

Lekce z Vídně: klíčem k dekarbonizaci je dostupné bydlení a dialog s nájemníky

Article by Kaja Šeruga

June 24, 2024

Pomůže nastupující vlna zateplování řešit energetickou chudobu, nebo naopak situaci nájemníků ještě zhorší? Příklad Vídně ukazuje, že zvýšit nabídku dostupného bydlení musí být klíčovou součástí zodpovědné klimatické politiky.

Již před více než sto lety přijalo město Vídeň pravdu, kterou se mnohá města stále přijmout zdráhají — že dobré a dostupné bydlení je základem, na němž teprve je možná sociální soudržnost a kvalitní život.

V roce 1919, kdy se vzpamatovávala z rozpadu habsburské říše i hrozivé bytové krize, začala Vídeň vybírat vysoké daně z luxusního zboží a spotřeby a získané peníze použila na výstavbu takzvaných komunitních domů (Gemeindebauten) pro pracující třídu. Tím započal systém veřejného bydlení, který je dnes považován za jeden z nejlepších na světě.

V prvním stavebním období mezi lety 1923 a 1934 bylo postaveno čtyři sta Gemeindebauten s celkem 64 000 bytů. Dnes je Vídeň největším vlastníkem bytů mezi evropskými městy. Pronajímá 220 000 sociálních bytů zhruba půl milionu svých obyvatel — to znamená čtvrtině obyvatel města.

Když se k tomu připočte zhruba 200 000 družstevních bytů, postavených s městskou dotací bytovými družstvy s omezením či vyloučením zisku, žije 60 procent Vídeňanů v bytech dotovaných veřejným sektorem. Nabídka neziskového bydlení má tlumivý vliv i na ceny nájemného v soukromém sektoru: podle studie z roku 2023 je průměrné nájemné ve Vídni o 35 procent nižší než v Bruselu a o neuvěřitelných 68 procent nižší než v Paříži.

Vídeň se nyní připravuje na novou výzvu: splnit svůj cíl klimatické neutrality do roku 2040 a zároveň nadále poskytovat vysokou kvalitu života a dostupné bydlení svým obyvatelům, jejichž počet přitom patří mezi nejrychleji rostoucí v Evropě. Je to obrovský, ale zásadní úkol: celosvětově se budovy podílejí na emisích uhlíku 39 procenty, takže dekarbonizace sektoru bydlení je považována za jeden z nákladově nejefektivnějších způsobů, jak zmírnit klimatickou krizi.

Renovace a dekarbonizace stávajících budov je také klíčovou iniciativou evropské Zelené dohody. Vzhledem k tomu, že mnoho měst již nyní bojuje s rostoucími náklady na bydlení, existují však oprávněné obavy, že takové renovace povedou k dalšímu zvýšení nájmů a prohloubení krize bydlení.

Jednadvacet evropských zemí — včetně České republiky, pozn. překl. — umožňuje přenášet náklady na renovace na nájemníky. Jsou to přitom lidé s už tak nízkými příjmy, kdo nejčastěji bydlí ve starých, energeticky neefektivních domech. Vídeň má silnou pozici na městském trhu s bydlením a stoletou tradicí sociálního bydlení, na kterou může navázat. Oproti jiným městům má tudíž výhodu a může jít příkladem v tom, jak spojit ekologické a sociální ohledy do bytové politiky budoucnosti.

Světlo, vzduch, slunce — a zelená energie

V roce 2020 zakotvila tehdy nastupující vláda města — koalice socialistů a liberálů — svůj závazek dosáhnout do roku 2040 klimatické neutrality ve svém programovém prohlášení, které obsahuje také oddíl o „dostupném bydlení budoucnosti“. Strategie je dvojí: renovovat stávající budovy tak, aby se snížila jejich spotřeba energie a dekarbonizovaly se jejich zdroje energie, a stavět nové dostupné bydlení již podle přísných ekologických kritérií.

Vídeň nejenže — na rozdíl od mnoha jiných měst — nikdy své obecní byty neprodala, svůj sociální bytový fond naopak rozšiřuje. Po desetileté přestávce ve výstavbě nových bytů v Gemeindebauten byla výstavba v roce 2015 obnovena a cílem města je do roku 2025 vybudovat 5500 nových sociálních bytů. Nyní je však odvěká vídeňská zásada poskytnout nájemníkům „světlo, vzduch a slunce“ doprovázena také důkladným dohledem nad dopady staveb na životní prostředí.

*Že dobré a dostupné bydlení je základem, na němž
teprve je možná sociální soudržnost a kvalitní život.*

„Když mluvíme o Gemeindebauten, často jde o budovy, které jsou tu s námi už více než sto let. V takovém horizontu musíme přemýšlet i o budovách, které stavíme nyní,“ říká Silvia Hoferová, která dohlíží na novou výstavbu ve Vídeňském bytovém fondu (Wohnfonds Wien).

„Mají-li být udržitelné do budoucna, musí brát v potaz změny klimatu, a to jak z hlediska adaptace, tak z hlediska předcházení dalšímu oteplování. To znamená zohlednit také, kolik CO₂ se uvolní při stavbě a kolik při užívání budovy.“

Vídeňský bytový fond byl založen v roce 1984, aby dohlížel na obnovu starých budov a shromažďoval pozemky pro výstavbu sociálního bydlení. V současné době drží 3,2 milionu metrů čtverečních pozemkových rezerv — další eso, které městu pomáhá kontrolovat svůj rozvoj — dohlíží na novou výstavbu a obnovu dostupného bydlení, a koordinuje činnost městských odborů, developerů a městských organizací Vídně.

V roce 2018 město zavedlo územní kategorii „dotované bydlení“, v níž musí nové stavby s více než 5000 metry čtverečními obytné plochy vyčlenit dvě třetiny užité plochy pro cenově dostupné byty — sem patří i družstevní byty. Každý projekt dotovaného bydlení musí dodržovat „čtyři pilíře“ výstavby definované fondem, čímž se myslí přísné předpisy v oblastech sociální, ekonomické, architektonické i ekologické.

„Samozřejmě chceme dbát především na kvalitu bydlení, jako to děláme již více než sto let,“ říká Hoferová. „Musíme brát v potaz ale také spotřebu energie — při výstavbě i provozu — a snažit se ji snižovat, snižovat a snižovat. S tímto cílem je třeba přemýšlet. Hledat nové nápady, materiály i technologie, které nám pomůžou k lepšímu životnímu prostředí.“

Nové budovy mají zelené a dobře izolované fasády, které snižují spotřebu energie a chrání obyvatele před extrémními teplotami. Jejich energetickou spotřebu pokrývají tepelná čerpadla, dálkové vytápění i solární panely.

Klíčová je také přizpůsobivost využití: v nedávno dokončeném Gemeindebau v Seestadt, rozsáhlé nové městské zástavbě, která slouží jako městské testovací zařízení pro projekty udržitelnosti, lze díky posuvným stěnám snadno měnit uspořádání bytů a vytvářet domácí kanceláře, pokoje pro hosty nebo dětské pokoje podle potřeby.

Důležité je, že budovy jsou navrženy tak, aby vytvářely komunitu a podporovaly udržitelný způsob života. Kromě tradičních vnitrobloků překrytých vzrostlými korunami stromů a společných prádelen, které jsou charakteristickými znaky starých vídeňských Gemeindebauten, zahrnují ty nové také komunitní místnosti, zahrady a střešní terasy.

Bydlení v menším bytě — což je v zásadě vždy udržitelnější volba — nepůsobí stísněně, když můžete kdykoli využít společné prostory k uspořádání narozeninové oslavy, setkání s přáteli u drinku na střeše nebo pěstování zeleniny se sousedy.

Tyto společné zdroje také usnadňují život zvláště zranitelným osobám, jako jsou rodiče samoživitelé nebo starší lidé. „Potřebujete společné prostory, kde může někdo dohlédnout na vaše dítě — například když jste objednaní k lékaři,“ vysvětluje Hoferová. „A samozřejmě potřebujete sousedy, kteří jsou ochotni to udělat. Takže opravdu hodně dbáme na podporu komunit.“

Hlubkové renovace a dialog s nájemníky

Silné komunity budou hrát klíčovou roli v budoucí odolnosti vůči extrémnějšímu klimatu. Jejich podpora je tak klíčovým aspektem sociálního rozměru udržitelnosti.

Městská agentura Wohnpartner proto podporuje obyvatele Gemeindebauten ve všech aspektech budování komunit, od propojování místních iniciativ, provozování sousedských center a pořádání komunitních akcí až po usnadňování řešení konfliktů mezi sousedy a školení vzájemné mediace v místních školách.

Aby se zvětšila obytná plocha, aniž by se město proměnilo v betonovou džungli, probíhá také řada nadstaveb na stávajících budovách sociálního bydlení. V ulici Gregorygasse na západním okraji Vídně, v blokové Gemeindebau ze šedesátých let minulého století, vzniká čtyřiačtyřicet nových podkrovních bytů s terasami — část z 834 podkrovních bytů, které byly postaveny od roku 2015.

Nové byty jsou vyrobeny z prefabrikovaných dřevěných prvků, aby se snížil jejich dopad na životní prostředí a doba výstavby. Kromě toho, že stará část budovy dostane zcela nové patro, bude také vybavena osmnácti centimetry dodatečné izolace, novými okny a zateplením sklepních stropů, což sníží energetickou potřebu budovy o sedmaosmdesát procent.

Takovéto „hlubkové renovace“ obytných nemovitostí mají potenciál snížit emise uhlíku v sektoru bydlení až o jednapadesát procent. V současné době probíhá ve vídeňských Gemeindebauten přibližně osmdesát podobných projektů s objemem investic přibližně 800 milionů eur.

Kromě renovací byly na střechy některých budov instalovány solární panely, které dodávají energii zpět do městské sítě. Dosud bylo zřízeno deset střešních fotovoltaických systémů o celkové ploše šest tisíc metrů čtverečních a v jedné z největších městských budov, Hugo-Breitner-Hof, zásobuje solární termální systém více než dva tisíce obyvatel teplou vodou.

Kromě snižování spotřeby energie ve stávajícím bytovém fondu spočívá velká část úsilí o dekarbonizaci v pokrytí zbývajících energetických potřeb prostřednictvím obnovitelných zdrojů.

Zatímco většina sociálních bytů je již napojena na dálkové vytápění, přibližně 95 tisíc bytů je stále závislých na plynu pro vytápění, ohřev vody nebo vaření a 1400 budov musí do roku 2040 přejít na nové zdroje energie. Cílem celoměstské kampaně „Raus aus Gas“ — Pryč s plynem — je do roku 2040 postupně zcela přestat využívat plyn. Mnoho nájemníků se však zdráhá snášet problémy, které by to

obnášelo.

„Víme, jak tepelné čerpadlo funguje a kam ho umístit. Víme, jak připojit budovu k dálkovému vytápění. Naší největší výzvou je zapojit do projektu samotné nájemníky,“ říká Daniela Cochlarová, která tento projekt vede ve společnosti Wiener Wohnen, jež spravuje sociální bydlení ve vlastnictví města.

Při dekarbonizaci veřejně přístupných částí svých budov má město volnou ruku. Potřebuje ale souhlas nájemníků, aby mohlo provést potřebné stavební práce v jejich bytech. To může projekt zhatit — tepelné čerpadlo je málo platné, pokud k němu nejsou připojeny žádné byty, a dálkové vytápění může budovu zásobovat pouze tehdy, pokud se k jeho využívání přihlásí 80 procent bytů. Pro mnoho nájemníků, zejména těch starších, je představa, že by se v jejich bytech měly provádět stavební úpravy a měnit dosavadní způsob bydlení, skličující.

„Je to pochopitelné — je to velký zásah do velmi soukromé sféry,“ říká Cochlarová. „Nájemníci nejsou proti našim nápadům. Většinou také chápou, že musíme udělat něco pro klima a životní prostředí, a ani náklady nejsou největším problémem, což mě překvapilo. Největší obavy mají ze zásahu do jejich soukromého života, do jejich soukromých místností, a z toho, že to pro ně bude nepříjemné.“

Do jaké míry náklady na modernizaci budou muset nést sami nájemníci, závisí na řadě faktorů. Město již vypracovalo modely, podle nichž by nájemníci mohli platit malé měsíční splátky, které by byly do značné míry kompenzovány nižšími účty za vytápění. Od března 2024 mohou obyvatelé také požádat o dekarbonizační prémii a získat od města tisíc až patnáct set eur, které jim pomohou pokrýt náklady na postupné vyřazení plynu v jejich bytě nebo domě. To již vyvolalo velký zájem nájemníků, říká Cochlarová.

Na rozdíl od kontroverzního německého energetického zákona o budovách, který vstoupil v platnost v lednu 2024 a nechtěně přispěl popularitu pravicové AfD, ambiciózní plán Vídně na postupné vyřazení plynu zatím žádný rozruch nezpůsobil.

Ve městě, kde jsou socialisté u moci nepřetržitě od roku 1945, kde tolik obyvatel žije v městských bytech, a které se stabilně umísťuje vysoko v žebříčku nejpríjemnějších míst k bydlení na světě, panuje k plánům vedení do budoucna důvěra.

Kromě toho změny přicházejí pomalu a dbá se na to, aby se nikdo necítil zaskočen. Například projekt „Pryč s plynem“ zůstane v pilotní fázi až do roku 2026 a město nejprve testuje různé přístupy na několika Gemeindebauten, než je zavede v plném rozsahu.

Komunikace je klíč

Velkou část práce na testování pilotních modelů přitom představuje zkoušení různých komunikačních strategií a přesvědčování nájemníků, že se jim nepohodlí z dlouhodobého hlediska vyplatí.

Na ulici Deutschordenstrasse, kde v současné době probíhá přestavba dvou domů z padesátých let na geotermální vytápění, zřídilo město informační místo, kde mohou nájemníci získat informace, klást otázky a dokonce si vyzkoušet různá elektrická kamna. „Je důležité vyjít lidem vstříc tam, kde jsou, být jim osobně k dispozici a rozptýlit případné obavy,“ říká Cochlarová. „Pak je možné mnohé. Dozvídáme se hodně o tom, co funguje a co ne.“

Také Nicole Büchlová, vedoucí oddělení renovací ve Vídeňském bytovém fondu, vidí tuto udržitelnou změnu v oblasti bydlení především jako komunikační výzvu. Podle ní je třeba zvýšit povědomí

o spotřebě energie, přičemž lidé by jí měli hlouběji porozumět. „Co potřebuje více energie a co méně?“ ptá se. „Je důležité získat pro to cit.“

Vídeň bude muset překonat ještě mnoho překážek — některé očekávané, mnohé nepředvídané —, pokud chce svůj cíl klimatické neutrality do roku 2040 splnit. Důležitý první krok však již byl učiněn: pochopení, že takový přechod není možný bez toho, aby se řešil obrovský dopad sektoru bydlení a zároveň se zajistilo, že břemeno tohoto úsilí nebude přeneseno na nájemníky. „Jsme pevně přesvědčeni, že dostupné sociální bydlení je nezbytnou součástí toho, co znamená být udržitelné město,“ uzavírá Hoferová.



Kaja Šeruga is a Slovene freelance journalist based in Vienna who covers environmental issues, impactful solutions, and the many weird and wonderful stories from the Central and Eastern European region.

Published June 24, 2024

Article in Czech

Translation available in English

Published in the *Green European Journal*

Downloaded from <https://www.greeneuropeanjournal.eu/lekce-z-vidne-klicem-k-dekarbonizaci-je-dostupne-bydleni-a-dialog-s-najemniky/>

The Green European Journal offers analysis on current affairs, political ecology and the struggle for an alternative Europe. In print and online, the journal works to create an inclusive, multilingual and independent media space. Sign up to the newsletter to receive our monthly Editor's Picks.