

Koncepce bytové politiky města Vídně

Ing. arch. Anna Koželouhová

školitel: doc. Ing. arch. Dagmar Glosová, CSc.

Ústav navrhování 1, FA VUT v Brně

Obecní bytová výstavba ve Vídni má dlouhou tradici a její dějiny, vývoj i současný stav slouží jako příklad mnoha světovým metropolím. Jedná se však nejen o kvalitní architekturu a urbanistické celky, příkladnou je především bytová politika, propracovaná legislativa obecní výstavby i marketing a komunikace s veřejností.

Klíčová slova: Vídeň, bytová výstavba, obecní byty, sociální bydlení, bytová politika

The housing policy conception of the City of Vienna

Municipal housing in Vienna has a long tradition and its history, development and current status serves as a good example for many capitals worldwide. However, this is not only about quality architecture and urbanism; exemplary is mainly Viennese housing policy, sophisticated legislation, marketing and communication with public.

Keywords: Vienna, housing construction, municipal housing, social housing, housing policy

1 Historie obecní bytové výstavby ve Vídni

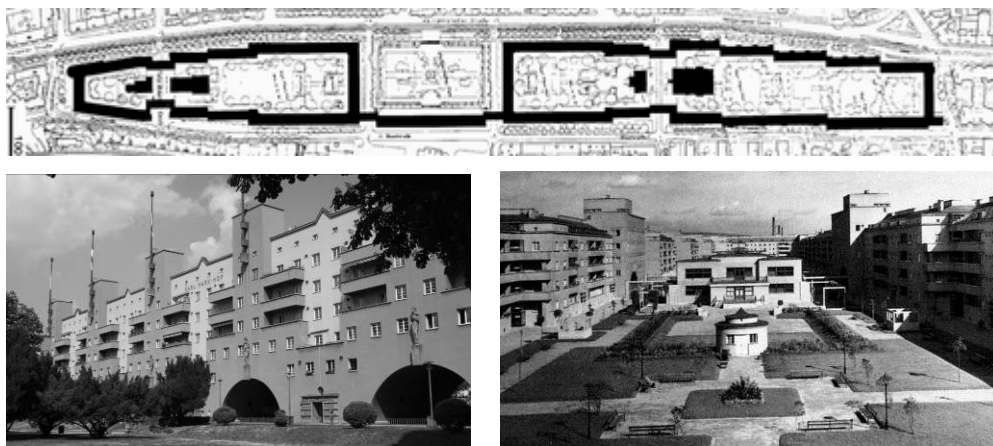
1.1 počátek 20. století: překotný růst

V 19. století, vlivem rozvoje průmyslu a přistěhovalectví, vzrůstal ve Vídni počet obyvatel. V roce 1900 přesahoval 2 miliony, 300 000 lidí bylo bez domova. Počátkem 20. století byla bytová výstavba ještě zcela v rukou soukromých investorů, kteří realizovali dva typy projektů. Zaprvé to byla chudinská „kasárna“, malé byty s mnoha nájemníky a špatnými hygienickými podmínkami. Druhým typem byly luxusní byty pro vyšší vrstvy v nových nájemních domech např. na ulici Linke a Rechte Wienzeile.

1.2 meziválečné období 1918-1934: Rudá Vídeň

S pádem Rakouska-Uherska se ve Vídni dostala k moci sociálně-demokratická strana, která zavedla novou politiku komunální bytové výstavby. Vznikají první obecní byty a jsou zaváděny normy na ochranu nájemníků. Objevují se nová pravidla výstavby - je sníženo povolené procento zastavění ploch (z 85 postupně až na 30 %), upřednostňována je bloková obvodová zástavba s vyšší podlažností, ve vnitroblocích

nejsou povolovány přístavby; součástí projektů je občanské vybavení. Do roku 1934 bylo realizováno 61000 bytů. Vrcholem meziválečné výstavby a symbolem „Rudé Vídně“ je Karl Marx Hof (Karl Ehn, 1927-30, 1353 bytů s občanskou vybaveností).

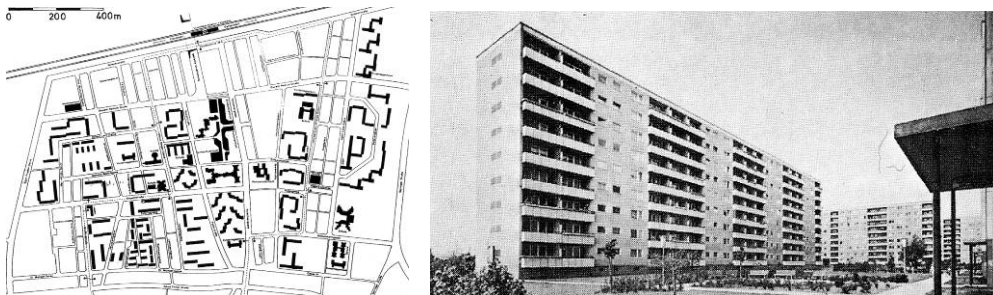


Obr. 1, 2, 3: Karl Marx Hof, situace. Architekt Karl Ehn, 1927-30.

Zdroj: přednáška Wohnbau, Univ.Prof.Dr.techn.Dipl.Ing. Helmut Schramm, TU Wien
<http://commons.wikimedia.org/>, <http://students.washington.edu>

1.3 50. a 60. léta 20. století: expanze města

Za druhé světové války bylo zničeno asi 87 000 bytů, přičemž bytová výstavba zcela stagnovala. Od 50. let dochází na okrajích města k výstavbě v duchu nových principů stavby měst – vznikají velké komplexy volně rozmístěných bodových nebo deskových objektů, v 60. letech se objevuje industrializace a prefabrikace. Zlepšují se hygienické podmínky, mizí však tradiční městotvorné prvky. Příkladem je rozsáhlé sídliště Großfeldsiedlung (1966-71) s 5533 byty.

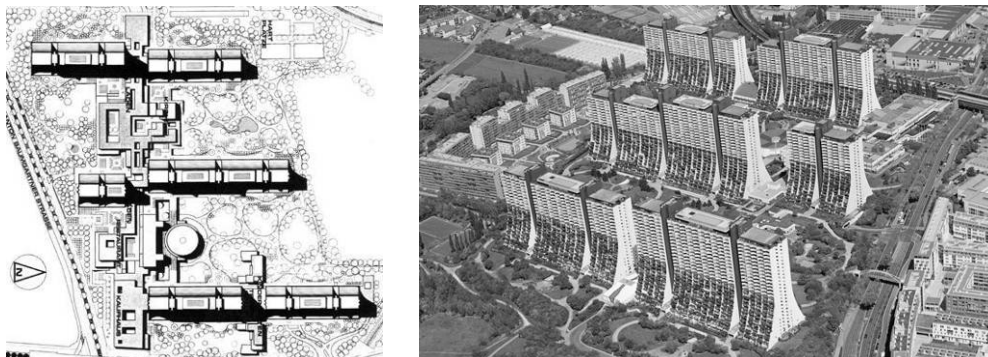


Obr. 4, 5: sídliště Großfeldsiedlung. H.Glück, O.Payer, K.Leber, H.Matha, 1966-71

Zdroj: přednáška Wohnbau, Univ.Prof.Dr.techn.Dipl.Ing. Helmut Schramm, TU Wien

1.6 70. léta 20. století: návrat k městu

V 70. letech nastává odklon od stavění na zelené louce k renovaci města, návrat městotvorných prvků, menšího měřítka zástavby, důraz na kvalitu veřejných prostor či ekologické projekty. Vznikají ale i poslední velké komplexy, např. Wohnpark Alt Erlaa z let 1970-85, tři bloky věžových domů s 3180 byty a občanskou vybaveností.



Obr. 6, 7: sídliště Wohnpark Alt Erlaa. Architekt Harry Glück, 1970-85
Zdroj: přednáška Wohnbau, Univ.Prof.Dr.techn.Dipl.Ing. Helmut Schramm, TU Wien

1.7 80. a 90. léta 20. století: změny ve společnosti

Od 80. let rostou vlivem přistěhovalectví a zmenšování domácností požadavky na počet nových bytů, staví se 10000 bytů ročně. Podporovány jsou konverze, inovativní a experimentální stavby, roli hraje ekonomická a ekologická stránka projektu.

1.8 přelom 20. a 21. století: nové koncepce

Na přelomu 20. a 21. století dochází ke zvyšování hustoty města, v centru jsou povolovány střešní nástavby a konverze, je kladen důraz na sociální udržitelnost obytných komplexů. Mění se struktura obyvatel, dále roste podíl jednočlenných domácností. Vznikají nové tematické projekty, jako Bike-City (komplex přizpůsobený obyvatelům cyklistům), multikulturní nebo energeticky pasivní obytné okrsky.



Obr. 10, 11: obytný komplex Bike City. königlarch architekten, 2006-08
Zdroj: <http://www.koeniglarch.at/wohnbau/bikecity.php>, <http://www.nextroom.at/>

2 Bytová politika a legislativa

Počátky obecní bytové výstavby ve Vídni spadají, jak je již zmíněno výše, do období bezprostředně po první světové válce. V roce 1918 zavádí sociálně-demokratická radnice novou politiku komunální bytové výstavby. Roku 1922 vstupuje v platnost zákon na ochranu nájemníků (pro ochranu před nepřiměřeně vysokými nájemnými a nevyhovujícími podmínkami) a daňová reforma, která zahrnuje zdanění majitelů bytových domů a zdanění bohatých, a s jejíž pomocí se daří financovat první plán výstavby, tzv. „bytový program“. Roku 1929 je zaveden první Stavební zákon.

Mezi lety 1934-45 je vývoj přerušen nástupem austrofašismu, občanskou a následně druhou světovou válkou. Vídeň přestává být samostatnou spolkovou zemí, od roku 1938 je Rakousko připojeno k fašistickému Německu. Po druhé světové válce se do čela Vídně vrací sociální demokraté a zaměřují se na obnovu poničeného bytového fondu, roku 1949 je za tímto účelem založen speciální fond.

Roku 1954 vstupuje v platnost první zákon na podporu bytové výstavby. Roku 1968 druhý, který předpokládá spoluúčast soukromých subjektů při financování. Město se orientuje k obnově - roku 1969 je zaveden zákon o obnově bytového fondu, roku 1974 zákon o obnově města, zabývající se obnovou dopravní a technické infrastruktury. Roku 1984 je založen Fond pro obnovu města Vídně.

Roku 1981 je zaveden systém participace nájemníků ve věcech rozhodování o otázkách týkajících se jimi obývaných bytových domů, která se ukázala být důležitým faktorem vzbuzujícím v obyvatelích zájem o (byť jimi nevlastněné) nemovitosti a péči o ně. Systém proto dodnes, po aktualizaci v roce 2000, úspěšně funguje.

Od roku 1995 jsou zaváděny soutěže na projektanty a dodavatele staveb, jejichž komise posuzují projekty nejen z hlediska architektonického a urbanistického, ale i ekonomického a ekologického, později i z hlediska sociální udržitelnosti.

Roku 1997 jsou sloučeny bytové odbory magistrátů jednotlivých městských částí a vzniká společné oddělení v rámci „velkého“ Magistrátu města Vídně. Roku 2000 se stává samostatným městským podnikem s názvem Wiener Wohnen.

Roku 2004 je realizace obecních bytů přesunuta z rukou města do rukou obecně prospěšných stavebních společností. Staviteli je prodán městský pozemek a poskytnuta podpora ve výši asi 1/3 stavebních nákladů (dlouholetá, nízko úročená půjčka), ten v rámci výstavby zřídí byty, které pronajímá oprávněným osobám.

V posledních letech se provozní oddělení Wiener Wohnen pro větší efektivitu práce centralizují, naopak přímé služby se v zájmu lepší dosažitelnosti decentralizují.

3 Obecní byty dnes

Obecní nájemní byty byly a dodnes jsou ve Vídni velmi žádané. V počátcích jejich výstavby to bylo nejen z důvodu nižších nákladů na bydlení, ale především z důvodu akutního nedostatku jakýchkoli bytů a také vzhledem k jejich na tehdejší poměry vysokému prostorovému i hygienickému standardu.

I v dnešní době jsou nájem ve srovnání s privátně pronajímanými byty mnohem nižší a město stále představuje záruku určitého standardu bydlení i související občanské vybavenosti a veřejných prostor. Z dnešních asi 930 tisíc bytů ve Vídni je 220 tisíc ve vlastnictví města, dalších asi 150 tisíc bytů patří neziskovým stavitelům. Ročně je postaveno asi 5 tisíc nových bytů, 10 tisíc je sanováno.

3.1 Cesta k získání obecního bytu

Zájemce o získání obecního nájemního bytu musí splnit a doložit řadu podmínek - dosažení předepsané věkové hranice 17 let, občanství Rakouska nebo EU, azyl či legální trvalý pobyt v Rakousku, minimálně dvouletý předchozí pobyt ve Vídni, maximální měsíční příjem 3000 EUR a vyjasněné rodinné (partnerské) poměry. Dále musí splnit alespoň jednu z tzv. doplňkových podmínek („přeplněný“ či zdraví nebezpečný stávající byt, zdravotní důvody, pokročilý věk, omezená schopnost pohybu a orientace a podobně).

Zájemce podá oficiální žádost doloženou předepsanými dokumenty a je zařazen na čekací listinu. Čekací doba se v současnosti pohybuje mezi jedním až dvěma roky. Po nalezení vhodného bytu je žadatel pozván k jeho prohlídce. V případě, že žadatel nabízený byt odmítne, je povinen své rozhodnutí zdůvodnit, v případě dvou za sebou následujících odmítnutí je vyřazen na 3 roky z databáze čekatelů. Další možností získání bytu je jeho přímý převod, při kterém nový nájemník (samozřejmě při doložení splnění všech výše uvedených podmínek) ve vlastní režii přebírá byt přímo od nájemníka stávajícího, odlehčuje se tak administrativě Wiener Wohnen.

Ve Vídni existuje také možnost čerpání pravidelných přímých příspěvků na bydlení pro domácnosti s nízkým příjmem. V tomto případě se přidělování řídí pravidlem, že příspěvek by měl pokrýt náklady na bydlení do takové míry, aby nepřesahovaly asi 20-25 procent příjmu domácnosti.

4 Závěr

Klíčovým faktorem úspěšného fungování systému obecní bytové výstavby ve Vídni je, jak bylo zmíněno výše, legislativní systém. Kromě zákona o podpoře bydlení jsou v platnosti často novelizované a na změny trhu a společnosti tedy pružně reagující vyhlášky. Důležitá je jistě také otevřenost společnosti Wiener Wohnen směrem k potenciálním i stávajícím nájemníkům nebo komplexnost jejich služeb.

V mnoha evropských zemích byla v uplynulých desetiletích narozdíl od Rakouska velká část bytového fondu privatizována či byly redukovány dotace na bydlení. Nyní ale vzrůstají tendence systémy obecního a sociálního bydlení znovu vybudovat. Vlády a městské samosprávy si čím dál tím více uvědomují výhody sociálního bydlení, které představuje ekonomicky únosnou možnost zajištění kapacitně dostačujícího a kvalitního bytového fondu, je také potenciálně silným nástrojem v eliminaci sociální a etnické segregace ve městech. Svoji roli může ale jistě hrát i jeho možná výdělečnost a především atraktivita ve smyslu politického tématu.

5 Bibliografie

Knižní publikace:

FLAGGE, Ingeborg. *Geschichte des Wohnens : Von 1945 bis heute. Aufbau - Neubau - Umbau* / Band 5. 1. vyd. Stuttgart : Deutsche Verlag-Anstalt, 1999. ISBN 3-421-03115-0

KÄHLER, Gert. *Geschichte des Wohnens : 1918-1945. Reform - Reaktion - Zerstörung* / Band 4. 1. vyd. Stuttgart : Deutsche Verlags-Anstalt, 1998. ISBN 3-421-03114-2

MAYER, Vera (Hg.). *Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava zwischen Vision, Alltag und Innovation*. 1. vyd. Wien : Verl. der Österr. Akad. der Wiss, 2006. ISBN 3-7001-3698-6

REULECKE, Jürgen. *Geschichte des Wohnens : 1800-1918 Das bürgerliche Zeitalter* / Band 3. 1. vyd. Stuttgart : Deutsche Verlags-Anstalt, 1998. ISBN 3-421-03113-4

Internetové odkazy:

<http://www.wienerwohnen.at/>

<http://www.wien.gv.at/>

<http://www.nextroom.at/>

<http://students.washington.edu>

<http://commons.wikimedia.org/>

<http://www.koeniglarch.at/>