

OTEVŘENÉ STAVBY - CESTA K REGENERACI PANELOVÝCH DOMŮ?

Společnost EXPO 2000 - Sachsen-Anhalt GmbH společně se skupinou CIB uspořádala ve dnech 10. - 12. května 1999 v německém městě Dessau konferenci zabývající se možnostmi přístupu k regeneraci panelových domů, zejména s ohledem k

podmínkám střední a východní Evropy. Ukázalo se, že již všeobecně převládá názor, že panelové domy není vhodné bourat, ale naopak, že je třeba usilovat o to, aby se jejich fyzická a morální životnost prodloužila. Na jedné straně to tedy znamená odstranit

defekty a vady konstrukcí, na straně druhé je pak třeba umožnit co možná největší variabilitu jejich užití - tak, aby svými užitnými vlastnostmi byly domy schopny úspěšně konkurovat jiným stavebním druhům a sídliště aby byla konkurenceschopná nabíd-

ce bydlení v "kompaktním městě" i v předměstských domečkových čtvrtích.

Koncepce "otevřených staveb" vychází z těchto požadavků a rozlišuje několik úrovní domu z hlediska jejich žádoucí trvanlivosti či naopak časové frekvence žádoucích změn. Zatímco životnost "fixních" součástí má být co nejdéle a rozhodování o změnách v nich musí podléhat řadě formálních procedur i méně formálních dohadování, jsou rozhodování o "výplňových" částech v co největší míře ponechávána uživatelům - rodinám nebo jednotlivcům. V této souvislosti předvedl pan Karel Dekker z Nizozemí příklad regenerace domů na sídlišti Voorburg, kde koncepce "otevřených staveb" umožnila zcela individuální přístup k vnitřním úpravám podle finančních možností a zájmu jednotlivých nájemníků. Bytová asociace jako majitel nájemníkům zaručuje, že celá

přestavba bytů podle gusta nájemníků včetně výměny instalací trvá nanejvýše 10 dnů a neobtěžuje jejich sousedy. Při vyhodnocení první fáze realizace se ukázalo, že nakonec do regenerace vložili jinak nepříliš bohatí nájemníci v úhrnu více vlastních prostředků, nežli byla původní představa bytové asociace, kterou nájemníci považovali za příliš drahou. To se projeví i ve výši nového nájemného: navýšení z titulu "společné části" regenerace, tj. výměny instalací, opravy fasád a balkonů, je v průměru poloviční oproti navýšení vyvolanému individuálními přáními nájemníků - například nové obklady a zařízení koupelny, nová kuchyňská linka. Investice ze strany vlastníka domů (obvodové pláště, instalace, okna, balkóny) má očekávanou dobu návratnosti 7 let, vzhledem k tomu, že se podařilo obsadit i dosud prázdné byty.

Koncepce "otevřených staveb" odpovídá novým podmínkám na trhu bydlení, kde nájemník či družstevník přestává být pasivním "uživatel" a stává se stále náročnějším zákazníkem. To se stále více týká i neziskového a sociálního sektoru bydlení. I zde totiž sílí konkurence mezi jednotlivými poskytovateli, mezi různými částmi měst a regionů.

Pokud se toto někomu zdá příliš vzdálené naší realitě, doporučuji povšimnout si zkušenosti země bývalé NDR. Zatímco přes deseti lety byla velká města NDR sužována všeobecnou bytovou nouzí, dnes uvidíte ve východoněmeckých městech spoustu oken bez záclon, za nimiž jsou prázdné byty - ty, které neobstály v tržním usilování o zákazníka.

Písemné materiály konference jsou k dispozici u autora informace.

Karel Maier