

# Urbanistická struktura jako determinant spokojenosti obyvatel



**Města budoucnosti  
VII. brněnská konference urbánních studií**

**Ing.arch. Jana Matyášová  
21.11.2019**

prezentováno za podpory projektu Specifického výzkumu z FA VUT Brno

# Teoretická část

Význam hodnocení spokojenosti obyvatel

Definice spokojenosti obyvatel

Hodnocení spokojenosti obyvatel

Pojem urbanistická struktura obytných souborů

Základní typologie urbanistické struktury

# Metodika výzkumu

Data jsou rozdělena do následujících čtyř částí.

## 1. statistická data

- změna počtu obyvatel – porovnání počtu obyvatel dle sčítání v roce 2001 a 2011
- věková struktura obyvatel dle sčítání – porovnání věkové skladby obyvatel 0-14 let / 65+ pro Brno a 0-18 let / 66+ pro Vídeň (data pro Vídeň nejsou shodná, jedná se však o data k jednotlivým obytným souborům)
- vzdělání – pro Vídeň se tato data nepodařila získat
- nezaměstnanost – pro Vídeň se tato data nepodařila získat

## 2. objektivně měřitelná data

- IZP
- IPP
- průměrná podlažnost
- dostupnost (četnost spojů)
- počet obyvatel – data pro Brno ze sčítání obyvatel v základní sídelní jednotce, data pro Vídeň pro jednotlivé obytné soubory dostupná z: Wiener Bevölkerungsregister, Stichtag 1.1.2018, Berechnung MA 23
- velikost lokality
- počet bytů (pro Vídeň – dle pozorování a dat volně dostupných z internetu)

## 3. místní šetření

- projevy vandalizmu
- stopy po užívání drog
- popíjení alkoholu
- bezdomovci a žebráci
- nucené aktivity obyvatel
- pobytové aktivity obyvatel (děti/dospělí)

## 4. dotazníkové šetření

- subjektivní zdravotní stav
- střední měsíční příjem
- pocit nebezpečí v lokalitě ve dne/v noci
- nedůvěryhodné cizí osoby
- dobrá adresa
- dostupnost občanského vybavení
- rozmanitost využití okolí domu
- přizpůsobení imobilním
- pocit domova
- příjemný výhled
- pocit omezení soukromí
- vnímání estetické kvality
- stěhování – změna sousedů
- starousedlíctví
- sousedské vztahy
- spoluúčast na údržbě prostorů kolem bydliště

# Případové studie

## **Případové studie Brno**

Lokalita B1: Historické jádro

Lokalita B2: Stránice

Lokalita B3: Veveří

Lokalita B4: Královo Pole

Lokalita B5: Bystrc

## **Vídeň**

Lokalita W1 : Compact City

Lokalita W2: Frauen-Werk-Stadt

Lokalita W3: Grüne Schanze

Lokalita W4: Car-free housing



Lokalita B1:

## Historické jádro

Brno-střed - lokalita je tvořena historickou zástavbou centra města, nachází se mezi ulicemi Joštova, Husova, Benešova a Koliště, zahrnuje tedy celé vnitřní centrum města. Jedná se zpravidla o vícepodlažní zástavbu polyfunkčních historických budov, obytná funkce je převážně ve vyšších podlažích řaděná administrativní funkcí a v parteru obchody a restauracemi, kavárnami či hospodami. Budovy jsou uspořádány do historicky vzniklých bloků s malými vnitrobloky, které jsou často zastavěny drobnými stavbami. Lokalita má 50,1 hektarů. Index zastavěné plochy (dále jen IZP) je 0,47 a index podlažní plochy (dále jen IPP) je 1,96. Průměrná podlažnost historického jádra je 4,13 (IZP/IPP).

**0,47**

IZP

**1,96**

IPP

**4,13**

průměrná  
podlažnost

**50,1 ha**

velikost lokality

**4633**

obyvatel



Lokalita B2:

## Stránice

Lokalita se rozprostírá přes katastrální území Stránice a Pisárky. (Pro zjednodušení použijeme jeden název). Je tvořena zástavbou převážně samostatně stojících rodinných domů a vil, která je doplněna několika domy v řadové zástavbě a pár bytovými domy. Jedná se o území mezi Wilsonovým lesem, ulicí Hlinky, Vaňkovým náměstím a náměstím Míru a ulicí Údolní. Jedná o velmi luxusní vilovou čtvrť, která má historickou hodnotu a má velmi blízko a snadno dostupné centrum města. Je obklopena velkým parkem na Kraví hoře a lesem vhodným na kratší procházky přírodou.

Urbanistický a stavební rozvoj území souvisí se zalesňováním svahů nad řekou Svratkou směrem do Žabovřesk. Vznikl zde dnešní Wilsonův les, přejmenovaný v roce 1918 z původního názvu Císařský les (Kaiserwald). Kuča uvádí, že stavební činnost zde začala až v 90. letech 19. století. V té době se nová velkoměstská činžovní zástavba rozšiřovala podél Údolní ulice po ulic bratří Čapků a nahoru Úvozem za Tvrdeho ulici. (Kuča, 2000)

Ve 20. letech 20. století na území Stránic začala růst vilová čtvrť s několika činžovnými domy. Kuča dále uvádí, že umělé a ani dnes nikým nevyužívané jméno Stránice bylo zřejmě zvoleno proto, že tradiční pojmenování Masarykova čtvrť (ač historicky náležející jen části katastru) bylo v té době politicky nepřijatelné; jméno Stránice se překvapivě nezměnilo ani po roce 1990; jméno Masarykova čtvrť bylo (namísto jména Jiráskova čtvrť) obnoveno jen jako pomístní jméno. (Kuča, 2000) Masarykova čtvrť je považována za nejkvalitnější brněnskou čtvrť (Kuča, 2000), na jejím území se nachází cenné stavby nejen z období funkcionalismu. Zkoumané území se rozprostírá na ploše o velikosti 130,1 hektarů. IZP je 0,14 a IPP 0,38, průměrná podlažnost je tedy 2,60 podlaží.

**0,14**

IZP

**0,38**

IPP

**2,6**

průměrná  
podlažnost

**130 ha**

velikost lokality

**5402**

obyvatel



Lokalita B3:

## Veveří

Lokalita se nachází v blízkosti městského centra v oblasti nazývané Veveří, okolí ulic Botanická, Dřevařská, Hrnčířská až po ulici Štefánikovu. Jedná se o zástavbu bytových domů převážně z přelomu 19. a 20. století, které jsou uspořádány do městských bloků. Tyto bytové domy mají vstupy orientované do ulic a vytváří pravidelné struktury domů s polosoukromými vnitrobloky. Ve vnitrobloku, kam se zpravidla dostanou jen rezidenti, se může nacházet zeleň či různá hřiště, případně zahrádky restaurací umístěných ve vnitrobloku.

Dopad změny životního stylu na potřeby residentů a využití veřejného prostoru je u těchto obytných souborů značný. V době, kdy byly tyto obytné soubory stavěny, se pochopitelně nemyslelo na budoucí automobilovou dopravu. Největším problémem obyvatel je parkování, které je v současné situaci ve městě Brně řešeno residenčním parkováním. (Dotazníkové šetření však bylo prováděno ještě před zavedením zón pro residenční parkování.)

**0,33**

IZP

**2,0**

IPP

**6,0**

průměrná  
podlažnost

**18,1 ha**

velikost lokality

**3393**

obyvatel





Lokalita B4:

## Královo pole

Lokalita se nachází v přímé dostupnosti k centru města, jedná se o část městské části Královo Pole, mezi ulicemi Palackého třída, Skácelova, Purkyňova a Červinkova. Lokalita má 31,4 hektarů a je tvořena převážně řadovou rodinnou zástavbou, kde je i několik bytových domů. Průměrná podlažnost je 2,83 podlaží. Urbanistická struktura lokality je pravidelná, domy jsou opět seskupeny do bloků, přičemž zde jsou vnitrobloky rozparcelované a každý rodinný dům má svoji soukromou zahradu ve vnitrobloku. Rodinné domy mají často drobné předzahrádky orientované do ulic. IZP lokality je 0,27 a IPP 0,76.

**0,27**

IZP

**0,76**

IPP

**2,83**

průměrná  
podlažnost

**31,4 ha**

velikost lokality

**3383**

obyvatel/ha



Lokalita B5:

## Bystrc

Brno-střed - lokalita je tvořena historickou zástavbou centra města, nachází se mezi ulicemi Joštova, Husova, Benešova a Koliště, zahrnuje tedy celé vnitřní centrum města. Jedná se zpravidla o vícepodlažní zástavbu polyfunkčních historických budov, obytná funkce je převážně ve vyšších podlažích ředěná administrativní funkcí a v parteru obchody a restauracemi, kavárnami či hospodami. Budovy jsou uspořádány do historicky vzniklých bloků s malými vnitrobloky, které jsou často zastavěny drobnými stavbami.

**0,12**

IZP

**0,8**

IPP

**10**

průměrná  
podlažnost

**36,3ha**

velikost lokality

**3292**

obyvatel/ha



## Případové studie Vídeň - přehled lokalit



Ve městě Vídeň byly vybrány čtyři obytné soubory, které se nacházejí v těsné blízkosti ve čtvrti Floridsdorf. Floridsdorf je vídeňský 21. městský obvod, nachází se v severní části města, na sever od řeky Dunaj. Floridsdorf je napojen na městskou hromadnou dopravu linkou metra U-Bahn U6 (konečná stanice v blízkosti obytného souboru Car-Free Housing), vlakem S-Bahn (stanice Wien Brünner Straße, nádraží Wien Siemensstraße) a tramvajovými a autobusovými linkami.

## Případové studie Vídeň - přehled lokalit

Všechny čtyři vybrané obytné soubory přiléhají k ulici Donaufelder StraÙe a jsou vzdušnou čarou vzdáleny 6 km od centra města. Jsou zajímavé především tím, že každý z nich vznikl v rámci jiného myšlenkového proudu, avšak všechny jsou umístěny v takové vzájemné blízkosti, že lze předpokládat shodné zázemí z hlediska občasně vybavenosti a dopravní dostupnosti

V okolí sledovaných obytných souborů se nachází drobná zahrádkářská kolonie, kostel, park, sportovní areál (Donaufeld) a rameno řeky Dúnaj (Alte Donau) využívané k rekreaci. Obytné soubory se nachází na pomezí tradičtější struktury blokové zástavby a drobné zemědělské oblasti, se kterou se počítá při budoucím vývoji čtvrti jako s místem rozvoje.

- Lokalita W1 : Compact City
- Lokalita W2: Frauen-Werk-Stadt
- Lokalita W3: Grüne Schanze
- Lokalita W4: Car-free housing

Lokalita W1:

## Compact City

Compact City čili kompaktní město je urbanistický koncept, který při vyšší hustotě osídlení mísí více funkcí. Díky tomu pomáhá snižovat znečištění ovzduší a snižuje nutnost používání automobilů a každodenního ježdění daleko za prací či za nákupy. Napomáhá také větší společenské interakci a pocitové bezpečnosti v rámci jednotlivých komplexů budov. (Dempsey, 2010)

Obytný soubor navrhla kancelář BUSarchitektur (ve spolupráci s C. Blazicem, R. Lalicem a L. Spinadel) a byl postaven v letech 1991–2000. Projekt byl v roce 1998 oceněn cenou Otto Wagner Urban Development Prize. Obytný soubor byl navržen v duchu konceptu kompaktního města, které je chápáno jako hybridní struktura velkého městského polyfunkčního bloku, ve kterém se mísí různé funkce s funkcí bydlení.

V Compact city na Donaufelder StraÙe se nachází 54 bytů, 12 garsonek, 14 dílen, 22 kanceláří, 2 obchody, supermarket, banka, 3 restaurace, dětské centrum, hřiště, centrum pro mládež a 21 skladů. Kompaktní blok obytného

souboru má dvě hlavní roviny. Na úrovni městského parteru se nachází vstup do supermarketu, vjezd do garáží a několik vstupů na horní platformu - piazzetu. Ta je obklopena různými službami a funguje jako vnitroblok obytného souboru. Nachází se zde hřiště, školka, různé drobné služby a drobná zeleň. Toto pojetí bylo při návrhu podpořeno existencí tzv. homeworkers, jak sami architekti tuto skupinu lidí nazývají, kteří pracují z domu či poblíž svého bydliště. Jsou to umělci, drobní obchodníci, řemeslníci či programátoři apod.

Parcela o rozloze 0,91 ha je téměř celá zastavěná – zastavěné území pokrývá 0,72 ha. Celý komplex je postaven na dvoupodlažním základu, ze kterého vyrůstají další, menší budovy. Na severní stranu, směrem do přilehlého parku, jsou orientovány čtyři čtyřpodlažní objekty. K ulici přiléhá zvyšená, pětipodlažní část. Z ulice se také dá vyjet eskalátorem na plochu mezi budovami – zmíněnou piazzetu. Výšky budov se tedy liší, výška budov u ulice činí kolem 17 m, u parku 13,5 m a piazzeta má kolem 6 m. Za průměr, jímž jsou myšleny nejčastější hodnoty, budeme tedy považovat čtyři podlaží o výšce 13,5 m.

**0,79**

IZP

**2,44**

IPP

**4,0**

průměrná  
podlažnost

**0,91 ha**

velikost lokality



Lokalita W2

## Frauen-Werk-Stadt

Dalším zkoumaným obytným souborem je Frauen-Werk-Stadt. Obytný soubor na křížení ulic Donaufelder Straße a Carminweg byl postaven v letech 1995-1997. Autorkami projektu jsou Liselotte Peretti, Gisela Podreka, Elsa Prochazka a Franziska Ullmann. Projekt vznikl díky „Frauenbüro“ – ženskému odboru města Vídeň a hlavní myšlenkou projektu je potřeba vyhovět každodenním potřebám žen, což bylo do detailu zaneseno do celkového konceptu obytného souboru.

Bytový komplex obsahuje 360 bytů, školku, integrované byty pro ženy s pohybovým omezením, komunikační centrum, šest integrovaných bytů pro starší osoby a obchodní jednotky podél Donaufelder Straße.

Jednotlivé budovy tvoří celek obepínající uzavřený dvůr, ve kterém bylo navrženo několik různorodých podob vnitrobloku, malých náměstí, zahrádek a hřišť doplněných o systém chodníků a zeleně. Důraz byl kladen na zajištění přirozeného osvětlení v každém bytě, na cirkulaci vzduchu a na různorodé výhledy. Okna kuchyní a obývacích pokojů jsou orientována

do rozdílných směrů. (Förster, 2008) Klíčovým prvkem celého návrhu bylo vytvoření různých obytných jednotek ve snaze vyhovět potřebám různých typů domácností. Například v části navrhované Elsou Prochazka, která má 85 bytů a školku, se architektka zaměřila na vytvoření bydlení pro všechny fáze života. Pokoje jsou navrženy s obecnou platností, aby se předešlo konkrétnímu určení jejich použití. (Sánchez de Madariaga, 2016)

Plocha parcely je 2,18 ha, přičemž rozloha zastavěného území je 0,99 ha. K ulici Donaufelder Straße přiléhá zvýšená, pětipodlažní část obytného souboru o výšce cca 17 m, jinak je soubor převážně tvořen čtyřpodlažními budovami o výšce kolem 15 metrů. Školka, která k souboru ze západní části přiléhá, je dvoupodlažní.

0,45

IZP

1,88

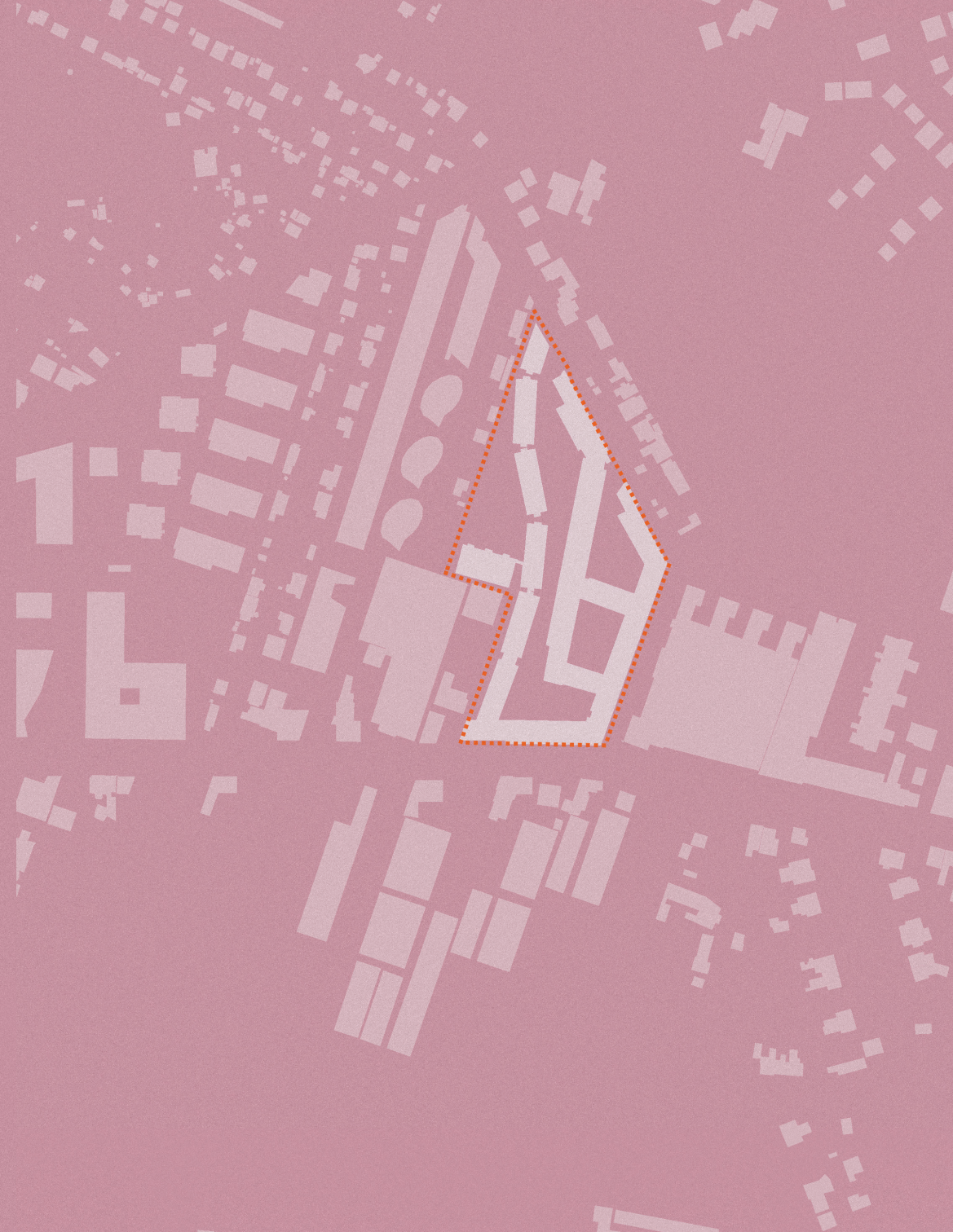
IPP

4,0

průměrná  
podlažnost

2,18 ha

velikost lokality



Lokalita w31:

## Grüne Schanze

Obytný soubor „Grüne Schanze“ byl postaven v letech 2005 - 2009 stavebním bytovým družstvem Familienhilfe. Projekt, jehož autory jsou CUUBUUS architects ve spolupráci s LOG ID, klade velký důraz na ekologii a nízkoenergetický standard. Rozprostírá se na ploše 1,8 ha a sestává ze šesti tří- a čtyřpatrových budov různých typů - pavlačový, bodový a chodbový-osazených v zeleni. Každý z 265 bytů je vybaven terasou, lodží, balkonem, zimní zahradou nebo předzahrádkou. Dvou- až pětipokojové byty o velikosti 52 m<sup>2</sup> až 139 m<sup>2</sup> jsou většinou příčně provětrávané a orientované na východní nebo západní stranu.

Koncepce nízkoenergetického bydlení vychází kromě použitých materiálů, orientace bytů a racionalizace dispozic i z využití sluneční energie prostřednictvím slunečních kolektorů umístěných na střeše jednoho z objektů.

Volný prostor mezi budovami vyplňují kromě zeleně a zpevněných komunikačních ploch dětská hřiště pro různé věkové skupiny, společné terasy s posezením a plochy pro různé využití. Celý areál je uzavřený a přístupný pouze obyvatelům obytného souboru. Součástí projektu je i malá sportovní hala a několik společných komunitních prostorů.

Koncept návrhu zeleně vychází v co největší možné míře z použití původních rostlin typic-

kých pro lokální klima, které odpovídají poloze obytného souboru na okraji někdejších niv. Stromy jsou nad prostorem podzemní garáže zasazené v 120 cm vysokých květináčích. Péče o vegetaci je zajištěna automatickým zavlažováním.

Zeleň je v rámci obytného souboru koncipována ve více úrovních. Stromy, keře a popínavé rostliny, nejen na plochách zeleně obklopujících bytové domy, ale i na terasách na různých podlažích a na střešních terasách podporují koncept „zeleně“ architektury a vytvářejí příjemné mikroklima. Společný dvůr tak není jenom komunikačním ale především pobytovým prostorem s různými možnostmi trávení volného času pro své obyvatele všech věkových skupin.

Přestože bytový komplex disponuje vlastními 284 parkovacími místy ve společné podzemní garáži, byl plánován jako carfree s cílem vytvořit klidné obytné prostředí a podpořit ekologickou stránku bydlení v blízkosti rekreační oblasti „Obere Alte Donau“. Těto myšlenka napomáhá i dobré dopravní napojení tramvají a dvěma linkami metra na centrum Vídně jakož i kvalitní občanská vybavenost v okolí.

Zastavěná plocha obytného souboru je 7882 m<sup>2</sup> a celková podlažní plocha je 42 000 m<sup>2</sup>, z níž 22 526 m<sup>2</sup> tvoří obytná plocha.

0,44

IZP

2,3

IPP

3,5

průměrná  
podlažnost

1,8 ha

velikost lokality



Lokalita W4:

## Car-Free Housing

Obytný soubor Autofreie Mustersiedlung, také nazývaný Car-Free Housing, byl postaven v letech 1996–1999, autory projektu jsou S&S Architekten. Obytný soubor má 244 jedno - až pětipokojových bytů a je zajímavý svým konceptem minimalizování počtu automobilů. Bylo rozhodnuto, že na jeden byt je požadován či povolen pouze jeden automobil, díky čemuž není potřeba tolik prostoru na parkovací plochy a obytný soubor je doplněn o komunitní místnosti či hrací dětské zóny. P souboru také funguje systém sdílení aut. K dalšímu snížení ekologické náročnosti používá budova solární a geotermální energii, sofistikovaný systém splachování a vysoký stupeň zateplení. (Förster, 2008)

Parcela projektu má 1,04 ha, rozloha zastavěného území je 0,43 ha. Budovy jsou šesti- či sedmipodlažní, o výšce kolem 18 m. Střechy jsou plně využity solárními panely, zahrádkami obyvatel a terasami. Obytný soubor je tvořen dvěma uzavřenějšími bloky.

**0,41**

IZP

**2,67**

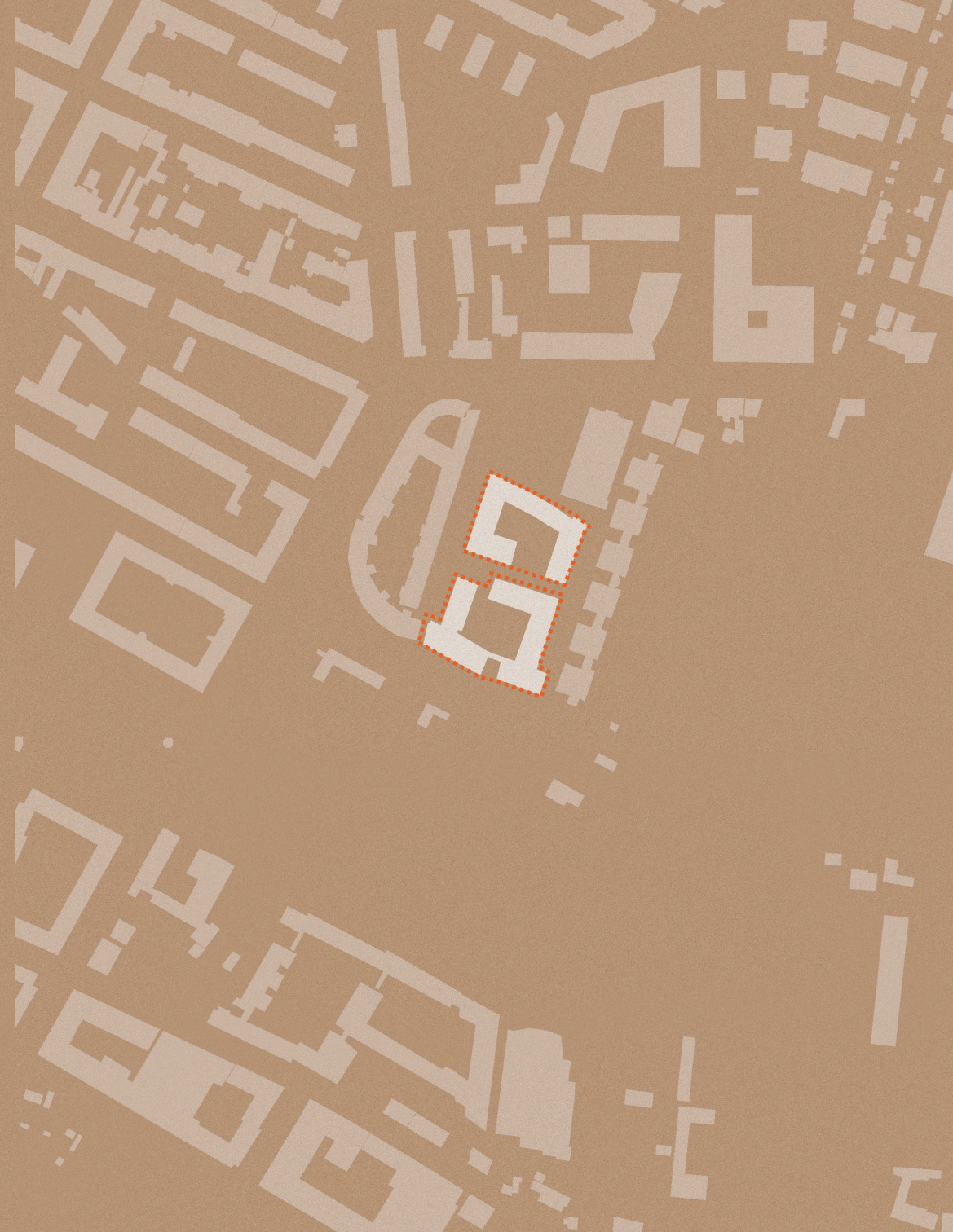
IPP

**6,5**

průměrná  
podlažnost

**1,04 ha**

velikost lokality





# Data a srovnání

Statistická data

Objektivně měřitelná urbanistická data

Místní šetření

Dotazníkové šetření

## Statistická data

	B1	B2	B3	B4	B5
počet obyvatel*	4633	5402	3393	3383	3292
změna počtu obyvatel**	92% (5028;4633)	98,2% (5501;5402)	88,9% (3817;3393)	95,1% (3559;3383)	89,21% (2243;2001)
ženy / muži	2 343 / 2290	704 / 646	1784 / 1609	1742 / 1641	1750 / 1542
věk 0-14/ 14-65 / 65+	116/ 3913 / 604	151 / 4945 / 306	384 / 2259 / 750	421 / 2252 / 710	608 / 901 / 492
věková struktura obyvatel dle sčítání	45% / 55%	33% / 67%	34% / 66%	37% / 62%	55% / 44%
vzdělání (ISCED 3 a vyšší)	88,28%	99,02%	96,50%	97,64%	99,35%
nezaměstnanost	6,50%	2,89%	4,60%	5,60%	4,85%

\* počet obyvatel dle sčítání 2011

\*\* počet obyvatel dle sčítání 2001; 2011

(data pro B4 jsou Ø 4 ZSJ Rezkova, Náměstí Míru, Neumannova, Vaňkovo náměstí)

(data pro B5 jsou Ø ZSJ Teyschlova a upravená ZSJ Foltýnova - počet obyv.2001; trend změny obyv. je z procentuelního zast. ZSJ Foltýnova)

	W1	W2	W3	W4
věková struktura obyvatel dle sčítání*	87% / 13%	96% / 4%	75% / 25%	85% / 15%

\* Wiener Bevölkerungsregister, Stichtag 1.1.2018, Berechnung MA 23

## Objektivně měřitelná urbanistická data

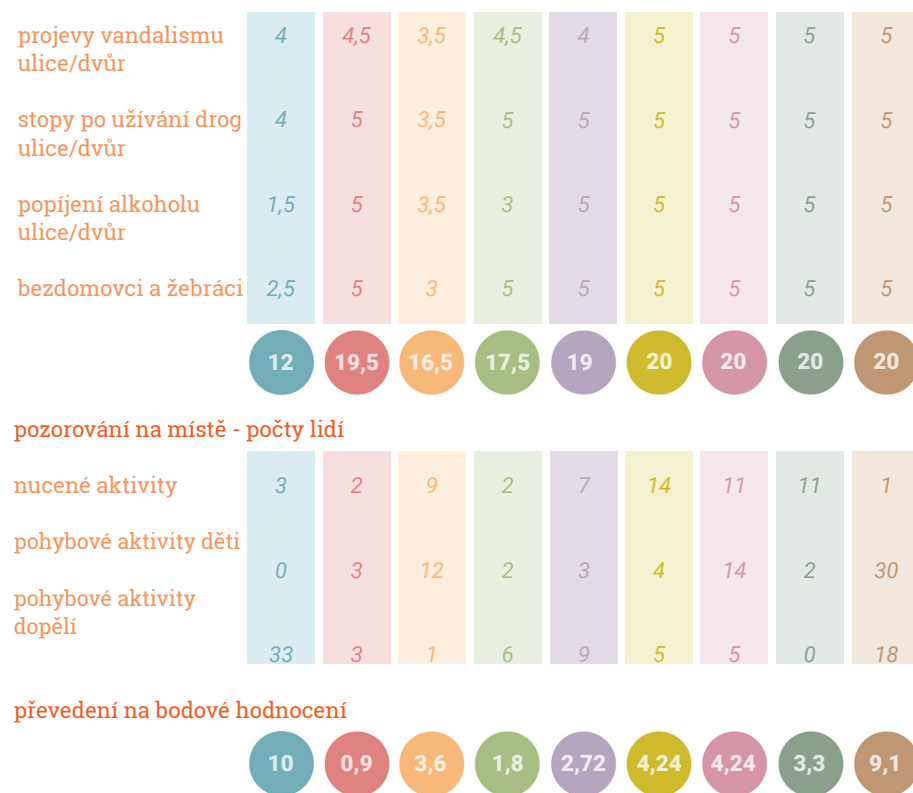
	B1	B2	B3	B4	B5
IZP	0,47	0,147	0,33	0,27	0,12
IPP*	1,96	0,3826	2	0,76	0,8
průměrná podlažnost	4,13	2,6	6,1	2,83	6,6
četnost spojů/hod	82	12	25	25	12
počet obyv/ha (posl.sčítání)	90,8	42	187,5	102,6	206
velikost lokality (ha)	50,1	130,1	18,1	31,4	36,3

	W1	W2	W3	W4
IZP	0,79	0,45	0,48	0,41
IPP*	2,44	1,88	2,29	2,67
průměrná podlažnost	3,08	4,17	4,7	6,5
četnost spojů/hod	20	20	20	20
počet obyv/ha (posl.sčítání)	150,5	204,1	58,9	220,2
velikost lokality (ha)	0,91	2,18	1,68	1,04
počet bytů	54	360	260	244

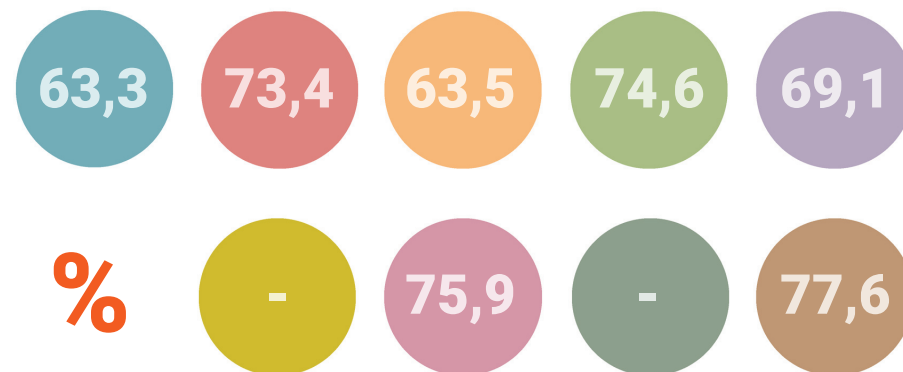
\* Wiener Bevölkerungsregister, Stichtag 1.1.2018, Berechnung MA 23

### Místní šetření

Hodnocení hygienických ukazatelů během místních šetření dokazuje poměrně srovnatelné výsledky u všech lokalit kromě **B1** a **B3** a dále pak **B4**. V městském centru a jeho blízkosti se pohybuje více bezdomovců a žebráků a ulice i dvory jsou špinavější a zanedbanější. Naopak ve vídeňských souborech je patrná výrazná snaha mít svůj domov v čistém a pěkně upraveném prostředí bez pochybných existencí.



### Míra spokojenosti obyvatel



BRNO - MĚSTO

VEVŘÍ

KRÁLOVO POLE

PISÁRKY

BYSTRC

COMPACT CITY

FRAUEN-WERK-STADT

GREEN CITY

CAR-FREE HOUSING

# Závěr

**BRNO:**  
**volná zástavba**  
**x**  
**kompaktní zástavba**

**VÍDEŇ**  
**kompaktní zástavba i na okrajích center měst?**