

MEZINÁRODNÍ WORKSHOP "REGENERACE SÍDLIŠŤ"

Ve dnech 3.-5. června 1998 se v Brně konal mezinárodní workshop „Regenerace sídlišť“, pořádaný RID Centrem Ústavu územního rozvoje ve spolupráci s městem Brnem a Mezinárodní federací pro bydlení a plánování (IFHP). Workshopu se zúčastnilo 40 odborníků z České republiky, Slovenska a Polska. Tématem workshopu byla regenerace sídlišť.

Proč právě sídliště? Sídliště - velké monofunkční obytné soubory, postavené většinou na okrajích našich měst od konce 50. do začátku 90. let, se staly jedním z kulturních a sociálních symbolů komunistické éry a výrazným fenoménem, vytvářejícím životní styl této doby. Často hlasitě zatracovaná pro svoji uniformitu, nízkou architektonickou úroveň, zanedbanost a anonymitu prováze-

nou nárůstem asociálních jevů, na druhé straně spíše nesměle obhajovaná zejména díky kvalitám životního prostředí a standardu bydlení pro široké vrstvy obyvatelstva, sídliště významně změnila tvářnost a fungování našich měst i vzorce chování jejich obyvatel. Hluboké společenské změny v devadesátých letech přinesly zcela nové požadavky na bydlení jak v sociální, tak v ekonomické sféře. Konkrétním důsledkem těchto změn bylo ukončení státem řízené komplexní bytové výstavby a prudké snížení výstavby nových bytů. Trh s byty i nová, převážně ziskově orientovaná bytová výstavba se ubírají novým směrem, panelová sídliště zde však zůstávají. Jsou stále nahlas zatracována a spíše potichu obhajována, bez ohledu na naše touhy a přání se stala realitou našeho života.

Jaké hrozby sídliště vyvolávají a jaké naděje vzbuzují, jak mohou rozvoji měst napomoci a nakolik jsou jeho brzdou, kdo bude na sídlištích bydlet a nakolik by se jejich vzhled měl přizpůsobit novým požadavkům, to byla hlavní témata, kterými se workshop „Regenerace sídlišť“ zabýval. Součástí workshopu byly případové studie, zpracovávané na konkrétních příkladech brněnských sídlišť (Lesná, Kohoutovice, Bohunice) navštívit a dostali tak možnost demonstrovat své názory a teze v reálném prostředí.

Cílem workshopu je vzájemná výměna zkušeností českých a zahraničních odborníků v oborech bydlení a územní plánování. Předpokládáme, že výsledky workshopu budou využity nejen v hostitelském městě, ale

že se stanou užitečnou zkušeností a inspirací také pro ostatní účastníky. Závěrečná doporučení budou rozeslána příslušným ministerstvům a organizacím zodpovědným, resp. činným v oblastech bydlení a územního plánování jak v České republice, tak v ostatních členských zemích IFHP.

Po úvodních přednáškách o bytové politice v České republice a bydlení v Brně, přednesených Ing.arch. D. Grabmüllerovou, ředitelkou odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj, a Mgr. J. Lahodou, vedoucím bytového odboru Magistrátu města Brna, se účastníci workshopu první den zabývali obecným tématem „Kdo bude bydlet na sídlištích?“ (sociální a demografická východiska). Z tohoto problémového okruhu vplynuly následující teze:

Vývoj sociální a demografické struktury obyvatelstva sídlišť - shrnutí:

1. V současné době není možné jednoznačně předpovědět, jakým směrem se bude vyvíjet sociální struktura obyvatelstva sídlišť.
2. V současné době je sociální struktura obyvatelstva většiny sídlišť příznivá, heterogenní s vysokým podílem středoškolsky a vysokoškolsky vzdělaných obyvatel.
3. Zatím se neprojevují vývojové trendy směřující k sociální homogenizaci obyvatelstva s nižším vzděláním a nízkými příjmy.
4. Sídlíště jsou obecně chápána jako místa ke klidnému bydlení, jejich prestiž zvyšuje dobrá občanská vybavenost, dobrá dopravní obslužnost, dobrá dostupnost centra města, dobré podmínky pro parkování, dobré podmínky pro trávení volného času a pocit bezpečnosti.
5. Aby lidé na sídlištích zůstávali, předpokládá se, že selepší nejen stav budov a veřejných prostranství, ale i struktura bytového fondu, to se týká především velikosti bytů a vybavenosti bytů úložnými prostorami na kola, kočárky a další objemné a cizitelné věci, kterými mladí lidé, především mladé rodiny disponují.
6. V současné době nelze zjistit, zda vlastnictví bytu bude působit jako stabilizační faktor, také se jednoznačně neproказuje, že vlastnictví bytu zaručuje lepší péči o dům i okolí, většinou však jsou zkušenosti pozitivní.
7. Na ochotě a zájmu bydlet v bytových domech včetně panelových má vliv tradice, osobní zkušenost i životní styl rodin.

8. I u sídlišť existuje tzv. „dobrá adresa“, která ovlivňuje jejich vývoj, zájem o bydlení v nich a cenu bytů.
9. Zvýšená hlučnost jako důsledek rozvoje podnikatelských činností na sídlištích je obyvateli přijímána vesměs negativně.
10. Na existující nízké úrovni sousedských vztahů na sídlištích se také podílí nedostatek příležitostí k neformálním setkáváním obyvatel sídlišť.
11. V současné době lze nejlevnější byty koupit v panelových domech na sídlištích, proto lze předpokládat, že budou přitahovat mladé rodiny jako nejdostupnější forma získání vlastnického bydlení. Panelová sídliště by pak mohla být přechodným bydlením pro mladé rodiny.
12. S deregulací nájemného by byty na sídlištích mohly být vyhledávány mladými rodinami jako levnější nájemné bydlení.
13. Starší lidé se z rušných center měst rádi stěhují do klidu sídlišť.
14. Identifikace obyvatel se sídlištěm závisí na věku obyvatel a úrovni sousedských vztahů.

Závěry:

1. Heterogenní strukturu obyvatelstva sídlišť je nutno chránit jako pozitivní faktor přítomného i budoucího fungování sídlišť.
2. Je potřeba hledat opatření a přístupy, které by pomáhaly rozvíjet a chránit existující komparativní výhody sídlišť, které pozitivně působí na vývoj sociální a demografické struktury obyvatelstva sídlišť. V této úloze je role obcí nezastupitelná.
3. Vzhledem k vysokému podílu bytů situovaných na sídlištích, prohlubujícímu se nedostatku bytů a nízké kupní síle většiny domácností v ČR lze očekávat, že se sociální struktura obyvatelstva sídlišť v příštích deseti letech výrazně nezmění, pravděpodobně se bude postupně snižovat podíl obyvatel vyšší střední třídy.
4. S přihlédnutím k takovým vlastnostem sídlišť, jako jsou levnější byty a klidné bydlení, lze předpokládat, že se bude mírně proměňovat demografická skladba obyvatelstva; sídliště budou přitažlivá spíše pro mladé rodiny a mladé lidi vzhledem k přijatelnějším cenám bytů a nižšímu nájemnému po deregulačních cen, starší obyvatelé také ocení i klidnější bydlení.
5. Ve svých rozvojových programech a záměrech musí města dbát, aby se na sídlištích nezvyšovala hlučnost a byly zachovány podmínky pro klidné bydlení a zlepšovalo se celkové prostředí sídlišť, technický i estetický stav domů, a zlepšovala se občanská vybavenost sídlišť, podmínky pro parkování a dopravní obslužnost, podmínky pro trávení volného času a pro rekreaci.

6. Je potřeba zvyšovat identifikaci obyvatel se sídlištěm také posilováním podmínek pro rozvoj neformálních styků vhodnými úpravami veřejných prostranství, včetně vhodně řešených prostor u vstupů do domů.
7. Je potřeba průběžně sledovat, jakým způsobem se projeví vlastnictví bytů na celkový rozvoj sídlišť.
8. V jednotlivých městech je potřeba sledovat ceny bytů při prodejkách jako cenný indikátor oceňování úrovně sídliště a včas hledat vhodné přístupy pro zlepšení prestiže méně přitažlivých sídlišť.

Na závěr prvního dne mohli účastníci vyslechnout velmi zajímavé přednášky starostů městských částí Brno - Kohoutovice a Brno - Židenice, seznamující s konkrétními příklady rekonstrukce a modernizace panelových domů.

Druhý den workshopu se účastníci po krátké exkurzi, seznamující s vybranými brněnskými sídlišti, rozdělili do dvou skupin, zpracovávajících případové studie. Skupina, zpracovávající případovou studii sídliště Lesná s tématem „Zlepšování prostředí sídlišť“ (urbanistické řešení, provoz a údržba, životní prostředí), dospěla k následujícím závěrům:

1. Regenerace je komplexní proces, který musí zahrnovat jak problematiku budov, tak i vnějšího prostředí z hlediska všech urbanistických funkcí, i zapojení souboru do širších vztahů města. Je falešným mýtem, že všechny obytné soubory panelových domů jsou symbolem nekvality a ošklivosti. Téměř každý z nich má svébytné urbanistické i architektonické kvality. Předpokladem koordinované regenerace je existence regulačního plánu nebo alespoň urbanistické studie. V rámci průzkumů musí být kvality souboru analyzovány a v zadání RP (US) musí být tyto kvality pojmenovány, což je východiskem pro stanovení regulativů. I když autorství je v oblasti urbanismu sporné, je otázkou etiky a cti kontaktovat původní autory sídlišť.

2. Střešní nástavby, zateplení pláštěů, úprava balkonů a fasád by měly vycházet z architektury a konstrukčního systému, charakteristického pro konkrétní panelové domy. Měl by být brán ohled i na širší vztahy, ráz a image příslušného města. Regenerace by neměla být bezbřehým kolbištěm pro řádění „nadaných“ (výstředních) architektů. Usměrnění architektury je v moci dobře zpracovaného regulačního plánu, který může libovolně zpodrobnit regulativy pro objekty včetně materiálů a barev.
3. Jakýkoliv nárůst bytů v sídlišti vyvolává nároky na nová parkoviště. Růst motorizace vyvolává nároky další, zejména u starších sídlišť. Je nutno minimalizovat zábor zelených ploch, i když bude pravděpodobně nevyhnutelný. Vícepodlažní i podzemní parkoviště jsou v současnosti finančně příliš náročná. Obyvatelé dávají přednost odstavným stáním v blízkosti svých domů a proto je nutno revidovat pojetí vzdálených sběrných parkovišť. Doprava, včetně dopravy v klidu, je vždy kompromisem mezi požadavky ekologickými a funkčně provozními.
4. Demografická a sociální situace na sídlišťích bude velmi rozdílná. Proto je nutné provést demografické analýzy sídlišťích a doporučuje se i sociologický průzkum. Tyto průzkumy však musí vyústit v jasně formulované zásady pro řešení regenerace, včetně ÚPD a projektové dokumentace. Aby obyvatelé regeneraci pochopili a ztotožnili se s jejími cíli, je nezbytná osvěta a propagace, včetně vydávání vhodných tiskovin.
5. Komerční občanskou vybavenost je možno v tržním prostředí ovlivňovat pouze nepřímo, zejména územním a stavebním řízením. Přesto je nutno usilovat o to, aby stavebně hodnotné objekty sloužily účelu, ke kterému byly navrženy. Pro větší pestrost a dostupnost je výhodné podporovat i drobná zařízení v parterech a nové objekty občanské vybavenosti. Tržiště je nutno přísně regulovat již v ÚPD. U nekomerční občanské vybavenosti je nutné při její regeneraci uvažovat o využití v delším časovém horizontu a ne kvapně ji rušit.
6. Pro zajištění údržby zeleně je možný variantní postup podle konkrétních podmínek. V některých sídlišťích je výhodné zeleň svěřit co nejvíce do svépomocné péče obyvatel (včetně oplocení pozemků), v jiných sídlišťích péči o zeleň cent-

ralizovat a svěřit odborné firmě. Každý z postupů má své klady a zápory. Přístup musí být navržen již ve stadiu ÚPD.

7. Pro zajištění koordinovaného a koncepčního procesu regenerace je výhodnější odprodávat objekty až po skončení tohoto procesu. Do procesu je nutno odpovídající organizační i legální formou zapojit všechny majitele i správce, zejména bytová družstva. Koordinace je vždy úkolem samosprávy obce.

Druhá případová studie na téma „Modernizace a údržba bytů a obytných budov“ (rekonstrukce budov, majetkoprávní vztahy, financování) dospěla k následujícím závěrům:

1. Definice problémů

- a) Technický stav panelových bytových domů:

Rekonstrukce a modernizace bytových domů je nutná z následujících důvodů:

- špatný technický stav zejména střech, rozvodů v domech, balkonů;
- vysoká energetická náročnost vyžadující zateplení střech, nástavby, zateplení pláštěů domů;
- zlepšení využití parterů domů a zlepšení kvality samotných bytů;
- vyhovět stávajícím předpisům a normám pro obytné budovy a bezpečnost užívání těchto budov.

Rekonstrukce a modernizace bytového fondu s sebou nese požadavek mnohamiliónových nákladů na každý samostatný objekt.

- b) Vlastníci bytového fondu

Vlastníky bytového fondu mohou být :

- obec;
- SBD;
- právnické osoby vytvořené z dosavadních nájemníků;
- jiné právnické osoby (subjekty ve smyslu Obchodního zákoníku);
- fyzické osoby.

- c) Finanční zdroje vlastníků

- obec - VHČ:
 - rozpočet obce (rozpočet města, rozpočet městských částí, účelově vázané fondy);
 - výnosy z prodeje obecního bytového fondu;
 - státní dotace;
 - úvěry.
- SBD - fond oprav a půjčky z tohoto fondu:

- půjčka od města;
- některé státní dotace;
- úvěry.

- jiná právnická osoba - fond oprav a půjčky z tohoto fondu:
 - půjčka od města;
 - některé státní dotace;
 - úvěry.
- jiná právnická osoba složená z nájemníků:
 - fond oprav a půjčky z tohoto fondu;
 - půjčka od města;
 - některé státní dotace;
 - úvěry;
- fyzická osoba;
 - fond oprav a půjčky z tohoto fondu;
 - půjčka od města;
 - některé státní dotace;
 - úvěry;
 - vliv na daň z příjmů - úrok z úvěru je nákladovou položkou.

- d) Možné způsoby financování

V současnosti i v blízké budoucnosti je pro modernizaci a údržbu budov na sídlišťích nezbytné využívat různé kombinace výše uvedených zdrojů.

2. Závěry a doporučení

Povinností obce je vytvářet podmínky pro udržování a zvyšování kvality bydlení. Finanční a organizační náročnost rekonstrukcí a modernizací je natolik velká, že pro značnou část zejména soukromých vlastníků může být obtížně zvládnutelná. Orgány veřejné správy navíc nemají legislativní podklad pro vynutitelnost plnění vlastnických povinností vlastníků bytových domů. Proto doporučujeme obcím provádět rekonstrukce a modernizace bytových domů před prodejem obecního bytového fondu. Privatizace obecního bytového fondu by neměla být pouze cílem bytové politiky města, ale zároveň prostředkem pro získání finančních zdrojů pro rozvoj bydlení. V případě privatizace doporučujeme postupovat výhradně po stavebních celcích na základě uváženého rozhodnutí vlastníka, respektive více vlastníků.

Jako vhodnou formu vlastnictví bytových domů doporučujeme neziskové bytové společnosti se zachováním nájemního bydlení (zejména v objektech s velkým počtem bytů). Z toho vyplývá nutnost urychlení legislativního postupu, umožňujícího vznik neziskových bytových společností.

V souvislosti s rekonstrukcí a modernizací bytového fondu doporučujeme zvážit budování nástaveb a přístaveb, neboť tím

dochází ke zvýšení ekonomiky provozu domu. Podmínkou pro zřizování nástaveb a přístaveb je dodržení urbanistických a architektonických regulativů.

Z hlediska financování rekonstrukcí a modernizací bytového fondu doporučujeme:

- umožnit promítnutí finančních nákladů rekonstrukcí a modernizací do nájemného (viz výklad §3 vyhl. MF č.176/1993 Sb.),
- umožnit urychlení účetních odpisů budov,
- pro realizaci rekonstrukcí a modernizací umožnit uzavírání smluv s dlouhodobým splátkovým kalendářem,
- doporučit obcím vytváření účelově vázaných finančních prostředků na rozvoj bydlení (různé druhy fondů bydlení),

- při prodeji obecního bytového fondu jiným vlastníkům vytvořit podmínky pro motivaci nových vlastníků k realizaci rekonstrukcí a modernizací formou finančních úlev.

Doporučujeme vytvořit informační a poradenský systém, umožňující vlastníkům bytových domů a investorům lepší orientaci v problematice rozvoje bydlení. Tento informační systém by měl fungovat jak na úrovni státu, tak na úrovni obce.

Poslední den workshopu se jeho účastníci seznámili navzájem s průběhem případových studií a jejich závěry.

Workshop „Regenerace sídlišť“ měl neformální, ryze pracovní charakter. Každý

účastník byl nucen aktivně se účastnit práce na vybraných případových studiích. Cílem workshopu byla vzájemná výměna zkušeností českých a zahraničních odborníků v oblasti bydlení. Předpokládáme, že výsledky workshopu budou využity nejen v hostitelském městě, ale že se stanou užitečnou zkušeností a inspirací také pro ostatní účastníky. Závěrečná doporučení budou rozeslána formou sborníku příslušným ministerstvům a organizacím zodpovědným, resp. činným v oblastech bydlení a územního plánování jak v České republice, tak v ostatních členských zemích IFHP.

Jaromír Stejskal