

# Ostravsko: zákruty rehabilitace sídlišť



Author: Vítězslav Fejfar | Published: 10.11.2008

Největším trnem v patě v procesu regenerace sídlišť na Ostravsku zůstává parkování. Masový rozvoj individuální automobilové dopravy klade na odborníky z oblasti regenerace veřejného prostoru nelehký úkol, jak se vypořádat s kritickým nedostatkem parkovacích míst v sídlištní zástavbě. „V našem městském obvodu žije přes 117 tisíc obyvatel. Jsme nejlidnatějším ostravským obvodem, větším než většina krajských měst. K dnešnímu dni nám schází pět tisíc parkovacích míst,“ nechal se slyšet místostarosta městského obvodu Ostrava-Jih Lubomír Košík. V sousední Porubě na tom jsou dokonce ještě hůře. „K parkování bychom potřebovali ještě patnáct tisíc míst. Situaci je třeba urychleně řešit,“ uvedl místostarosta Ostravy-Poruby Petr Mihálik.



## Na jeden byt = jedno auto

Kritickou situaci řeší radnice těchto městských částí takřka stejně. Jakýkoli nový projekt na výstavbu bytových domů musí počítat s tím, že na jednu bytovou jednotku budou požadována jedno až dvě parkovací místa. Problémem je však nedostatek volných pozemků. „V Porubě jsme se rozhodli tento problém vyřešit výstavbou podzemních tabletových garáží. Tento projekt se osvědčil, a proto bychom v něm chtěli i nadále pokračovat. Chystáme také výstavbu tří nadzemních parkovacích domů. Podzemní stání je totiž dost nákladnou záležitostí. Přesto se nám v roce 2007 podařilo dosáhnout dohody s konsorciem soukromých investorů, díky které bude možné vybudovat dvoupodlažní podzemní parkovací objekt pro 885 automobilů. Situaci by ještě mohl vylepšit developerský projekt, jehož veřejnou soutěž v brzké době radnice vyhlásí. Ke kompletní zástavbě nabídneme 29 tisíc čtverečních metrů těch nejlukrativnějších pozemků v Porubě. Investor bude mít za úkol komplexně zastavět prostor zakončení hlavní třídy, jehož součástí by mělo být rovněž řešení parkovací kapacity v této lokalitě,“ vysvětlil P. Mihálik.



## Regenerace není jenom zateplení

Podle Reginy Kuchtové z magistrátu Ostravy problematiku parkování uvedli obyvatelé ostravských sídlišť v nedávné anketě hned na druhém místě v tabulce priorit regenerace jejich životního prostoru. Ostravané by v první řadě nejraději viděli zrekonstruované vstupy do domů, následuje zmiňované parkování a v těsném sledu následuje palčivý problém s venčením psů a nedostatkem sportovních a herních zařízení. Anketní žebříček uzavírá volání po kvalitní zeleni.

„Hlavním problémem sídlišť je nevyjasněná funkce nezastavěných ploch. V rámci regenerace ještě neumíme s občany hovořit o jejich potřebách. Sídlště přitom nabízejí nemálo možností k oživení prostoru. I ony mají svá brownfields. Například bývalé kotelny se mohou proměňovat v knihovny, fitcentra nebo jiné prostory, ve kterých se mohou lidé setkávat. Pod pojmem regenerace je až příliš často myšleno pouhé zateplení domu, výměna oken a barevný nátěr fasády. V situaci, kdy většina panelových domů již nepatří městu, je ale naprosto nemožné uhlídat například třeba barevné kombinace nových fasád. Stále častěji se

tak setkáváme s barevnou nesourodostí sídlišť, nevhodným výběrem barev, nekvalitním provedením. K úspěšné regeneraci je potřeba především zachování souladu celku, snížení nákladů na údržbu a především komunikace s občany,“ vysvětlila Kuchtová.



### Kdo jak hospodaří

„ Z našeho průzkumu jednoznačně vyplynulo, že domy v majetku družstev nebo společenství vlastníků vykazují největší počet oprav. Alarmující je ale situace u panelových domů, kde jsou špatnými hospodaři jak obec, tak soukromí vlastníci a společnost RPG Real Estate. V další fázi výzkumu bychom rádi přišli na to, jakým způsobem se právě tyto subjekty rozhodují, kde a do čeho investovat své prostředky v rámci regenerace,“ uvedl Petr Bednář z Ostravské univerzity.

Petr Handl ze společnosti RPG Real Estate takovou kritiku odmítá. „I když budete chtít udělat sídliště krásné, vždy to bude o tom, jací lidem tam bydlí. Jedna z našich posledních zkušeností hovoří za vše. Investovali jsme zhruba šedesát milionů korun do opravy vstupních prostor, dveří a zvonků. Po čase bylo opět vše zdevastováno a nefunkční. Převzali jsme rozsáhlý bytový fond, který byl po dlouhá léta podinvestován. V první řadě proto musíme řešit havarijní stavy a bezpečnost nájemníků. A musíme zvažovat nejen ekonomický, ale i lidský faktor. Spravujeme 44 tisíc bytů a 35 % našich nájemníků tvoří lidé evidovaní v kolonkách sociálního bydlení,“ nastínil Handl problematiku financování bytového fondu společnosti. Hrozná čísla z výzkumu Petra Bednáře jsou podle něj jen odrazem toho, že investice společnosti RPG nejsou navenek pouhým okem viditelné. „Ty prostředky jsou zkrátka zasekány ve zdech, nataženy v drátech a trubkách nebo visí na opravených střeších,“ dodal Handl.

### RPG má recept

P. Handl je ale přesvědčen, že recept na úspěšnou regeneraci již společnost RPG našla. „Investujeme v první řadě tam, kde má obec jasnou snahu a vizi zlepšit kvalitu života. Příkladem je třeba sídliště Nový svět ve Stonavě. Ve spolupráci s obcí jsme tam opravili domy, vylepšili infrastrukturu a výsledkem je skutečnost, že se tam lidé vracejí a chtějí v této lokalitě bydlet. Je to dáno tím, že jsme sídliště pozvedli jako celek. Dalším dobrým příkladem je spolupráce s havířovským magistrátem. Například byty podél hlavní třídy. Budeme investovat do obnovy bytových domů podél hlavní třídy, ale za podmínky, že zde nebudou herny a prodejny s levným textilem, ale provozovny, které pozvednou kvalitu života v této oblasti jako celku. Pokud vytvoříte jako vlastníci společný tým se silným partnerem, jakými jsou některé obce, mohou z toho profitovat všichni,“ říká Handl.

---

10.11.2008 09:47, Vítězslav Fejfar

Stavební  
forum