

REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ V OSTRAVĚ

Regina Kuchtová

Po více než čtyřiceti letech intenzivní bytové výstavby prováděné panelovou technologií bylo v České republice postaveno od roku 1955 do roku 1990 1 165 000 bytů – z toho na severní Moravě 237 000. Neříká se tedy ve stínu uvedených čísel přesvědčovat o závažnosti a šíři problému bydlení v takovýchto lokalitách. Naštěstí se doposud nepotvrdily prognózy o vyliďňování těchto lokalit a jejich devastaci. To však neznamená, že sídliště nepředstavují, zejména v koncentraci, jaká je v Ostravě, trvalý problém, který je nutno nejen neustále monitorovat, ale také pro něj nalézat konkrétní řešení.

Rozlohy velkých panelových sídlišť dle jednotlivých městských obvodů

	Městský obvod	Celková plocha	Z toho sídliště
1.	Moravská Ostrava a Přívoz	13,53 km ²	1,4 km ²
2.	Slezská Ostrava	41,69 km ²	0,3 km ²
3.	Ostrava - Jih	16,67 km ²	14,5 km ²
4.	Poruba	13,51 km ²	4,0 km ²

Velmi vítanou, hlavně v počátcích, se stala snaha státu pomoci zejména obcím tento problém řešit pokud možno zásadně. Tímto řešením se měly stát dva nástroje dotační politiky státu. Konkrétně Státního fondu rozvoje bydlení ve formě NV č. 299/2001 Sb. (tzv. PANEL) a Ministerstva pro místní rozvoj NV č. 494/2000 Sb. (Regenerace panelových sídlišť). Zatímco PANEL, určený pro rekonstrukce domů, je přístupný všem vlastníkům bytového fondu postaveného panelovou technologií, REGENERACE SÍDLIŠŤ by měla sloužit pouze obcím. V podmínkách Ostravy, až na malé výjimky, rekonstruuje svůj bytový fond s použitím úvěru PANEL pouze město (cca 200 milionů Kč), což souvisí s podmínkami tohoto programu, které byly na mnohých jednáních kritizovány. Kritika se týká zejména podmínky komplexnosti rekonstrukce, která je pro malé vlastníky finančně neakceptovatelná. Naproti tomu metoda „per partes“ by jistě napomohla mnohem rychlejší obnově panelových domů.

Pokud bychom se drželi přísně technického a logického myšlení, komplexní rekonstrukce domů, zejména jejich vnějších částí, včetně budování bezbariérových vstupů do budov, by měla předcházet úpravám především nejbližšího okolí. Na sídlišťích jsou vstupy do obytných domů

problémem nejen zdravotně postižených. I pro matku s kočárkem není snadné překonat leckde i několik desítek centimetrů strmého schodiště.

Takové řešení však je i pro velmi progresivní vedení města neřešitelným problémem. Nejen proto, že ne všechny domy jsou ve vlastnictví obce. Soukromého vlastníka (v případě sdružení vlastníků i několik desítek subjektů) lze jen těžko

přesvědčit o prospěšnosti takové investice – ve většině případů by se navíc jednalo o stavbu na cizím pozemku. Takže dochází k situacím, kdy kolem neopravených domů budujeme zelené plochy a klidové zóny a naopak rekonstruované domy mají zcela neutěšené okolí. Proto se z těchto lokalit ani při nejlepší vůli nemůže stát v reálném čase tzv. „slušná adresa“.

Přes všechny uvedené výhrady a potíže v rámci statutárního města Ostravy byly vytipovány čtyři lokality, které projekčně splňují podmínky pro získání státní dotace.

První z nich je v městském obvodě Mariánské Hory a Hulváky. Projekt „Regenerace sídliště Fifejdy I“ byl zpracován v letech 2000–2002. Realizace I. etapy s celkovým finančním nákladem téměř 21 milionů Kč byla zahájena na podzim roku 2002. Získaná dotace státu přitom představovala pouze 8 222 000 Kč.



V roce 2003 program regenerace sídlišť nebyl vyhlášen vůbec a městský obvod pokračoval v dokončování I. etapy z prostředků města. Na II. etapu s nákladem cca 15 milionů Kč jsme v letošním roce získali dotaci ve výši 6 milionů Kč. Toto tempo výstavby (při celkových nákladech stavby přes 200 milionů Kč) ani teoreticky nemožní splnění časového harmonogramu stavby, který byl při projednávání akce schválen. Přesto se jedná o jedinou akci ve městě, kde se díky vedení obecní radnice podařilo alespoň převážnou část domů rekonstruovat před zahájením regenerace. Je to příklad komplexního řešení a spojení obou programů. Bohužel, přes veškerou snahu radnice, zůstává část domů ve vlastnictví SBD neopravena.

V roce 2002 byly zpracovány studie na regeneraci pro další tři ucelené obytné části v městských obvodech Ostrava-Jih, Moravská Ostrava a Poruba. Lokality byly vybrány tak, aby byla zastoupena „starší“ zástavba – ul. Svornosti (výstavba proběhla do roku 1970) „střední“ – ul. Varenská (budovaná v období let 1975 – 80) a „mladší“ – blok domů na ul. F. Čechury (postavený v osmdesátých letech minulého století).

Práce na realizaci akce „**Regenerace sídliště Varenská v Moravské Ostravě**“ se z prostředků městského obvodu zahájily v roce 2003, přestože program nebyl vyhlášen. Ani v letošním roce tento projekt nebyl vybrán pro poskytnutí dotace a bude tedy, pokud se najdou finanční pro-

středky, pokračovat z investičních prostředků města. Jedná se o projekt v celkovém finančním rozsahu 70 milionů Kč.

Ostatní projekty jsou ve fázích přípravy. Pouze jeden z nich, a to sídliště Svornosti, byl z programu pro zásadní nesouhlas obyvatel vyřazen.

Všechny tyto projekty byly v souladu s podmínkami programu projednávány různými formami s obyvateli.

Útvar hlavního architekta zpracoval ve spolupráci s odborníky Ostravské univerzity pro jednotlivé projektované celky dotazník s třiceti otázkami. Akceptovatelné připomínky zapracovali projektanti do dalšího stupně dokumentace. Následně byla dokumentace zpřístupněna veřejnosti, která o možnosti prohlédnout si navrhovanou „budoucnost“ svého sídliště byla informována prostřednictvím tisku. Poté následovala zřejmě pro obě strany nejzajímavější fáze, veřejná projednání s občany za účasti představitelů obvodu, magistrátu a projektanta. Projednávání měla různý průběh. Některé prvky či fáze komunikace je však možno zobecnit.

Charakteristickým jevem byla malá účast na zahajovací schůzce a **obecná nedůvěra jak k projektu, tak k lidem, kteří jej prezentovali**. Podruhé se již zúčastnilo lidí více s konkrétními připomínkami. Ty se většinou týkaly jednotlivých domů a problémů jejich obyvatel. Na všech schůzkách se objevoval společný problém – jak vysvětlit lidem, že se nejedná o „regeneraci“ vnitřních částí domů, kterou by většina nájemníků přivítala raději, ale o zlepšení kvality nejbližšího okolí domu a veřejných ploch po stránce jejich všestrannějšího využití.

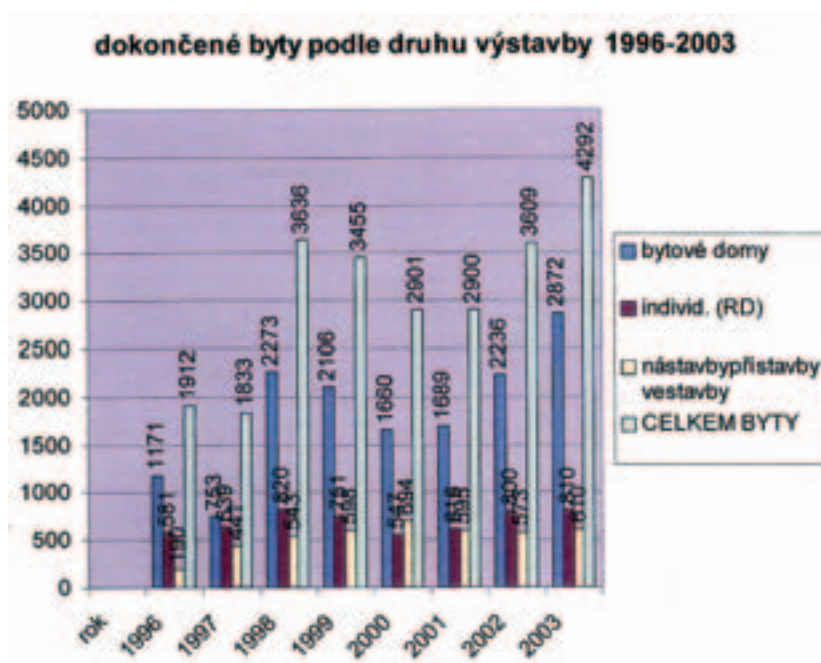
Za problém pokládáme fakt, že ačkoliv jsou projekty velmi podrobně projednány a představeny veřejnosti, stát často neplní své závazky v programu deklarované. To vyplývá zejména ze skutečnosti, že plochy panelových sídlišť jsou velmi rozsáhlé a program je proto velmi nákladný jak pro ministerstvo (NV uvádí úhradu až 70% celkových nákladů), tak pro města.

Jednou z podstatných podmínek určených programem je také jiný způsob vzájemné komunikace mezi radnicí a občany. Celá věc se však komplikuje v okamžiku, kdy se nepodaří jednotlivé projekty realizovat v reálném čase. Křehká důvěra občanů ve schopnost radnic dostát svým slibům tak bude definitivně ztracena. Tato skutečnost je o to závažnější, že zejména



Regenerace sídlišť v Ostravě

Lokalita	Městský obvod	Počet obyvatel v obvodu	Počet domů v lokalitě	Počet obyvatel v lokalitě	Rozloha regenerace v ha	Finanční náklady v tis. Kč	Zahájení
Fifejdy I.	Mariánské Hory a Hulváky	13 006	32	3230	20,56	226 000	2002
Varenská	Moravská Ostrava a Přívoz	43 759	38	3500	8,5	70 000	2003
Čechury	Poruba	75 330	14	820	24,53	36 000	2005 ?
Dubina	Ostrava Jih	118 164	17	2 800	4,45	8 750	2005 ?



v Ostravě se jedná o podstatnou část populace a projekty lze realizovat pouze s výraznou finanční spoluúčastí státu – pochopitelně za podmínek, které si stát určil.

Městské obvody, které regeneraci zahájily, jsou ve velmi svízelné situaci, protože projekty byly koncipovány svým rozsahem (za nezanedbatelné finanční náklady v řádech milionů Kč) a zejména časovým harmonogramem v souladu s podmínkami NV 494/2001.

Z uvedeného přehledu lze dovodit, že čtyři projekty se navzájem liší nejen rozsahem a lokalitou, ale i demografickým slože-

ním obyvatelstva a finanční náročností regenerace.

Pokud budeme v podmínkách Ostravy znovu počítat při celkové ploše všech sídlišť ve městě (cca 200 ha) a při průměrné ceně regenerace cca 6 milionů Kč/ha, dobereme se částky kolem 1 200 000 000 Kč. Pokud dále budeme předpokládat dotaci státu ročně pouze ve výši 6 milionů Kč a pokud 40 milionů Kč zajistí finanční podíl města, **budeme tímto tempem regenerovat ostravská sídliště asi 27 let.** Tato doba však zároveň představuje teoretickou prodlouženou životnost rekonstruovaného

panelového domu, takže se paradoxně dostáváme do situace, kdy na urbanisticky zhodnocených pozemcích budeme mít domy zralé k rekonstrukci nebo k demolicí.

Na rozdíl od částečných „zkrášlovacích“ úprav na sídlištích je investice do regenerací (a to i ve fázi přípravy) velmi náročná jak finančně, tak časově, a zabývá se jí široký okruh lidí velmi různých profesí, kteří musejí mít nejen dobré profesní vědomosti, ale také osobní nasazení a zájem o věc.

Každoroční nejistota, zda bude vyhlášen program a kolik finančních prostředků bude uvolněno, nepřináší uspokojení nad vykonanou prací. Navíc je pro představitele samosprávy komplikací a problémem, jak vysvětlit občanům, že sídliště opět zůstane tak, jak v něm žijí už dvacet nebo více let. V neposlední řadě pak jde o překážku při sestavování výhledů kapitálových rozpočtů obce, a to zvláště tam, kde tvoří sídliště její podstatnou část (což je případ Ostravy, kde na sídlištích bydlí více než polovina obyvatel města).

Závěrem chci konstatovat, že oba programy – jak opravy domů, tak regenerace sídlišť – jsou velmi potřebné a přínosné, ale uvítali bychom jejich „rekonstrukci a regeneraci“ do podoby více se blížíící realitě a zejména finančním možnostem všech zúčastněných.

*Ing. Regina Kuchtová
Odbor komunální a bytové
Magistrát města Ostravy*