

# KVALITA BYDLENÍ V NĚMECKU – POZNATKY ZE SYMPOZIA

*Na rozdíl od České republiky, která se potýká s nedostatkem bytů, řeší Německo zcela opačný problém, a to velké množství prázdných bytů zvláště ve východních regionech. To vyvolává potřebu přestavby měst, která musí zohlednit demografické změny a jejich vliv na strukturu poptávky po bydlení. V německých městech došlo po roce 1990 k výraznému poklesu podílu dětí a mládeže na struktuře obyvatel a růstu podílu obyvatel ve věku nad 65 let. Zvláště výrazné je to ve východoněmeckých městech, kde podíl dětí a mládeže klesl z 22% v roce 1990 na současných 16% a podíl obyvatel ve věku nad 65 let vzrostl z 13% na 18%. Demografické změny samozřejmě ovlivňují trh s byty. Jen ve východním Německu bylo od roku 2000 zrušeno přibližně 150 tisíc bytů.*

## Symposium „Přestavba měst – kvalita veřejných prostranství a bydlení“

Německá města vnímají potřebu přestavby v důsledku demografických změn, a tím vyvolaných změn na trhu s byty, jako příležitost zlepšit kvalitu bydlení i stav veřejných prostranství ve městech. Uvedená problematika byla hlavním tématem sympozia Přestavba měst – kvalita veřejných prostranství a bydlení, pořádaného ve dnech 24. – 25. 11. 2005 Institutem ekologického územního rozvoje v Drážďanech.

### Demografické změny a jejich vliv na rozvoj měst

Vlastní symposium bylo rozděleno do tří tematických bloků. Jednání bylo zahájeno prvním blokem zaměřeným na rámcové podmínky přestavby měst. Příspěvky se týkaly plánování rozvoje měst v období stagnace či poklesu počtu obyvatel, což je v současné době zejména východoněmecký problém. Podle prognóz do roku 2030 provedených BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn) se však tzv. smršťování měst v důsledku demografických změn stane v blízké budoucnosti celoněmeckým problémem. Např. prof. Borchard (prezident Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover) je proti poddání se samovolnému procesu smršťování a ve svém příspěvku se zabýval možnostmi řízeného smršťování měst.

Prof. Kötter z Bonnu prezentoval tři scénáře vývoje měst v procesu smršťování:

– perforace – v územní struktuře začnou vznikat „díry“ (opuštěné či řídké obydlené a málo využíva-

né oblasti) a jejich počet se bude zvyšovat,

- koncentrace – proces suburbanizace se zpomalí, obyvatelé a některé aktivity se budou vracet do center měst,
- decentralizace – proces suburbanizace bude pokračovat, to povede k dalšímu smršťování zejména centrálních částí měst.

Prof. Kötter dále hovořil o používání vhodných neformálních nástrojů. V této souvislosti zmínil tzv. INSEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Integrovaný koncept rozvoje města), který může být zpracován pro celé území města nebo jeho část. Vyslovil se také pro změnu paradigmatu ve stavební a plánovací kultuře od růstu ke smršťování.

### Výzkumný projekt „Preference v oblasti bydlení a potenciály městských území“

Hlavním podnětem pro uspořádání sympozia a náplní druhého bloku příspěvků byla prezentace výsledků výzkumného projektu pořadatelské instituce, který měl za cíl vymezit potenciály městských území pro zlepšení kvality bydlení. Součástí výzkumu bylo dotazníkové šetření zaměřené na problematiku kvality bydlení a spokojenosti obyvatel s bydlením i s kvalitou veřejných prostranství. Dotazníkové šetření bylo realizováno ve městech Bonn a Drážďany, která mají obdobnou demografickou strukturu obyvatel. Město Bonn bylo zvoleno jako příklad prosperujícího města a Drážďany jako příklad města stagnujícího. Pro zkoumání kvality bydle-

ní ve městě nejsou údaje za celé město dostatečně vypovídající. Proto byla města rozdělena na následující typy území dle charakteru bytové zástavby: centrum města, městské čtvrti s nejstarší zástavbou, území vybudovaná na přelomu 50. a 60. let 20. století, velká sídliště, vilové čtvrti a lokality s rodinnými domy. Dotazníkové šetření bylo uskutečněno ve vybraných lokalitách obou měst. Vyhodnocení bylo provedeno pro každou lokalitu samostatně, což umožnilo získat diferencované výsledky nezbytné pro vypracování takových strategií rozvoje, které budou zohledňovat potřeby obyvatel v dané části města.

Spokojenost s bydlením a s polohou bytu

Z šetření vyplynulo, že v obou městech je většina obyvatel spokojena se stavem bytů i s jejich vybavením. 80% dotázaných v Drážďanech a 75% dotázaných v Bonnu uvedlo, že je velmi spokojeno nebo spokojeno se svým bytem. Kritičtější byli respondenti při hodnocení okolního prostředí, větší nespokojenost projevil účastníci šetření v Drážďanech, a to především obyvatelé žijící na sídlišti, v centru města, popřípadě v nejstarších městských čtvrtích. V Bonnu vyjádřili nespokojenost s okolním prostředím především obyvatelé sídliště, kteří na rozdíl od obyvatel sídliště v Drážďanech hodnotili negativně i kvalitu bytů. Nejvíce kritické ke kvalitě prostředí byly rodiny s malými dětmi.

Podíl osob, které se chtějí ze svého současného bydliště přestěhovat, je v Drážďanech nižší než v Bonnu.

V Drážďanech by se v blízké budoucnosti chtělo přestěhovat 30% dotázaných a v Bonnu 37% dotázaných. V obou městech respondenti, kteří žijí v nájemních bytech, uváděli shodně jako nejčastější důvod pro přestěhování byt. Mezi často jmenované důvody pro přestěhování patří dále v Drážďanech nedostatečná kvalita prostředí, naopak v Bonnu jsou to pracovní příležitosti, vysoké nájemné ve stávajícím bytě či získání vlastnického bydlení.

Naopak 43% respondentů žijících v nájemních bytech v Drážďanech a 35% respondentů v nájemních bytech v Bonnu je se svým bytem i okolním prostředím spokojeno a nehodlá se stěhovat. U respondentů, kteří žijí ve vlastním bytě, je spokojenost mnohem vyšší – 78% vlastníků bytů v Drážďanech a 74% v Bonnu chce i nadále bydlet ve stávajícím bytě.

V otázce plánů na přestěhování hraje významnou roli věk respondentů. Největší podíl osob hodlajících se přestěhovat je ve skupině mladých lidí, kteří mají otevřené plány do budoucna. V této skupině jsou také častěji jako důvod přestěhování zmiňovány pracovní a rodinné důvody.

#### Výběr lokality pro bydlení

Dotazovaní upřednostňují obvykle typ území, v němž sami bydlí. Výjimku tvoří v obou městech obyvatelé sídlišť a dále v Drážďanech obyvatelé nejstarších městských částí a území vystavěných kolem roku 1980, v Bonnu obyvatelé území vystavěných na přelomu 50. a 60. let 20. století. Všechny typy domácností preferují bydlení ve vilových čtvrtích. Mladí lidé jsou s ohledem na rodinné důvody ochotni bydlet i v centru města či v historických částech města. Rodiny s dětmi považují za nejpříjemnější bydlení v rodinných domech, s rostoucím věkem dětí však preference bydlení v rodinných domech klesají. Největší rozdíly v preferencích byly ve sledovaných městech pozorovány u skupiny osob v důchodovém věku. Důchodci v Drážďanech dávají přednost bydlení v centru města a v městských částech z 50. a 60. let 20. století, v Bonnu preferují důchodci bydlení v historických částech města.

Šetření ukázalo, že preference určitých lokalit pro bydlení mají velkou závislost na věku dotázaných a na tom, zda se jedná o domácnosti s dětmi či bez dětí. Pro rodiny s malými dětmi je velmi důležitá nejen kvalita bytu, ale také kvalita okolního prostředí. S rostoucím věkem dětí klesá důraz na kvalitu vnějšího prostředí, nejnižší je u rodin s dětmi ve věku kolem 18 let. Poměrně intenzivně vnímají vzhledem k omezené mobilitě kvalitu prostředí v nejbližším okolí domácnosti osob ve vyšším věku.

#### Potenciály a problémy jednotlivých typů městské zástavby

Dotazníkové šetření umožnilo vytipovat hlavní potenciály a problémy spojené s bydlením v jednotlivých typech městské zástavby v Bonnu a Drážďanech.

– Vilové čtvrti a čtvrti rodinných domů – tyto lokality preferují všechny skupiny respondentů nejen pro kvalitu bydlení a možnost bydlení ve vlastním domě, ale také pro dostatek zeleně v okolí domů. Mezi nedostatky, které je dle dotazovaných třeba řešit, patří nadměrné zatížení území dopravou a nedostatečné občanské vybavení včetně zařízení pro trávení volného času.

– Historické čtvrti

• Drážďany – i přes značné investice po roce 1990 je třeba nadále pokračovat v sanaci bytového fondu v historických čtvrtích a řešit problém vysokého podílu prázdných bytů v těchto lokalitách. Tuto skutečnost potvrdilo také dotazníkové šetření, které ukázalo značnou nespokojenost respondentů s bydlením v historických čtvrtích. Podle respondentů je třeba provést ekologickou přestavbu území, jako méně problematické vnímají stav infrastruktury. Účastníci šetření často kritizovali nepořádek na veřejných prostranstvích.

• Bonn – respondenti z Bonnu hodnotili historické čtvrti pozitivněji než respondenti z Drážďan. Jako hlavní problémy, vyžadující řešení, uváděli

nedostatek parkovacích míst a velké zatížení území dopravou. V některých lokalitách také chybí odpovídající nabídka hřišť pro děti a místa pro odpocinek starších obyvatel.

– Sídlíště

• Drážďany – hlavním problémem sídlišť v Drážďanech je podle účastníků dotazníkového šetření pořádek a čistota v území, dále špatný stav některých zařízení pro volný čas, vysoký podíl budov s technickými závadami, problematické sousedské vztahy a vyšší podíl obyvatel s asociálním chováním.

• Bonn – respondenti žijící na sídlištích v Bonnu byli se svým bydlením více nespokojeni než obyvatelé sídlišť v Drážďanech. Na sídlištích v Bonnu žijí převážně sociálně slabí občané. Jako hlavní důvod pro bydlení na sídlišti uváděla většina současných nájemníků nízké nájemné, přesto zhruba třetina dotázaných domácností žijících na sídlišti v Bonnu vydá na bydlení (nájemné a služby) minimálně polovinu svých čistých příjmů.

– Lokality vystavěné na přelomu 50. a 60. let 20. století – tyto lokality hodnotí respondenti z obou měst jako poměrně příznivé pro bydlení, hlavní problémy vidí v nedostatku parkovacích míst a nadměrném zatížení území dopravou.

• Drážďany – území bylo po roce 1990 kompletně sanováno. Lokality ležící nedaleko centra jsou pro relativní klid, dostatek zeleně a snadnou dostupnost občanského vybavení v centru města oblíbené mezi staršími občany.

• Bonn – účastníci dotazníkového šetření upozorňovali na nevhodné dispoziční řešení a nedostatečnou rozlohu bytů. Okolní prostředí hodnotili respondenti příznivěji než kvalitu bytů.

– Městská centra – podle respondentů je třeba modernizovat byty v centru města. Na druhou stranu nižší vybavenost bytů je spojena s nižšími nájmami, které představují potenciál pro poptávku po levněj-

ším bydlení především ze strany mladých domácností či skupin studentů. Zkvalitnění bytového fondu by vedlo ke zvýšení nájemného a následně k odstěhování současných obyvatel. Je zajímavé, že 80% lidí žijících v centru města považuje centrum za příjemnou lokalitu pro bydlení, zatímco lidé žijící mimo centrum města často uváděli, že by nechtěli v centru města bydlet v žádném případě. Mezi hlavní nedostatky bydlení v centru uváděli respondenti nedostatek parkovacích ploch a nedostatek zeleně, který vadí především starším lidem.

Dotazníkové šetření ukázalo, že lidé žijící v Drážďanech a v Bonnu mají stanoveny stejné priority v oblasti bydlení a také, že přikládají podobnou váhu jednotlivým aspektům bydlení. Hodnocení bydlení ovlivňoval především věk respondentů a to, zda

dotazovaná domácnost má malé děti. Z průzkumu dále vyplynulo, že obyvatelé upřednostňují většinou typ zástavby, v němž sami žijí. Z toho vyplývá, že orgány zodpovědné za rozvoj města by měly znát potřeby a požadavky lidí žijících v dané lokalitě a zohlednit je při přestavbě města.

### **Příklady přestavby měst**

Druhý den pokračovalo jednání třetím blokem, v němž byly představeny případové studie přestavby měst. V tomto bloku byly prezentovány příklady přestavby měst Bonn a Drážďany a strategie přestavby německých měst střední velikosti, mezi něž jsou řazena města o velikosti 20 000 – 100 000 obyvatel. Dále byly uvedeny příklady ze zahraničí, a to problematice otázky spojené s rozvojem Bratislavy a regenerace panelových sídlišť v ČR.

### **Závěr**

Situace v oblasti bydlení je v České republice jiná než v Německu. V otázce demografických změn však lze vysledovat v obou zemích podobné tendence, především stárnutí populace. Pro Českou republiku může být inspiřující zaměření pozornosti německých měst na problematiku demografických změn v současnosti a prognózy vývoje do budoucna a zohlednění těchto změn při plánování rozvoje měst a při hledání možností, jak zkvalitnit bydlení svých občanů.

*Ing. Ludmila Rohrerová  
Mgr. Robert Veselý  
ÚÚR*

#### **Pramen:**

BANSE, Juliane aj. *Wohnpräferenzen und Potenziale in Stadtgebieten. Befragung in ausgewählten Stadtgebieten von Dresden und Bonn.* Dresden: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, 2005.