	4,0	10,5	17,5	18,0	25,0	35,0	38,0
VI	1.200 —	2.000	1,2	2,0	3,8	9,0	16,0	16,0	23,0	32,0	37,0
VII	2.000 —	3.000	1,1	1,9	3,5	8,5	15,5	15,0	22,0	28,0	35,0
VIII	3.000 —	4.000	1,0	1,75	3,25	8,0	15,0	14,0	21,0	25,0	33,0
IX	4.000 —	6.000	0,9	1,4	2,95	7,75	14,75	13,0	20,0	23,0	30,0
X	6.000 —	9.000	0,75	0,2	2,75	7,3	14,3	12,0	19,0	21,0	27,0
XI	9.000 —	12.000	0,6	1,1	2,6	7,2	14,2	11,5	18,5	20,0	25,0
XII	vairāk kā	12.000	0,5	1,0	2,5	7,0	14,0	11,0	18,0	20,0	25,0

PUBLICĒTIE MATERIĀLI UN LITERĀTURA.

1. *Baum, R.* Der Rigaer Hypothekenverein. Rīga 1912.
2. *Bulmerinks, E., Dr.* Rīgas rūpniecība. Rīga kā Latvijas galvas pilsēta. Rīgā, 1932. g.
3. *V. Gernet, B.* Die Entwicklung des Rigaer Handels und Verkehrs im Laufe der letzten 50 Jahre bis zum Ausbruche des Weltkrieges. Jena 1919.
4. Инструкция для оцѣнки недвижимостей въ Рижскомъ городскомъ округѣ. Рига 1896.
5. Jahrbuch für bildende Kunst in den Ostseeprovinzen 1913.
6. *V. Jung-Stilling, Fr.* Beitrag zur Gebäude-Statistik der Stadt Riga für das Jahr 1866. Leipzig 1868.
7. *V. Jung-Stilling, Fr.* Beitrag zur Statistik der Gebäude und Grundplätze in der Stadt Riga für das Jahr 1879. Riga 1882.
8. *Carlberg, N.* Der Stadt Riga Verwaltung und Haushalt in den Jahren 1878—1900 (rakstu krājums). Riga 1901.
9. Краткій обзоръ о дѣятельности Рижской городской управы 1908—1915 г. г.
10. *Laube, E., prof. arch.* Rīgas nekustamo īpašumu vērtēšana (Latvijas inženieru un tehniķu kongresa biroja žurnāls Nr. 1./2. 1923. g.).
11. *Lamze, A., doc.* Teritorijas problema Lielrīgas izbūvē. Rīgā, 1932. g.
12. *Mehlbart, H.* Der Wohnbau. Riga und seine Bauten. Riga 1903.
13. Обязательныя постановленія по строительной части гор. Риги. Рига 1914.
14. Отчеты о доходахъ и расходахъ гор. Риги за 1900—1914 г. г.
15. *Pārns, H.* Dzīvokļi Rīgā. Rīgā, 1927. g.
16. Pilsētas kredītbiedrības un Hipoteku biedrības gada pārskati no 1910.—1915. g.
17. *Puriņš, K., doc.* Kooperatīvais un tirdznieciskais kredīts Latvijā. Rīgā, 1920. g.
18. Rigasches Adressbuch 1913 und 1914.
19. Rigascher Almanach 1900—1915 (par jaunbūvēm — 1903.—1906. g.).
20. Rigasches Bautaschenbuch 1914.
21. Der Rigaer Hypotheken-Verein während der ersten fünfzig Jahre seiner Tätigkeit. Riga 1919.
22. Rīgas pilsētas statistiskā gada grāmata, I izdev. 1920.—1922. g. Rīgā, 1923. g.
23. Rīgas pilsētas statistiskā gada grāmata, II izdev. 1923.—1924. g. Rīgā, 1925. g.
24. Rīgas pilsētas statistiskā gada grāmata, III izdev. 1925.—1926. g. Rīgā, 1927. g.
25. *V. Schrenck, B.* Beiträge zur Statistik der Stadt Riga und ihrer Verwaltung. I Band. Riga 1909. II Band. Riga 1913.
26. *Степаненко I. Т.* Законъ 6 июня 1910 г. Харьковъ 1913.
27. Уставъ Рижскаго Городскаго Кредитнаго Общества. Рига 1915.
28. Уставъ Рижскаго Ипотечнаго Общества. Рига 1913 г.

Housing in Riga 1913

by

P. Bērzkalns.

Very few data being published about housing in Latvian towns, the aim of this study is to give exact informations about the period just before the War. It deals with the housing in Riga in 1913, and the chief stress of it is put on the economical problems.

The study is divided into five parts. The first is an attempt to show the general economical conditions and the housing of Riga in 1913 in connection with the previous years of the beginning of the 20th century, when Riga became an important industrial and commercial town of the Russian Empire. Statistics are given of the movement of population on p. 379, the number of the industrial workmen on p. 380, the commerce with foreign countries on p. 380. There are no exact data about housing in that period, but in this paper are put together all informations which can directly or indirectly show the evolution of housing: on p. 381 the number of building permits, on p. 382 the finished houses inspected by the Sanitary commission of the town, on p. 384 the values of the taxed realties of Riga, on p. 385 the values of the mortgages issued by two special banks chiefly for housing purposes of Riga.

According to all these data a period of high economical prosperity began for Riga with the year 1910 and lasted till the beginning of the War. Conditions favourable for housing had been already in the year 1909, and they reached their climax in 1912. The year 1913 also belongs to the period of high conjuncture.

The second part of this study shows sources and methods of informations, and contains a general survey about housing in 1913. In special supplements there are statistics: on p. 459 about totals of finished dwellings in this year, on p. 460 separately for brick houses, on p. 464 for wooden houses, on p. 462 about partly (rough structure) finished brick houses, on p. 466 the same for wooden houses. On the whole in 1913 in Riga were finished 207 brick

houses with 5560 dwellings and 134 wooden houses with 1290 dwellings and partly (rough structure) were finished 135 brick houses with 3510 dwellings and 32 wooden houses with 291 dwellings.

In the third part are given general characteristics of housing in 1913. In that period Riga had no recently built districts, but new houses were found all over the whole territory of the town. Small wooden houses were built in the outskirts; in the central parts, however, older wooden houses were demolished and replaced by large tenement houses made of brick. The sites of the new houses on the territory of the town are shown in plan p. 388-a. In former periods chiefly small wooden houses were built, but for the year 1913 large tenement houses are typical. On p. 391 is given the number of storeys of them. On an average in 1913 in the whole town there were 6 flats in a house, but in houses finished in 1913 the number of flats amounted to 20 and separately in brick houses even to 27. In Riga as in all industrial towns, chiefly small flats with 1—2 rooms were built, in 1913 they were 76% of the total number, flats of medium size of 3—5 rooms were 21% and larger flats only about 3%. On p. 392 is shown the plan with percentage of these small flats in different parts of the town. On p. 467 are given general data about the size of flats in Riga. In comparison with newly built houses one can see the increase of medium sized and the improvement of small flats. The number of 2-room flats is comparatively greater, and there are very few flats of 1-room without a separate kitchen. There is an improvement also with regard to amenities: 66% of brick houses have sewers and 40% central heating, large and medium sized flats have bathrooms. Only small flats in the outskirts of the town remain primitive and also in 1913 there is not even a separate privy for each of them.

The fourth part of the study deals with the dwelling types in Riga in 1913. There were rather great national and social differences between the inhabitants of the special parts of the town, and data thereof are given in supplement on p. 468. Dwelling types, however, were the same for the whole territory. In the year 1913 only 12 one-family houses were built, all the rest were tenement houses. The ideal for all of them was the large tenement house in the central parts, and it was imitated even in case of small wooden houses in the outskirts. Generally dwellings were rated in

Riga according to the number of rooms, for the larger flats there were additional characteristics of amenities.

The smallest flats in Riga consisted of a single room without separate kitchen, but in the year 1913 very few such flats were built. The most usual type had one room and a kitchen. In the new houses, such dwellings amounted to 49% of the total number. They were as well in brick as in wooden houses. In general these houses were very similar. They differed only with regard to shape of the plot, to position of staircases in the house, and to number of flats on the same landing. In the most typical houses there were 8 one-room flats on the same landing. Examples for one-room flats are shown in plans No. 1—11 on p. 399—405. The medium size of the room in these plans is 15,0 m², of the kitchen — 10,0 m², in some cases there is a small anteroom, but generally one enters the kitchen directly from the staircase. The floor area of all rooms is 20,0 m²—34,0 m², on the average 27,0 m², the gross area in wooden houses — about 34,0 m², in brick houses — about 40,0 m², clear height of rooms is 2,75 m.

Flats of two rooms and kitchen were about 25% of all dwellings built in 1913. In the central parts of the town they were provided with the usual amenities, in the outskirts, however, without them. Houses with only that type of flats were rather rare. In the outskirts these flats were found among the prevalent one-room flats, — in the central parts among the medium sized. The most usual scheme of a house with two-room flats was that with 4 flats on one landing. In plans No. 12—17 on p. 407—411 are shown typical examples for this type of dwellings. Generally the kitchen is 8,0—10,0 m², the first room 17,0 m², the second 15,0 m². The floor area of all rooms is 45,0—53,0 m², the gross area in the outskirts — about 62,0 m², in the centre — about 72,0 m².

Flats of three rooms and kitchen were about 11,7% of the total dwellings built in 1913. Generally they were situated together with 4- and 5-room flats, and they were found even in the districts with large flats in rear houses. In 1913 three-room flats had generally all usual amenities: w. c., bathroom and servant's room, only in the outskirts they were sometimes of a simpler kind. Characteristic examples of them are shown in plans No. 18—20 on p. 412—414, but some such flats are also in plans No. 15 and 23. In this type the first room with direct entrance from the anteroom is

about 15,0 m², the second room — 18,0—20,0 m², the third — about 17,0 m², the bathroom and the servant's room about 4,0 m². The living area is about 48,0—56,0 m², the floor area of all rooms 66,0—80,0 m², the gross area 95,0—115,0 m², on average 105,0 m², in the outskirts even 80,0 m².

In Riga in 1913 there was little difference between 4-room and 5-room flats. Generally they had the service part — kitchen, bathroom and servant's room with their own anteroom. Living rooms were designed for more special use as study, drawing-room, parlour or dining-room and bedrooms. Four-room and five-room flats are shown in the plans No. 21—25 on p. 415—418. The living area of 4-room flats is 70,0—85,0 m², the floor area of all rooms 100,0—105,0 m², the gross area 135,0—180,0 m², on average 145,0 m². Five-room flats have a living area of 90,0—105,0 m², a floor area of all rooms of 125,0—150,0 m², a gross area of 180,0—200,0 m², on average 190,0 m².

In 1913 typical large flats in Riga had 6 or 7 rooms, larger flats were rather rare. Some 6-room flats are shown in plans No. 26 and 27 on p. 419, 420, 28th plan on p. 421 has 6 and 7-room flats and plans No. 29 and 30 on p. 422, 423 have 8-room flats. In the plans No. 31 and 31^a is shown a very typical arrangement of rooms for social purposes (a school) in a tenement house. Generally large flats differ little from medium sized. They always have a special service staircase and are provided with a personal lift. On the whole in 1913 the standard of medium sized and large flats is fairly good. Reception and living rooms answer their purposes well. It is not the same with bedrooms and service rooms, and especially servant's rooms are not satisfactory.

The general design of tenement houses was determined by byelaws, especially by regulations about stairs and courtyards. The usual situation of houses on plots is shown in plans No. 8, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 29 and 31. Plan No. 33 on p. 428 shows very typical examples. Built-on area of the plot generally is about 65—72%, at the corners of streets even 78%, only in the outskirts the use of the ground is more moderate. The size and shape of plots was accidental, and the houses were built without any regard to neighbouring plots. Plan No. 34 on p. 429 is exceptional and shows even for nowadays the best example of grouping private tenement houses in Riga. As a rule houses were

built without any regard to insolation and cross ventilation. The best rooms were always situated on the street side, bedrooms and service rooms on the side of courts. It was so even when the street windows were looking onto the north and the street itself was used for noisy and heavy traffic.

Projects for dwelling houses of 1913 were made by 65 architects. The names of the better known of them are found on p. 430. In the supplement on p. 469 is given a full list of authors and buildings. Plans of houses were highly standardised and there is little individuality in them. In these speculative private buildings artistical efforts were concentrated on the decoration of the street facades.

The fifth part of this study deals with the building money. Cost of ground is shown on the plan on p. 432-a in roubles for a square "sazen" (Russian measure of about 4,55 m²). The price of ground in better districts was 100—200 r., in districts with tenement houses for workers about 50 r. The diagram on p. 432 shows the prices of the ground in the direction of the main thoroughfare of the town. On average the cost of ground in best districts amounted to 26% of built-on property, for plots with wooden houses — to 28% and in districts with large tenement houses for workmen — to 15%. Precise informations about the building cost in 1913 are not available. Estimated prices for 6-storey houses were 14—23 roubles for a square foot of built-on area, on average 20 r. The same for 5-storey houses was 11—22 r., on average 12—15 r., for wooden houses of 2 storeys — 4—5 roubles. In the supplements there are lists of houses with informations about building cost, cost of ground, mortgages, gross and nett income: on p. 474 for brick houses with small flats, on p. 476 for wooden houses and on p. 472 for best houses with mediumsized and large flats. In 1913 in Riga the whole capital invested in housing amounts to 17,450,000 roubles, separately in buildings — about 14,200,000, in ground — 3,250,000 roubles. It is difficult now to find out the origins of that money. Houses were chiefly built on credits. During the building time credits were given by cooperative saving and loan societies for 6,0—7½% a year. The mortgages for finished houses were issued by two cooperative mortgage-banks to the amount of 60% of the combined value of houses and site. The nominal rate for mort-

gages was $5\frac{1}{2}$ a year, but with additional rates for administration and amortisation these credits cost 7% a year. The total sum of mortgages for houses which were finished in the year 1913 amounts to 11.350.000 roubles. Besides these general credits, house-owners had possibilities to get private loans up to 75—80% of the value of their properties.

In 1913 rents were different for various kinds of flats. On p. 449 are given medium rents in roubles for a room a year in different districts.

A concise analysis of economical factors for housing in the year 1913 is given on p. 455 for wooden houses, on p. 456 for brick houses with small flats, on p. 456 for brick houses with mediumsized and large flats. The nett rentability of capitals invested in different kinds of houses is given on p. 457. According to that survey, houses with small flats had the best rentability amounting to 7,23% a year, houses with large flats had 6,5—7,0%, but wooden houses in the outskirts of the town had only 4—5%. In these estimates are not included rates for amortisation of buildings.

years was 3% a year, but with additional rates for administration and amortisation these credits cost 7% a year. The total sum of mortgages for houses which were finished in the year 1913 amounted to 11,350,000 roubles. Besides these general credits house-owners had possibilities to get private loans up to 75-80% of the value of their properties.

In 1913 terms were different for various kinds of flats. On p. 440 are given medium terms in roubles for a room a year in different districts.

A concise analysis of economical factors for housing in the year 1913 is given on p. 452 for wooden houses, on p. 450 for brick houses with small flats, on p. 450 for brick houses with mixed and large flats. The net rentability of capitals invested in different kinds of houses is given on p. 457. According to that survey, houses with small flats had the best rentability amounting to 7.3% a year, houses with large flats had 6.5-7.0%, but wooden houses in the outskirts of the town had only 4-5%. In these estimates are not included rates for amortisation of buildings.

On p. 460 are given data for plots for building in best districts for plots for building in districts with large tenement houses with wooden houses on p. 460 and in districts with large tenement houses for workmen on p. 455. Precise informations about the building cost in 1913 are not available. Estimated prices for 6-storey houses were 14-23 roubles a foot square a foot square of built-on area, on average 20 r. The same for 5-storey houses was 11-22 r., on average 12-15 r., for wooden houses of 2 storeys — 4-5 roubles. In the supplements there are lists of houses with informations about building cost, cost of ground, mortgages, gross and net income on p. 474 for brick houses with small flats, on p. 476 for wooden houses and on p. 472 for brick houses with medium-sized and large flats. In 1913 in Riga the amount of capital invested in housing amounted to 17,450,000 roubles.

It is difficult now to find out the origins of that money, but one thing is certain, the building was chiefly built on credits. During the building time the credits were given by cooperative saving and loan societies for 3-5% a year. The mortgages for finished houses were issued by mortgage-banks to the amount of 60% of the value of the house and site. The nominal rate for mort-

SATURA RĀDITĀJS.

	Lapp.
Ievads	377
I. 1913. gads Rīgas pilsētas attīstībā	379
II. 1913. g. būvniecības apmēri	386
III. 1913. g. būvniecības īpatnības	388
IV. 1913. g. dzīvokļu un ēku tipi	395
V. Būvsaimniecības jautājumi	431
Pielikumi 1.—12.	459
Publicētie materiāli un literatūra	479
Housing in Riga in 1913	480

LATVIAS REPUBLIC STATE LIBRARY



0509070449

SATURA RĀDĪTĀJS

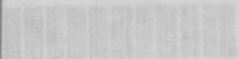
377	Levads
379	I. 1913. gada Rīgas pilsētas attīstība
382	II. 1913. g. būvniecības apmēri
388	III. 1913. g. būvniecības faktiskās
395	IV. 1913. g. dzīvokļu un ēku tīri
431	V. Būvniecības ierīgojumi
459	Pielikumi I—IX.
479	Publiskie materiāli un literatūra
480	Housing in Riga in 1913

LATVIJAS UNIVERSITĀTES BIBLIOTĒKA



0509079449

LU bibliotēka



220041785

249459

050

P L. U
144a

LUR arch. II.	AUL arch. II.
Nr. 4. P. Bērzkalns. Dzīvokļu būvniecība Rīgā 1913. g.	377
Housing in Riga 1913	480