

ODPOVÍME NA "PANELOVOU VÝZVU"?

Daniela Grabmüllerová, Milena Menzlová

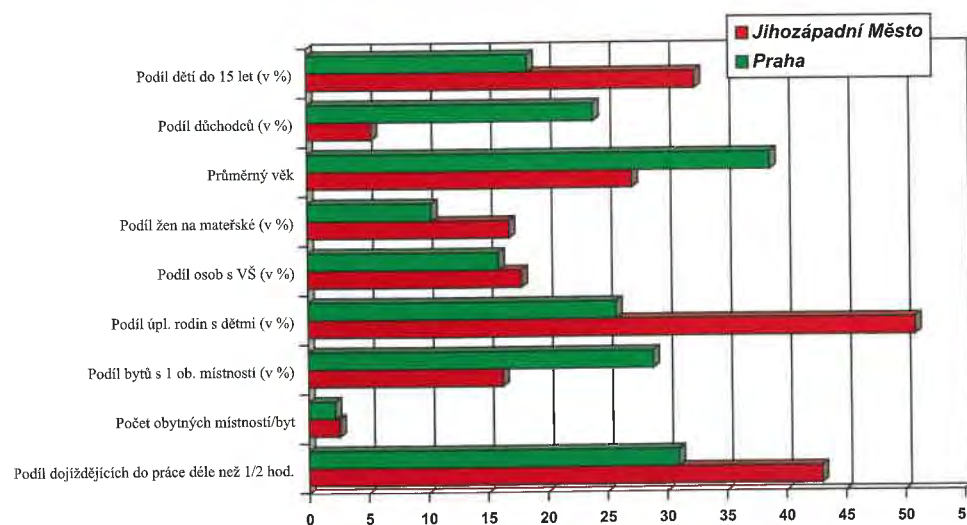
Málokdo si dnes v České republice uvědomuje, že stavba "sídliště" - ve smyslu hromadné výstavby nových obytných čtvrtí - měla po celém, tedy i západním, světě obdobné teoretické kořeny; tudíž i realizovaná "sídliště" mají po celém světě mnoho společného. Sídlní soubory - sídliště - jsou "potomky" sociálních utopií, včetně koncepce funkcionalistického ideálního města. Podle dřívějších představ měla být tradiční středověká a průmyslová města nahrazena novými městskými organismy, rozvíjejícími se na zcela odlišných principech prostorové organizace. Jednotlivé funkce měly být lokalizovány do "zón" vzájemně provázaných účelovými vazbami. Modelem pro toto pojetí byla továrna s výrobními linkami - od bytové jednotky přes obytný dům, čtvrť až po region. (Le Corbusier: "Dům je stroj na bydlení ..."). Představy předválečné tzv. moderní architektonické avantgardy o ideálním uspořádání lidských sídel se nám dnes jeví jako naivní a iluzorní. "Svět, zbarvený pluralitou, individuálních odlišností, rozmanitostí a složitostí, ustrne na fixních schématech a ztrácí schopnost rozvíjet se, reagovat na nové impulsy a tendence" (Petr Halík: Architektonická avantgarda a tradice českého funkcionalistického urbanismu, CEFRES, Praha, 1995).

V České republice byl způsob hromadné bytové výstavby realizován od konce 50. let v rámci tzv. zprůměrněného stavebnictví, a to až do "hořkých konců" budování nesmírně drahých, energeticky náročných, esteticky fádních a řemeslně odbytých panelových domů, s unifikovanými dispozicemi určenými rozpony panelů. V těchto domech měly zaujmout reálně socialistické rodiny své typizované místo v typizovaném "obýváku" před typizovanou nábytkovou stěnou a před televizí s typizovaným "správně angažovaným" programem. ("Povzbudivě" tento způsob života popsal Vladimír Páral v jednom ze svých románů.) Přitom sídliště u nás nebyla - jako "na západě" - budována jako "sociální" bydlení v tamním slova smyslu; tato skutečnost, spolu s dosud přetrvávající smíšenou sociální skladbou obyvatel, je jednou z nesporných kladů českých sídlišť. Navíc byla sídliště budována převážně na urbanisticky vhodných, a nyní vzhledem k vývoji městských struktur dokonce atraktivních, plochách, což se o zahraničních sídlištích, mj. i vzhledem k funkci "pozemkové renty", říci nedá.

Ve většině případů jsou česká sídliště urbanistickými "torzy", kdy byl celkový záměr realizován pouze ve funkci bydlení a ostatní představy architektů zůstaly "na papíře" (občanská vybavenost, parky apod.). Jednou z nejznámějších neuskutečněných "myšlenek" je tzv. Centrální park v Praze na Jižním Městě. Omezit se však pouze na negativní kritiku stavu a kvality sídlišť, bez objektivního zhodnocení všech faktorů a bez názoru "co dál", by bylo velmi zplouštující. Problémy, které se postupně ve většině panelových sídlišť v průběhu 60. - 80. let objevují, mají mnoho společného. Největším problémem sídlišť západoevropských zemí, který však v současné době hrozí i České republice, je zhoršená a dále se zhoršující sociální struktura. V této souvislosti jsou negativní důsledky života na sídlištích chápány jako "sociálně patologické" a (podle zjištění "Výboru pro prevenci kriminality") se v částech některých sídlišť již začínají projevovat vyšší mírou vandalizmu a některých forem kriminality. Český "sídlištní věk" má za "západem" časové zpoždění 10 - 30 let; přičemž zpoždění začátku tohoto typu výstavby bylo výrazně menší než zpoždění konce; v naší zemi se hromadná sídlištní výstavba realizovala až do začátku 90. let. Problematika českých

sídlišť se tak dostává do trochu jiných časových a tudíž i sociálních, ekonomických a politických dimenzí. Vzhledem k poměrně velkému podílu sídlištní výstavby a vzhledem k dosavadním takřka nulovým aktivitám se dá proto říci, že problematika sídlišť je v České republice (a v ostatních postkomunistických zemích) z těchto důvodů řádově významnější, než je tomu v západních zemích. A nezbytné kroky jsou tak teprve před námi.

Z průzkumů, prováděných v hlavním městě Praze, vyplývají některé zajímavé srovnávací údaje - např. porovnání některých charakteristik sídliště Lužiny a Prahy jako celku (srovnání "sídliště" s městským prostředím smíšeným):

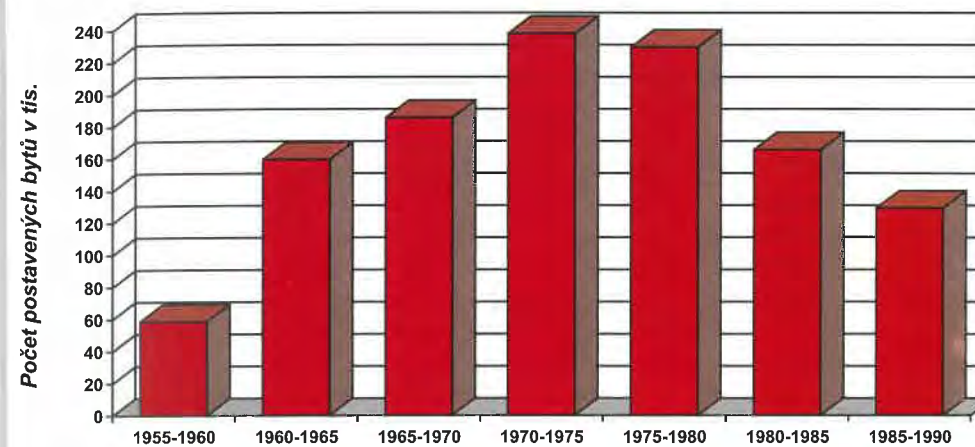


Navzdory oprávněné kritice různých nedostatků a vad jsou česká sídliště z pohledu demografické a sociální struktury zatím ještě stále "dobře začleněna" do organismu města. Uvedené sídliště Praha - Lužiny patří k těm "mladším"; na starších sídlištích rozdíl s "městem" např. ve věkové skladbě již prakticky neexistují. Tyto skutečnosti jsou jedním z nejvýznamnějších "potenciálů" sídlišť, který může být pro jejich další "osud" pozitivní výchozí základnou.

Podle analýzy, zpracované Ústavem územního rozvoje v Brně, je v České republice celkem 308 měst, v nichž se nacházejí panelová sídliště. Celkem bydlí v panelových bytových domech více než 1,1 mil. českých rodin - zhruba jedna třetina. Sídliště vznikala v České republice od konce 50. let; podíl nejstarší sídlištní výstavby je vysoký zejména na severní Moravě, kde zhruba 40 % sídlištních bytů bylo postaveno během dekády 1960 - 1970. V současné době obklopují panelová sídliště jádra téměř všech měst a tvoří podstatnou

část jejich bytového fondu. Jedná se přitom jak o velká města, tak malé obce. Např. v Hradci Králové žije cca 52 % obyvatel města na těchto sídlištích, v Olomouci 42 %, v Karviné 92 %, v Chomutově 87 %, atd.

Výstavba bytů v panelových domech probíhala v České republice od konce 50. let; v jednotlivých "pětiletkách" probíhala nová bytová výstavba následujícím tempem:



Počet bytů (v tis.) v panelových domech postavených v letech 1959 - 1990:

Česká republika	1959 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	Celkem
Praha	6,2	45,2	67,7	56,2	175,2
Střední Čechy	5,2	28,4	45,4	22	100,9
Západní Čechy	8,3	37,5	40,5	21,3	107,7
Severní Čechy	9,7	43,1	75,9	56,2	184,9
Jižní Čechy	2,6	20,9	32,6	20,3	76,3
Východní Čechy	4,2	28,4	46,5	23,7	102,8
Severní Morava	15,6	93,4	76,7	51,5	237,2
Jižní Morava	7,1	47,9	81,8	43,2	180,0
Počet bytů celkem	58,7	344,8	467,1	294,4	1 165

Současná struktura výstavby bytů (v tis.) v panelových domech podle regionů:

	Obecní byty		Družstevní byty		Celkem v letech 1959 - 1990		
	1959-70	1971-90	1959-70	1971-90	Obecní	Družst.	Celkem
Praha	25,1	76,8	26,3	47,0	101,9	73,3	175,2
Střední Čechy	18,4	36,1	15,2	31,2	54,5	46,4	100,9
Západní Čechy	28,3	34,2	17,4	27,7	62,5	45,2	107,7
Severní Čechy	39,0	72,4	13,7	59,8	111,4	73,5	184,9
Jižní Čechy	10,7	27,2	12,7	25,6	37,9	38,4	76,3
Východní Čechy	15,7	32,3	16,8	37,9	48,0	54,7	102,8
Severní Morava	56,0	61,0	53,0	67,2	117,0	120,3	237,2
Jižní Morava	21,0	49,5	34,0	75,5	70,5	109,5	180,0
Celkem v tis.	214,2	389,6	189,4	371,9	603,7	561,3	1 165,0
Celkem v %					51,82	48,18	100

Česká panelová sídliště na svou "příležitost" teprve čekají. Proces zhoršování stavebně technického stavu panelových bytových budov se dosud nejen nepodařilo zastavit, naopak - vzhledem k důsledkům dlouhodobě zanedbávané údržby a odkládání potřebných oprav se jejich stav dále zhoršuje. Problém sídlišť však není jen problémem

technickým. Nebezpečí "doutnající" v určitém negativním potenciálu panelových sídlišť má daleko širší rozměr - od sociálního (včetně sociálního "vyloučení" a segregace) a demografického až po otázky vandalizmu a kriminality či pracovních příležitostí. V zájmu objektivnosti je nutné připomenout, že tyto problémy se nebudou týkat všech sídlišť. Domníváme se, že zejména menší celky, dobře založené a s jistou mírou soustavnější péče, nemají tyto závažné návazné problémy.

Poměrně bohaté zkušenosti v oblasti regenerace panelových sídlišť mají v západoevropských zemích, včetně bývalé NDR. Jedním z prvních "impulsů" bývá zateplení fasády panelového domu, čímž dojde k výrazné úspoře spotřeby tepelné energie. Prioritou celého projektu však bývá zvýšení užitné hodnoty bytů a obytného prostředí sídliště. Často se jedná o všestranné zlepšení ploch v okolí obytných domů - dvorů, zahrad, parků, stanovišť pro kontejnery, hřišť, parkovišť apod. Velmi pozitivně se odráží na tvorbě "městské" struktury sídliště i množství nově vzniklých živností z oblasti obchodu a služeb. Jako nezbytná se ukazuje podpora identifikace obyvatel s prostředím; při tomto procesu velmi záleží na tom, zda má občan o veřejné záležitosti zájem, zda podporuje obytné prostředí nezávisle jen jako objekt, nebo zda ho vnímá subjektivně a stává se přímým účastníkem procesu jeho přeměny. Participace obyvatel je nezbytnou podmínkou úspěšně provedených změn; v naší zemi se této důležité složce teprve učíme - např. v Brně, v Praze na Jižním Městě či v Praze - Řepích místní samospráva zahájila kroky nezbytné pro zapojení obyvatel do celého procesu regenerace sídliště. Tyto kroky jsou velmi důležité; pokud obyvatelé sídlišť nezískají pocit jistoty, že jsou jejich názory "brány vážně" a jsou zahrnuti do úvah, a zejména pokud nejsou realizovány první akce, byt "malého" rozsahu, nejsou vytvořeny předpoklady pro důvěryhodnost zamýšleného procesu. To, že sídliště nejsou "odepsána" a není "mávané rukou" nad osudem jejich obyvatel je, podle našeho názoru, nezbytné dávat velmi výrazně najevo - především ze strany komunálních i ostatních politiků.

Pro úspěšnou přeměnu současných sídlišť a předpoklad trvalého efektu žádoucích změn je tedy spolupráce všech zúčastněných, tj. nejen institucí veřejných, soukromých, zájmových, ale všech subjektů i jednotlivců, zcela nezbytná. Podle dosavadních - převážně zahraničních - zkušeností je tato participace nutná v průběhu celého

procesu; od prvních námětů na zlepšení bytů, domů, společných prostor, jednání nad potřebami a možnostmi využití stávajících fondů až po konečné zhodnocení stavu sídliště s přehledem jeho záporných i kladných stránek. Na tomto základě je možné navrhnout komplexní strategii rozvoje sídliště, do které patří nejen stavebně technické úpravy budov, ale také modernizace technického a občanského vybavení, případně výstavba nových objektů, které napomohou rozvoji celku (např. nabídkou nových pracovních míst), odstranění kritizované monofunkčnosti a celkovému zlepšení společenského života. Veškeré náměty musí být koncipovány nejen z hlediska potřeb sídliště, ale zejména z hlediska jeho možností, tj. ekonomického zhodnocení procesu regenerace včetně otázek předpokládaných nákladů a odpovídajících potřebných finančních zdrojů. Možné zvýšení nájemného, možnosti subvencí a vícezdrojového financování žádoucích aktivit včetně stimulace soukromého sektoru jsou nezbytnou, někdy dominantní, kapitolou návrhu. Po stanovení těchto hlavních koncepčních zásad pak lze připravovat a realizovat jednotlivé akce.

Ministerstvo pro místní rozvoj s vědomím nutnosti kvalitní přípravy a realizace tohoto procesu připravilo návrh nového programu zaměřeného na regeneraci celkového prostředí panelových sídlišť. Tuto potřebu dokladuje i průzkum, který provedl Ústav územního rozvoje v Brně; z 97 dotazovaných měst, v nichž se nacházejí panelová sídliště, mělo pouze 13 z nich dokumentaci, která se uvedenou problematikou zabývá. Důvodem je i obava z neefektivního vynakládání finančních prostředků při realizaci akcí nekoordinovaných v dostatečném časovém horizontu. Proto předpokladem pro účinné komplexní řešení všech nedostatků sídlišť je vytvoření dlouhodobého "systémově" připraveného programu podpory, zaměřeného na proces zhodnocení celkových území sídlišť. Nezbytná bude, podle našeho názoru, bezesporu finanční podpora státu, stejně jako spojení veřejných investic se soukromými. "Vedle" programu zaměřeného na opravy bytového fondu, který připravilo Ministerstvo pro místní rozvoj spolu s Ministerstvem průmyslu a obchodu a který je zaměřen na pomoc vlastníkům bytových domů při opravách a při odstraňování jejich zchátralosti, je připraven samostatný "šířeji" pojatý program zaměřený na regeneraci celého "sídlištního" prostředí - ze

všech dotčených hledisek. Prvním "hybatelem" takového procesu regenerace bude místní samospráva; obdobně, jako je tomu v programu regenerace městských památkových rezervací a zón. Tento impuls je však nezbytné podpořit, a to i finančně. Program regenerace panelových sídlišť by pro tento proces mohl vytvořit potřebný rámec.

"Včera bylo pozdě" je úsloví, které lze s trochou nadsázky aplikovat i v případě panelových sídlišť. Ještě stále je na sídlišťích smíšená sociální struktura, ještě stále nevznikají ve větší míře ghetta určitých skupin obyvatel, ještě stále lze, do značné míry, tyto výhody udržet. Odstraňování důsledků je vždy náročnější než jejich průběžné řešení. Sídliště v západoevropských státech nemízí ve velkém "z povrchu zemského"; jsou opravována a dotvářena tak, aby se tyto části měst staly jejich integrální součástí. Ani Česká republika se nutnosti regenerace panelových sídlišť s efektivní podporou veřejného sektoru vyhnout nemůže. Cílem připraveného programu proto musí být změna monofunkčních celků v polyfunkční městské části, které nejen "zapadnou" do fungování celého města, ale které se postupně stanou atraktivními obytnými celky.

Program podpory regenerace panelových sídlišť je připraven jako dlouhodobá forma státní podpory, zaměřená na výraznou změnu celkového prostředí a vnímání sídlišť. Spolu s programem zaměřeným na opravy bytového fondu by tak existovaly další dva nové nástroje státní podpory zacílené do naléhavě potřebné oblasti panelových sídlišť. V každém případě bude prvotním impulsem aktivita "zdola" - tj. iniciativa místních zvolených zastupitelů, kteří, jak doufáme, "rozhýbají" činnost místních sdružení, podnikatelů, projektantů a dalších. Tato místní iniciativa bude za určitých podmínek finančně podpořena státem, protože bez této pomoci se tak závažný problém, jak dokazují i zahraniční zkušenosti, řešit nedá. S koncem tisíciletí tak přichází "nový čas panelových sídlišť" i do České republiky; doufáme, že se cíle navrhovaného programu podaří naplnit a že se kvalita prostředí mnoha sídlišť začne postupně přeměňovat "ve skutečnou část města" tak, jako v mnoha jiných zemích Evropy.

Ing.arch. Daniela Grabmüllerová, Ing.arch. Milena Menzlová

Odbor koncepce bytové politiky

MMR ČR