

PŘÍPRAVA PROGRAMU REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ V ČESKÉ REPUBLICĚ

Marie Tomášková

Panelová sídliště tvoří významnou část bytového fondu v ČR. Téměř třetina obyvatel bydlí v panelových domech, vybudovaných v průběhu let 1950 - 1990. Kvantita panelových objektů však byla realizována za cenu nižší technické, architektonické a urbanistické kvality, která se postupně neustále zhoršovala. Tento proces se již, kromě jiného, začíná projevovat patologickými sociálními jevy. Nutnost celkové regenerace sídlišť se stává velmi aktuální. Ekonomická situace obcí a dalších vlastníků bytů však v současné době neumožňuje komplexní řešení tohoto problému.

Dosavadní úpravy směřovaly pouze k stavebně technickým zákrokům, které byly pro prodloužení životnosti objektů nezbytné. Již v předchozích letech byly založeny státní programy na podporu realizace dílčích úprav bytových domů. Jsou to zejména tyto programy:

- V roce 1994 byl vyhlášen **Program poskytování státních půjček na opravy, modernizaci a rozšíření bytového fondu**. Tento program je určen obcím a jejich prostřednictvím i soukromým majitelům bytových domů na péči o stávající bytový fond. Stát může přispět bezúročnou půjčkou na 10 let.
- **Program podpory vlastníků domů při zateplování objektů** umožňuje poskytnutí státní podpory na snížení energetické náročnosti objektů. Podpora je určena vlastníkům a spoluvlastníkům bytových domů a může tvořit až 15 % investičních nákladů.

Základem pro žádost o tuto podporu musí být energetický audit.

- **Program podpory oprav panelových bytových domů** je určen na podporu odstraňování nejzávažnějších vad bytových domů, postavených montovanou panelovou technologií. Dotace nesmí překročit 50 % rozpočtových nákladů oprav.

Výsadba nové zeleně a úpravy volných ploch:

- **Fond ochrany životního prostředí**.

Panelová sídliště bývají označována jako "noclehárny". Aby tomu tak nebylo, je zapotřebí vytvořit v sídlišti síť nejrůznějších zařízení občanského vybavení a drobné, prostředí nepoškozující výroby. Pro tyto aktivity lze využít některé další státní podpůrné programy, které vznikly pro podporu soukromého podnikání a zvýšení počtu pracov-

ních příležitostí:

- **Program úvěru pro malé podnikatele KREDIT.**
- **Program START pro podporu malého podnikání.**
- **Program ZÁRUKA pro podporu malého a středního podnikání.**
- **Program ROZVOJ pro podporu malého a středního podnikání.**

Pro umožnění komplexního řešení všech problémů sídlišť připravuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR v souladu se zásadami a východisky státní bytové politiky bydlení **Program regenerace panelových sídlišť.**

Většina závad, jejichž řešení je do navrhovaného programu zahrnuto, byla sledována v průběhu 1. etapy analytické části úkolu Regenerace sídlišť. Podklady pro analýzu stávajícího stavu panelových sídlišť byly získány ze statistických údajů a doplněny terénním průzkumem. Průzkum byl uskutečněn v 15 městech, ve kterých je celkem 49 sídlišť. Pro výběr měst byla stanovena kritéria tak, aby v analyzovaném souboru byly zastoupeny všechny kraje různé velikostní kategorie měst a obcí, rozdílně velká sídliště a různá období výstavby sídlišť.

Za sídliště byla pro účely analýzy považována ucelená skupina panelových domů, která obsahuje minimálně 150 bytových jednotek a je opatřena alespoň částečně základním občanským vybavením.

Dle této definice je v ČR 308 obcí a měst, obsahujících sídliště. V těchto městech je celkem 2 523 631 bytů, z nichž je 1 072 614 bytů realizovaných v panelové technologii. Z uvedeného údaje je patrné, že v městech tvoří sídlištní panelové byty v průměru téměř polovinu celého bytového fondu. V severních Čechách je 64,86 % bytů realizovaných v panelových sídlištních a na severní Moravě je to 55,50 % bytů, což demonstruje návaznost panelové bytové výstavby na těžbu a těžký průmysl. Naopak na jižní Moravě je v sídlištních pouze 33,43 % bytů a v jižních Čechách 39,33 %.

Stav a kvalita sídlišť úzce souvisí s údobím výstavby jednotlivých sídlišť. Nejstarší sídliště z let 1960 - 1970 byla původně založena a vybudována na poměrně slušné urbanistické a technické úrovni, ale u bytových domů se začínají projevovat poruchy některých spojů a jejich obvodové zdi se vyznačují malým tepelným odporem. Sídliště, vzniklá po roce 1970, se vyznačují vysokou hustotou zástavby a zpravidla nízkou technickou kvalitou. Podíl nejstarší sídlištní zástavby je na severní Moravě, kde bylo 40 % bytů postaveno v letech 1961 - 1970.

Dalšími významnými faktory, které ovlivňují skladbu a provoz na sídlištních, je velikost města, na jehož území je sídliště situováno, lokalizace sídliště v rámci území města a vzdálenost sídlišť od centra města.

Společnými problémy pro téměř všechna sídliště jsou:

- monofunkčnost,
- technické závady,
- nevyhovující řešení dopravy v klidu,
- nekoncepční úpravy a nedostatek údržby volných ploch,
- nevybavený parter,
- vzhled domů.

Výhodou panelových sídlišť v ČR je dosud přetrvávající pestrá sociální skladba obyvatel.

Z výsledků průzkumů první etapy je patrné, že sídliště panelových domů vyžadují komplexní regeneraci, kterou nelze provádět živelně bez předchozí přípravy. Druhá etapa analytických prací byla proto zaměřena na připravenost obcí a měst na provádění regenerace

sídlišť.

Základní soubor měst, analyzovaných v této etapě, zahrnoval města, která buď náležela do velikostní kategorie nad 20 000 obyvatel a obsahovala víc než 2000 bytů v panelových domech nebo města, která vyhovovala alespoň jednomu z uvedených kritérií. Takových měst je v ČR 97. Z tohoto počtu disponuje dokumentací pro téměř komplexní řešení problémů regenerace 13 měst, dalších 15 má dokumentaci, která se zabývá pouze dílčími problémy. Realizovány jsou však v lepších případech pouze fragmenty.

Inspirovající byly i zkušenosti z panelových sídlišť v zemích západní Evropy. Většina sídlišť byla již od svého založení určena pro sociální bydlení, což předurčilo i skladbu obyvatel. V 70. letech se začaly ze sídlišť postupně stěhovat rodiny střední vrstvy, které byly vystřídány sociálně slabšími a problémovými skupinami obyvatel. K závadám technickým a urbanistickým se tak přidaly i sociální problémy.

Ve Francii se regenerace sídlišť, zaměřená na integraci sídlišť do celoměstských struktur a na ekonomickou a urbanistickou revitalizaci, již začala realizovat. Hlavní zásadou je globální řešení všech problémů, participace obyvatel je samozřejmostí. Plány jsou zpracovávány pro časový horizont cca 15 let. Záměry rozvojových programů jsou uskutečňovány partnerstvím státu, regionu a obce. Podnikatelé jsou formou daňových úlev zvýhodňováni, pokud podnikají na území sídliště a zaměstnávají místní občany.

V Německu, kde byla většina sídlišť realizována na území bývalé NDR, jsou vývoj a problémy obdobné jako v ČR. Předmětem globálního řešení regenerace sídlišť je podstatné zhodnocení obytného prostředí a snaha o zachování pestré sociální skladby. Obyvatelé vstupují do celého procesu ještě před započítáním prací na rozvojovém programu. Pro realizaci je základním předpokladem podpora státu a spojení veřejných a soukromých investic.

Kombinace příkladů německého a francouzského přístupu k řešení problémů panelových sídlišť byla dalším podkladem pro návrh řešení regenerace sídlišť.

Pro globální řešení technických, architektonických a sociálních problémů v sídlištních je významným předpokladem podpora státu prostřednictvím podpůrného programu pro ucelený, dlouhodobý, koncepčně dobře připravený proces zhodnocení území sídlišť.

Úspěšnost realizace záměrů programu je podmíněna aktivní účastí obce a ostatních zainteresovaných subjektů. Nezbytná je participace obyvatel. Pokud se obyvatelé sídliště neztotožní se záměry regenerace, jsou veškeré akce předem odsouzeny k neúspěchu.

Cílem programu bude podpořit občany, samosprávu, státní správu a další zúčastněné subjekty při přípravě a realizaci regenerace sídlišť. Podklady pro formulování programu vypracoval Ústav územního rozvoje v Brně na základě rozsáhlého průzkumu stavu sídlišť a přípravy jejich regenerace ve všech obcích ČR, obsahujících panelová sídliště. Výsledky průzkumů v ČR byly doplněny zkušenostmi z řešení obdobné problematiky v zemích západní Evropy, zejména ve Francii a v Německu.

Předmětem programu bude dlouhodobý proces regenerace sídlišť, zaměřený na sociální, ekonomické, technické, urbanistické a architektonické zhodnocení území sídlišť tak, aby se sídliště stala plnohodnotnými součástmi obcí.

Program bude prioritně zaměřen na řešení nakumulovaných problémů sídlišť zejména v těch lokalitách, kde již dochází k znatelnému zhoršování sociálních vztahů. Zejména pro větší sídliště bude zpravidla proces regenerace nezbytný.

Většina závad, jejichž řešení je do navrhovaného programu

zahrnuto, byla sledována v průběhu 1. etapy analytické části úkolu Regenerace sídlišť. Výčet závad byl doplněn terénním průzkumem sídlišť a jeho vyhodnocením. Průzkum byl uskutečněn v 15 městech, ve kterých je celkem 49 sídlišť. Pro výběr měst byla stanovena kritéria tak, aby v analyzovaném souboru byly zastoupeny všechny kraje různě velikostní kategorie měst a obcí, rozdílně velká sídliště a různá období výstavby sídlišť.

Za sídliště byla pro účely analýzy považována ucelená skupina panelových domů, která obsahuje minimálně 150 bytových jednotek a je opatřena alespoň částečně základním občanským vybavením.

Dle této definice je v ČR 308 obcí a měst obsahujících sídliště. V těchto městech je celkem 2 523 631 bytů, z nichž je 1 072 614 bytů

realizovaných v panelové technologii. Z uvedeného údaje je patrné, že v městech tvoří sídlištní panelové byty v průměru téměř polovinu celého bytového fondu. V severních Čechách je v panelových sídlištích 64, 86 % bytů a na severní Moravě 55,50 % bytů, což demonstruje návaznost panelové bytové výstavby na těžbu a těžký průmysl. Naopak na jižní Moravě je v sídlištích pouze 33, 43 % bytů a v jižních Čechách je to 39, 33 %.

*Ing.arch. Marie Tomášková
Oddělení města a regionu ÚÚR*