

JAKÉ BYTY SE STAVÍ V DRÁŽDANSKÉ AGLOMERACI?

Na tuto otázku bychom asi odpověděli - pravděpodobně stejně jako u nás. Tato saská metropole prožila v uplynulých padesáti letech podobný vývoj socialistické výstavby jako naše města - paneláky, nadměrné zahušťování výstavby, jen rodinných domků byl podstatně menší podíl. Kromě toho Drážďany leží v těsné blízkosti našich hranic a to je další předpoklad pro podobnost při řešení bytové výstavby.

Při navazování spolupráce na programu EU INTERREG II C mezi Ústavem územního rozvoje Brno a Ústavem pro ekologický prostorový rozvoj Drážďany (Institut für ökologische Raumentwicklung - IÖR, DRESDEN) navštívili zástupci ÚÚR některé obce drážďanské aglomerace, ve kterých probíhá intenzivní bytová výstavba. Ukázalo se, že struktura zájmů o bydlení (související samozřejmě i s finančními možnostmi) a tím i struktura stavěných bytů je značně odlišná od našich poměrů. V obcích nejbližšího okolí Drážďan, které mají největší výstavbu nových bytů, provedl IÖR sociologický průzkum, jehož výsledky jsou zejména ve srovnání s výstavbou bytů u nás natolik zajímavé, že bychom s nimi rádi seznámili i čtenáře našeho časopisu¹⁾. Mnohé z problémů východoněmecké suburbanizace vznikají - v různé intenzitě a modifikaci - i u nás v lokalitách intenzivní bytové výstavby (převážně rodinných domů) v okolí Prahy, Brna a dalších velkých měst. Mohli bychom se sice poučit ve většině západoevropských aglomerací, kde suburbanizační proces již dlouho probíhá, ale podobnost osudu Drážďan a našich měst v období socialistické bytové výstavby nám dává možnost mnohem aktuálnějších poznatků a zkušeností.

Průzkum byl zaměřen na čtyři vybrané, rychle rostoucí obce: Bannewitz, Kesselsdorf, Langebrück a Ullersdorf. Byly sledovány tři základní roviny informací:

- Proces suburbanizace v rámci migrace mezi městem a okolím.
- Analýza motivů migrace, změny vzhledem k původní bytové situaci, vazba na předchozí obec bydlení případně na město Drážďany.
- Situace ve venkovských územích nové bytové výstavby - spokojenost s bydlením, s novými životními podmínkami, s vybavením a s integrací nových obyvatel do starých struktur obcí.

1. Proces suburbanizace v rámci migrace mezi Drážďany a okolím

Drážďany, hlavní město Svobodného státu Sasko, je příkladem suburbanizačních procesů v osídlení, které vedou k nárůstu obcí v bezprostředním okolí jádra aglomerace. Tento růst však není vyvolán pouze migrací obyvatelstva ze vzdálenějších částí země do bezprostředního okolí hlavního města, ale do značné míry také migrací obyvatel Drážďan do okolí. Tento proces, který probíhá ve východoněmeckých městech od konce osmdesátých let, se projevil třemi postupnými fázemi:

- lokalizaci velkoplošných maloobchodních zařízení,
- zpřístupněním území pro výstavbu průmyslu a řemesel „na zelené louce“,
- rozvojem obytných území v malých obcích v okolí (velko-) městských středisek.

Drážďany měly ještě v roce 1989 přes půl milionu obyvatel. Od té doby pokračuje pokles, při kterém téměř polovina migrantů směřuje do obcí v okolí (např. v roce 1991 klesl počet obyvatel na 485 tis., v polovině roku 1994 na 477,5 tis a v roce 1995, kdy město opustilo 22.627, tj.4,8% obyvatel, se vystěhovalo do okolí 42% z těchto migrantů). Z toho vyplynul nebyvalý růst malých obcí v sousedství Drážďan, kde např. Kesselsdorf patří mezi obce s nárůstem mezi 20 - 30% a Ullersdorf dokonce s nárůstem vyšším než 50%. Tyto nadměrné růstové trendy přinášejí tradičním strukturám těchto obcí řadu problémů, bohužel více těch negativních.

Kdo a proč se stěhuje? Jsou to především lidé mladších a středních věkových skupin. Kvalifikační úroveň migrantů je poměrně vysoká, jejich odchodem tedy klesá průměrná kvalifikační úroveň a tím i rozvojová dynamika obyvatelstva Drážďan. (Domníváme se však, že tento pokles se nemusí projevit negativně, protože většina lidí dále dojíždí do Drážďan za prací i za kulturou.)

Snaha investovat do bytů ve vlastnictví patří sice mezi důvody výstavby bytů v okolí Drážďan, není však nejdůležitější. Ve srovnání s poměry v ČR je budováno podstatně větší procento nájemních bytů (viz tab. 2.a), které svědčí také o tom, že město neopouští do nových lokalit jen nejmajetnější vrstvy, ale také značný podíl rodin se středním příjmem. K tomu však musí být dostatek inves-

torů, kterým se vyplatí tyto nájemní byty budovat (u nás to naráží na problémy regulovaného nájemného)²⁾.

Hlavním důvodem pro přestěhování do nové výstavby v okolí Drážďan je touha po lepším obytném prostředí, po lepším vybavení bytu a po získání takové alternativy bydlení, která ve městě chybí. Zejména lidé, bydlící dosud v panelových domech, se snaží dostat do intimnějšího bydlení v rodinném nebo málobytovém domě.

Překvapivým zjištěním je, že nové byty mají sice zvětšenou plochu oproti původnímu bytu v Drážďanech (asi o 10 m²/byt a o 4 m²/osobu; Tab. 3 + graf), ale toto zvětšení je ve srovnání se „starými zeměmi SRN“ mnohem menší. Svědčí to o bariéře vysokých nájmu a cen bytů, které limitují poptávku po větších bytech.

Při výběru lokality, kde chtějí migranti bydlet, hraje podstatně větší roli nabídka bytů a do jisté míry i vzdálenost od původního bydliště, než specifické vlastnosti obce. Jako možné „pole“ výběru je tak chápána spíše celá aglomerace než určité obce. Z toho lze odvodit, že noví přistěhovalci nebudou mít zpravidla velkou afinitu k obci nového bydliště a že tradiční vlastnosti obce budou zanikat.

V obcích, ve kterých migrace způsobí rychlý růst, dojde k velkým strukturálním změnám a ke vzniku nových potřeb, na které bude muset samospráva obce (a samozřejmě i územní plánování) reagovat:

- Nové obyvatelstvo má pouze selektivní strukturu podle stáří, kvalifikace a rodinných příjmů - nezahrnuje tedy celé sociální a ekonomické spektrum a mění tím dosavadní strukturu obyvatelstva obce se všemi důsledky pro nároky a potřeby.
- Je nezbytná sociální i stavební integrace nových obytných celků do dosavadních zpravidla vesnických - struktur.
- Pro tuto integraci je nutné přiblížit novým občanům obce problémy její samosprávy, zvýšit informační činnost, postupně je přitahovat do správy a řízení obce. Tak by měly postupně vzniknout "patriotické vazby" na nové bydliště. Tento problém je důležitý i z toho důvodu, že migranti, domácnosti i jednotlivé osoby, mění nejen byt, ale současně i místo bydliště, proto často přežívají vazby na předchozí bydliště, které do jisté míry brání vzniku nových vazeb. Samospráva musí pojímat úkol in-

tegrace nového a původního obyvatelstva velmi citlivě a přihlížet k potřebám obou skupin obyvatelstva.

- Tato integrace by měla mít i svůj stavební a urbanistický odraz, zejména ve zlepšení propojení staré a nové části obce (pěší a cyklistické cesty apod.). Při plánování nových obytných celků je tedy nutné dbát více než dosud o infrastrukturální napojení, zásobování a provoz.

Přesto, že se většina očekávání nových obyvatel po přestěhování splnila, je nutné konat některé problémy, mezi které patří:

- Ve všech lokalitách byla shoda názorů obyvatel, že chybí nákupní možnosti, je nedostatečné napojení městskou nebo příměstskou hromadnou dopravou, chybí možnosti pro využití volného času, chybí pěší cesty a chodníky, vozovky jsou ve špatném stavu a je citelný nedostatek parkovišť.
- Důležitým úkolem pro samosprávu je vytvářet podmínky pro integraci mládeže. Příležitosti pro využití volného času mládeže jsou všeobecně nedostatečné. To by mělo být pro politiky i správu zvláště varovným signálem, protože většinu nových obyvatel tvoří rodiny s dětmi.
- Stížnosti na špatnou městskou a příměstskou dopravu souvisejí někdy s tím, že při plánování nových obytných celků nebyla respektována dávná zásada územního plánování, že sídelní rozvoj by měl probíhat prvořadě podél tahů městské a příměstské hromadné dopravy. Stížnosti obyvatel tuto zásadu plně potvrzují.

Tyto poznatky z průzkumu dokumentujeme dále některými detailnějšími údaji.

2. Změny v bydlení důsledkem migrace do okolí Drážďan

Hlavní pohyb migrantů do obytných souborů v obcích, v nichž byl prováděn průzkum, začal v roce 1992, proběhl však zejména v letech 1994 až 1996, v této době byla také nejintenzivnější stavební činnost. Za toto období bylo postaveno celkem 2770 bytů a z nich bylo zahrnuto do průzkumu 529 bytů (Tab. 1).

V průzkumu vlastnictví se potvrzuje, že tato otázka nebyla klíčová při změně bydliště - oproti jedné třetině vlastníků bytů stojí dvě třetiny uživatelů nájemních bytů (Tab. 2a).

Ve struktuře vystavěných bytů podle typu domu (tab. 2b) je překvapivě velké pro-

Tab. 1. Výstavba bytů ve zkoumaných lokalitách

	Bannewitz	Kesselsdorf	Langebrück	Ullersdorf	Celkem
Postaveno bytů	1100	1200	200	270	2770
Dotázáno domácností	128	197	72	132	529
%	11,6	16,4	36	48,9	19,1

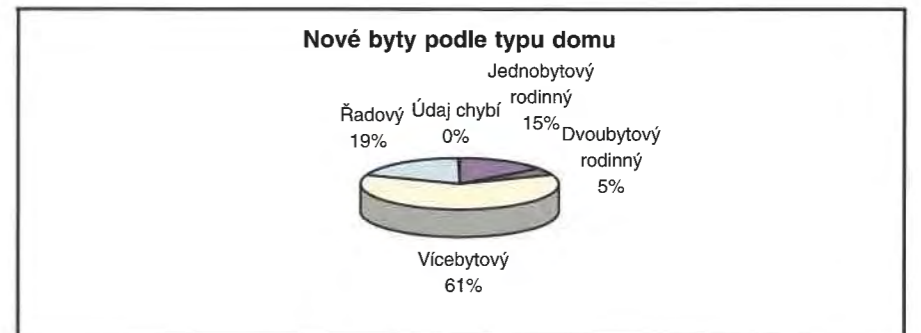
Vlastnictví a typ domu v nové bytové výstavbě:

Tab 2a. Byty podle druhu vlastnictví

Typ domu	Nájemní bydlení	Vlastnictví bytu	Údaj chybí	Počet bytů
Jednobytový rodinný	14,1%	85,9%	0,0%	78
Dvoubytový rodinný	33,3%	58,3%	8,3%	24
Vícebytový	85,5%	14,5%	0,0%	324
Řadový	46,5%	51,5%	2,0%	101
Údaj chybí	-	-	-	2
Celkový počet bytů	345	180	4	529

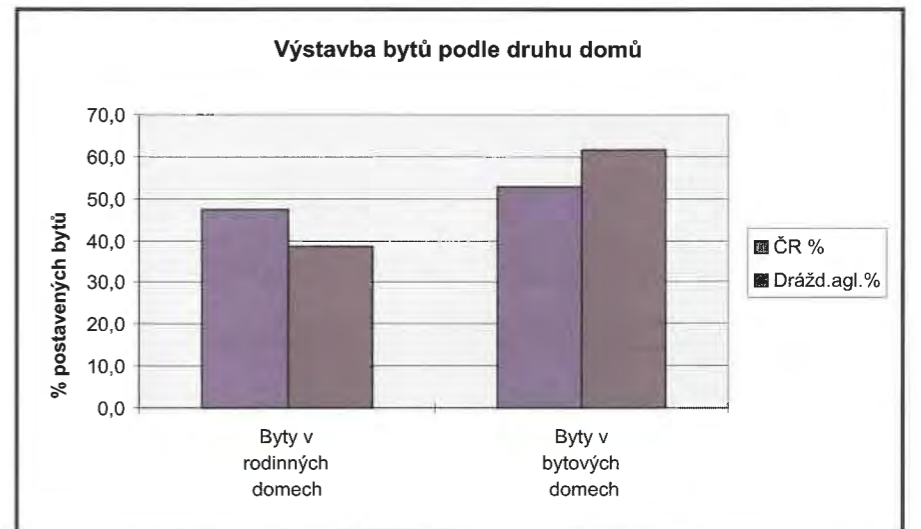
Tab 2b. Byty podle typu domu

Typ domu	Nájemní bydlení	Vlastnictví bytu	Údaj chybí	Počet bytů
Jednobytový rodinný	3,2%	37,2%	0,0%	78
Dvoubytový rodinný	2,3%	7,8%	49,8%	24
Vícebytový	80,3%	26,1%	0,0%	324
Řadový	13,6%	28,9%	50,5%	101
Údaj chybí	-	-	-	2
Celkový počet bytů	345	180	4	529



Tab.3. Srovnání s výstavbou bytů v ČR

Ukazatel	Česká republika 1995 + 1996		Šetřené obce Drážďanské aglomerace 1992-96	
	počet bytů	%	počet bytů	%
Byty v rodinných domech	11160	47,3	203	38,5
Byty v bytových domech	12429	52,7	324	61,5
Celkem	23589	100	527	100



cento vícebytových domů. V tab. č.3 uvádíme strukturu výstavby domů pro bydlení v

ČR v letech 1995 a 1996 a srovnání se šetřenými obcemi Drážďanské aglomerace.

Zde vzniká problém srovnatelnosti údajů o výstavbě bytů v celé ČR a v Drážďanské aglomeraci. Pro porovnání s aglomeracemi v ČR nemáme potřebné údaje a je tedy otázkou, zdali máme toto porovnání vůbec provádět. Domníváme se však, že pouhé uvedení údajů o saské aglomeraci poskytuje čtenáři pouze neúplnou informaci bez jakékoliv srovnávací základny. Každý si však podle své zkušenosti představí, že údaje za celou ČR by měly např. obsahovat větší podíl bytů v bytových domech než nová výstavba ve vesnicích aglomerace, protože v údajích za ČR jsou zahrnuta i velká města. Porovnání však ukazuje zajímavou skutečnost, že v Drážďanské aglomeraci je větší podíl bytů v bytových domech, nežli je průměr ČR, tedy trend, který se v okolí našich velkých měst neprojevuje, a že i naše celková nová bytová výstavba inklinuje k individuální rodinné výstavbě více, než ukazují saské průzkumy. Pro umožnění těchto alespoň hrubých srovnání uvádíme v tabulkách některá srovnání s bytovou výstavbou v ČR. (Údaje byly převzaty ze Statistické ročenky ČR, 1997, ČSÚ+Scientia, Praha.)

Srovnání velikostní struktury bytů v aglomeraci s celostátním průměrem ČR má opět chyby obsahově nestejného vzorku, tyto chyby jsou však nepochybně menší nežli u druhu domů pro bydlení (Tab. 4).

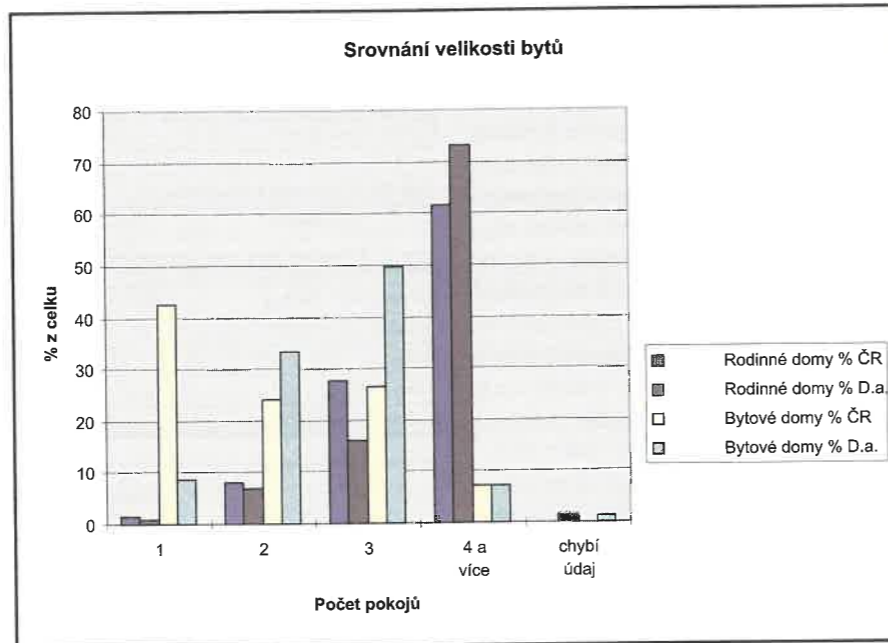
3. Motivy migrace

U převážné většiny migrantů byla změna bytu spojena se změnou místa (obce) bydlení. Průzkum se proto zaměřil také na zkoumání důvodů této radikální změny v životních podmínkách jednotlivců i rodin. Výsledky průzkumu ukazuje tato tabulka (údaje obsahují počty dotázaných domácností podle jednotlivých důvodů (Tab. 5).

Podrobnější analytický pohled na tyto údaje ukázal, že většina obyvatel Drážďan migrovala do zkoumaných okolních vesnic z důvodů lepšího životního prostředí, na druhém místě pak pro nedostatek nabídky bytů v jádru aglomerace. Na druhé straně však pro naprostou většinu migrantů ze vzdálenějších míst, ze "starých zemí" (zá-

Tab. 4. Srovnání velikosti bytů¹⁾ (v % z celkového počtu bytů)

Počet pokojů	Rodinné domy %		Bytové domy %	
	ČR	D.a.	ČR	D.a.
1	1,5	1,0	42,4	8,6
2	8,0	6,8	24,0	33,3
3	27,8	16,1	26,6	49,7
4 a více	61,7	73,2	7	7,1
chybí údaj		1,5		1,2



Tab. 5. Motivy migrace

1	Vlastnictví bytu bylo příliš drahé	97
2	Nájemné bylo příliš vysoké	55
3	Nedostatek nabídky bytů v předchozím místě pobytu	140
4	Požadavek klidu a blízkosti přírody	232
5	Požadavky na lepší sociální prostředí	111
6	Požadavky na okolí vhodné pro děti	71
7	Změna pracovního místa	110
-	Celkový počet dotázaných domácností	488

padního Německa) a ze zahraničí byla důvodem migrace změna pracovního místa.

Průzkum se dále zabýval podrobnější analýzou interních i externích, očekávaných i získaných podmínek bydlení v nových obytných souborech (např. velikostí a vybavením bytů v závislosti na předešlých bytech a na velikosti domácností, vybavením lokality technickou a dopravní infrastrukturou, občanským vybavením a pod.). Stručné shrnutí výsledků těchto dalších průzkumů je obsaženo v části 1 tohoto článku.

Zdeněk Přikryl

POZNÁMKY

- 1) viz: B.Müller, O. Schmidt, M. Holzweissig: Wohnverhältnisse und Migrationsmotive der Einwohner von Neubaugebieten in Umlandgemeinden von Dresden, IÖR TEXTE 114, Dresden, Juli 1997
- 2) Pro srovnání doporučujeme čtenářům soubor článků o suburbanizaci, uveřejněný v časopise "Územní plánování a urbanismus", 1997, dvojčíslo 1-2.



Bannewitz



Wilersdorf



Bannewitz



Kasselsdorf