

- podíl veřejných nákladů na celkových nákladech regenerace – jako míra schopnosti veřejných prostředků přitáhnout do sektoru bydlení další soukromé investice (Whitehead, Holmans, West, 2002);
- vývoj cen nemovitostí v regenerované oblasti ve srovnání s vývojem cen na trhu ve státě, resp. regionu nebo městě, v nichž byl regenerační projekt uskutečňován. Relativní růst cen nemovitostí v regenerované oblasti je považován za důležitý znak ohodnocení její úspěšnosti trhem a signálem zvýšené důvěry v lepší budoucnost čtvrti;
- srovnání návratnosti různých forem veřejných nákladů – nevratná dotace, nízká úročený úvěr, garance na úvěr;
- zachování (případně vytváření) sociální diversity a různosti forem bydlení v regenerované oblasti, zpravidla měřené různými ukazateli míry sociálně-prostorové segregace (*Improving...*, 2005);
- snížení výskytu sociálně patologických jevů, zvláště míry kriminality, podílu záškoláků a snížení počtu dětí vyloučených ze škol (Richardson, 1998);
- indikátory charakterizující změny na lokálním trhu práce a v sociálně-ekonomické struktuře obyvatel – zvláště snížení lokální míry nezaměstnanosti, podíl zapojení nezaměstnaných obyvatel regenerované oblasti do rekvalifikačních programů, procento absolventů těchto programů naleznuvších práci, průměrné výdaje na rekvalifikaci, průměrné výdaje na původně dlouhodobě nezaměstnaného úspěšně umístěného na pracovním trhu (Richardson, 1998).

Příklady komplexních regeneračních projektů v Západní Evropě

Sídliště Bijlmeer, Amsterdam, Nizozemí

Na začátku šedesátých let byl v Amsterdamu pocíťován akutní nedostatek pozemků vhodných pro residenční výstavbu. V té době vznikl plán na vybudování velkého sídliště v prostoru na jihozápad od města (Roeloffzen, 2004). Urbanisticko-architektonický plán sídliště byl postaven na principu oddělení samotného bydlení, práce, rekreace a dopravy. Naplánováno bylo postavení 18%000 bytů, většina z nich v jedenáctipatrových blocích budov tvaru připomínajícím plástve medu. V prostorech mezi bloky domů byly ponechány velké zelené plochy s pěšími a cyklistickými stezkami. Motorizovaná doprava byla

vedena odděleně. Sídliště bylo kompletně dokončeno v roce 1975. Bydlení na tomto sídlišti si však nezískalo přízeň potenciálních uživatelů. Příslušníci střední třídy, zvláště rodiny s dětmi, pro které bylo bydlení na tomto sídlišti budováno, se od samého počátku stěhovali do rodinných domků do vzdálenějších měst obklopujících Amsterdam a raději dojížděli na větší vzdálenost. Do Bijlmeeru se stěhovali spíše jednotlivci, bezdětné páry a neúplné rodiny. Po osamostatnění Surinamu, bývalé holandské kolonie, se do volných bytů na sídlišti nastěhovalo velké množství imigrantů, obyvatel Surinamu, kteří zůstali i po osamostatnění své země loajálními vůči Nizozemskému království, a kteří využili nabídku nizozemské vlády usadit se v Nizozemí. Průměrný sociální status sídliště se tak snížil, což vedlo k dalšímu zhoršení jeho image mezi středostavovskými Holanďany. Sociální problémy obyvatel Bijlmeeru se začaly prohlubovat: zvláště nezaměstnanost byla velmi vysoká a šíření drog se stalo vážným problémem. S tím souvisela i postupná fyzická degradace bytového fondu. Během osmdesátých let se proto úřady snažily o regeneraci sídliště, ale akce primárně zaměřené na fyzické rekonstrukce a zlepšení okolního prostředí domů nebyly příliš úspěšné. V roce 1992 bylo proto rozhodnuto, že je třeba přistoupit k radikálnější regeneraci, která by zasáhla i sociální problémy na sídlišti. Vznikl velký a nákladný regenerační projekt, jehož součástí byla změna fyzického prostředí do takové míry, aby se oblast stala atraktivní i pro potenciální obyvatele ze středních vrstev. To zahrnovalo demolici některých vysokopodlažních budov a odstranění všech prvků ze sídliště, které byly riskantní z hlediska kriminality (odstranění krytých garáží, uzavřených prostor mezi bloky domů). Všechny společné prostory v domech, které se nacházely v přízemních prostorách domů, byly přebudovány na obchody nebo byty. Mnoho dalších domů bylo kompletně přebudováno: u bytů byla změněna vnitřní dispozice, některé byty byly propojeny do větších a luxusnějších bytů, často mezonetových. Součástí regeneračního plánu jsou rovněž aktivity a budování infrastruktury mající za cíl přispět k prevenci kriminality a sociálních problémů typu nezaměstnanosti. Celý projekt je plánován k dokončení do roku 2007.

Sídliště Ballymun, Dublin, Irsko

Sídliště Ballymun má v Irsku specifické postavení, jde totiž o jediný residenční soubor tvořený vysokopodlažními domy v celé zemi. Rozhodnutí o výstavbě tohoto sídliště padlo v roce 1964, kdy kulminovaly problémy s nejstaršími bytovými domy v Dublinu. Během pouhého půl roku se ve městě zřítily řada činžovních domů, v několika z nich dokonce zahynuli někteří z nájemníků. Následné inspekce odhalily havarijní stav mnoha dalších budov, což vedlo k vydání dalších demoličních výměrů a následně k vystěhování dalších více než 1 000 nájemníků. Mnozí z nich byli nuceni obývat jen provizorní příbytky. Krize byla řešena dokonce na vládní úrovni, ministerstvo doporučilo radnici v Dublinu, aby využilo tehdy populárních technik výstavby vysokopodlažních domů z prefabrikovaných dílců ke zrychlení výstavby městských bytů. Pod tlakem událostí rozhodla radnice v Dublinu postavit komplex s více než 3 000 byty jako samostatný obytný soubor „na zelené“ louce mimo město. Byl vytvořen plán ideální moderní čtvrti, zahrnující kromě samotného bydlení i prostory pro obchody, služby a plavecký bazén, vše zasazeno do parkové zeleně. Stavba sídliště začala v roce 1965 a rok poté se začaly na vznikající sídliště stěhovat první rodiny, mezi nimiž měly přednostní právo rodiny vystěhované z demolovaných nebo zřícených domů. Nedostatek vládních i obecních finančních prostředků používaných na výstavbu sídliště měl za následek zpoždování výstavby zařízení služeb občanské vybavenosti. Obyvatelé sídliště se tak ocitli v pozici lidí relativně spokojených s kvalitou bytů samých, ale maximálně nespokojených s dopravou, možnostmi nákupu a dostupností služeb obecně. V roce 1969, kdy byly residenční části sídliště dostavěny, se už začaly vystěhovávat bohatší z prvních obyvatel sídliště zpět do jiných lokalit v Dublinu. Množící se neřešené problémy s nefunkčními výtahy a neregulovatelným a neúsporným ústředním vytápěním vedly v sedmdesátých letech k sérii stížností nájemníků, které vyvrcholily „stávkou“ nájemníků, během níž hromadně odmítali platit nájemné. Problémy obyvatel sídliště přitáhly pozornost médií, jejichž negativní reportáže o situaci definitivně zničily image sídliště v očích obyvatel Irska. Ekonomická recese následující ropné šoky v 70. letech vedly k prudkému zvýšení nezaměstnanosti, koncentraci nezaměstnaných, sociálně problémových a chudých v Ballymunu. Vládní podpora vlastnického bydlení, která byla Irsku zavedena

v 80. letech, pak sociální marginalizaci sídliště završila, protože umožnila odejít z Ballymunu i těm, kteří si to doposud nemohli z finančních důvodů dovolit (Sommerville-Woodward, 2002).

Radikální zlepšení ekonomické situace v Irsku umožnilo v 90. letech vládě přijmout radikální rozhodnutí o kompletní a nákladné regeneraci celé oblasti. Regenerační projekt s rozpočtem 230 milionu euro (tj. více než 6,6 mld. Kč) byl vytvořen po konzultacích s místním obyvatelstvem a výsledkem byl návrh radikálního řešení: všech sedm patnáctipodlažních budov a všech devatenáct devítipodlažních je podle plánu postupně demolováno, nižší domy rekonstruovány. Na uprázdněném místě vzniká 5 000 nových domů – samostatných rodinných domů, řadových domků a bytových domů v nízkopodlažní zástavbě. Některé z nových domů slouží jako nájemní byty původním obyvatelům sídliště (s eventuální možností jejich budoucího odkoupení do soukromého vlastnictví nájemníky), jiné jsou přímo nabízeny na prodej do soukromého vlastnictví s cílem přitáhnout do oblasti majetnější vrstvy. Zároveň jsou v oblasti realizovány rozsáhlé investice do budování vybavenosti a dříve chybějících služeb. Velká část nově uvolněných ploch je věnována výstavbě objektů pro komerční aktivity, které by měly využít polohy bývalého sídliště na půl cesty mezi letištěm a centrem Dublinu. V plánu je výstavba linky lehkého povrchového metra z centra Dublinu přes Ballymun na letiště.

Literatura

- 1998 Urban Renewal Scheme Guidelines.* 1997. Dublin: Department of the Environment and Local Government, Republic of Ireland.
- 1999 Urban Renewal Scheme. Monitoring Guidelines.* 1999. Dublin: Department of the Environment and Local Government, Republic of Ireland.
- „Activation and Participation – A Survey of Seven European Countries.“ 2003. *Sociale Stadt Info*, No. 14, October 2003. Berlin: Difu.
- Blanc, Maurice 1990. „La participation des Pauvres et des mal-logés a la rehabilitation de leur habitat et de leur quartier dans les villes francaises.“ in D. Ferrand-Benjamin (ed.): *Pauvre et mal logé*. Paris: Éditions L’Harmattan.
- Borgegard, Eric, Jim Kemeny 2004. „Sweden: High-rise housing for a low density country.“ Pp. 31-48 in Turkington, R., R. van Kempen, E. Wassenberg (eds.): *High-*

rise housing in Europe: current trends and future prospects. Housing and Urban Policy Studies 28. Delft: Delft University Press.

Driant, Jean-Claude 1999-2000. „Démolir des grands ensembles?“ *Etudes foncières* 85 (hiver 1999-2000): 44-49.

Edou, Emanuel 1998. *Les HLM*. Paris: Ed. Economica.

Estonian Housing Development Plan for 2003-2008. 2002. Tallin: Ministry of Economic Affairs and Communication.

Evaluation of Finnish Housing Finance and Support Systems. 2002. Helsinki: Ministry of the Environment.

Fourcaut, Annie 2004. „Le cas français a l'épreuve du comparatisme.“ in Chemetov, P. (ed.): *Le Monde des Grands Ensembles*. Paris: Éditions Creaphis.

Friedrichs, Jürgen 1990. „La politique des grands ensembles en FRA.“ Pp. 87-103 in D. Ferrand-Benchman (ed.): *Pauvre ar mal logé*. Paris: Éditions L'Harmattan.

Furbey, R., B. Wishart, J. Grayson 1996. „Training for Tenants: 'Citizens' and the Enterprise Culture.“ *Housing Studies* 11 (2): 251-270.

Housing Fund of Finland. 2004. Publikováno na <http://www.ara.fi>, 11.7.2005.

Chemetov, Paul et al. 2004. *Le Monde des Grands Ensembles*. Paris: Éditions Creaphis.

Improving The Prospects Of People Living In Areas Of Multiple Deprivation In England (2005). London: Prime Minister's Strategy Unit.

Interim Appraisal of the Federal-Lander-Programme 'Districts with special development needs – the Social City' ('Soziale Stadt'). 2004. Berlin: IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik z pověření Federálního ministerstva dopravy, stavebnictví a bydlení.

Kimaryo, Jacob L. 1991. *Urban renewal in Sweden and Danmark*. School of Architecture, Lund University. (Unpublished doctoral course paper at (<http://www.urban-research.net/consultants.jkimaryo91paper1.htm>).

Koncepcia obnovy budov s dôrazom na obnovu bytového fondu. 1999. Materiál schválený usnesením vlády Slovenskej republiky č. 1088 z 8. prosince 1999.

Le Corbusier 1985. *Towards a New Architecture*. Dover: Dover Publications.

Lux, M., P. Sunega, T. Kostecký, D. Čermák 2003. *Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Lux M., P. Sunega 2004. *Participace nájemníků na regeneraci panelových sídlišť*. Pracovní verze manuálu zpracovaná v rámci projektu SUREURO-NAS. Publikovaná na <http://seb.soc.cas.cz/projekty/manual/index.htm>.

Miller, M.J. 1959. *New Life for Cities Around the World*. New York: Books International.

Munk, Anders 2002. „Social partnership in Distressed Neighbourhoods: the Danish Case.“ *European Journal of Housing Policy* 2 (3): 223-244.

Richardson, L. 1998. *Takling Difficult Estates*. CASE Report 11. London: London School of Economics.

Roeloffzen, J.F.T. et al. 2004. *High-Rise Housing in the Netherlands. Past, Present and Sustainability Outlook*. Delft: TNO Bouw.

Sommerville-Woodward, Robert 2002. *Ballymun. A History*. Dublin: Ballymun Regeneration Limited.

Sustainable Refurbishment for High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas. 2005. Report for European Housing Ministers' Conference held in Prague, 14-15 March 2005. PRC Bouwcentrum International.

The Community Regeneration Fund Terms and Conditions. 2005. Glasgow: Communities Scotland.

Villechaise-Dupont, Agnes 2000. *Amere Banlieue. Les gens des grandes ensembles*. Paris: Bernard Grasset.

Whitehead, Ch., A. Holmans, K. West 2002. „Assessment of the Finnish Finance and Subsidy System: A Response to Questions.“ Pp. 41-64 in *Evaluation of Finnish Housing Finance and Support Systems*. Helsinki: Ministry of the Environment.