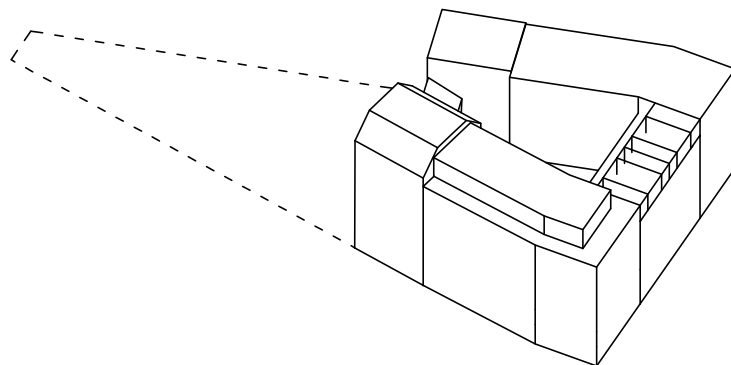


# DOSTUPNÉ BYDLENÍ V BERLÍNĚ





Diplomová práce

Fakulta architektury  
České vysoké učení technické v Praze

ústav navrhování II ZS 2020/2021

Autor  
Bc. Kristýna Rejsková

Vedoucí práce  
doc. Ing. arch. Dalibor Hlaváček, Ph.D.

Odborný asistent  
Ing. arch. Martin Čeněk, Ph.D.

## OBSAH:

### *analytická část*

<b>I. Dostupné bydlení</b>	<b>11</b>
Úvod do problematiky	13
Pořizování - finance, účastníci	14
Sociální bydlení	16
Historie	19
Metodika, typologie	21
Péče o lidi bez domova	27
<b>II. Berlín</b>	<b>29</b>
Základní údaje	31
Město	33
Obyvatelstvo	41
<b>III. Udržitelnost</b>	<b>43</b>
Principy návrhu	45
Městské zahrady	46
<b>IV. Reference</b>	<b>49</b>
<b>V. Analýza místa</b>	<b>67</b>
Strategie	69
Územní plán a jeho vysvětlení	71
Historické fotografie a plány	75
Aktuální fotografie	79
Územní vlivy	80
<b>VI. Zdroje</b>	<b>87</b>

### *návrhová část*

Urbanismus	93
Dostupné bydlení	97
Stavební program	98
Forma	101
Širší vztahy	107
Půdorysy, řezy, pohledy	113
Dispozice	151
Konstrukční a materiálové řešení, bilance	158
Dokumenty	161
Poděkování	164

# *analýza*

spolupráce:  
Bc. Denisa Hrušková  
Bc. Anna Vršková

1/2

*I.*  
*dostupné*  
*bydlení*

## ÚVOD DO PROBLEMATIKY

Dostupné, případně sociální bydlení je jako forma projevu soudržnosti a celospolečenské odpovědnosti velmi aktuálním tématem. Z historického hlediska se jednalo o obecní byty, přidělované chudým, přičemž tato chudoba byla způsobena nemožností nebo ztrátou zaměstnání, problémy v rodině (úmrť otce), válkou a podobně. Právě v poválečných letech docházelo ve srovnání s dnešní dobou k velkoobjemové produkci sociálních bytů a tento pojem vešel ve větší známost, zároveň však kvůli rychlosti výstavby, úsporám a s tím mnohdy spojeným použitím nekvalitních materiálů získal poněkud negativní význam. Rovněž "ozdravný" urbanismus v duchu bydlení – práce – rekreace přispěl k často špatnému stavu různých sousedství a vytvořil výzvu pro současnou architektonickou tvorbu.

Potřeba sociálního bydlení je přímo dána trhem. V období rychle rostoucí poptávky po bydlení není trh z druhé strany zásobován dostatečnou nabídkou, protože zdlouhavost povolovacího a stavebního procesu je neúměrná. Je zde také nezanedbatelný vliv lokálnosti – v případě nerovnoměrné distribuce pracovních příležitostí může dokonce nastat situace, při které v nerozvíjejících se oblastech dochází i k demolici nevyužitých bytů (jejichž údržba by byla pro tamní samosprávu příliš nákladná), zatímco v jiných regionech se lidem bydlení nedostává. (Reeves, 2005)

Jestliže poptávka významně převyšuje nabídku, cena nájmu prudce stoupá a bydlení se tak stává exkluzivní záležitostí, na niž lidé s nerostoucím platem nemohou dosáhnout. Společnost (nebo v menším měřítku sousedství) výhradně vyšších tříd je však nejen nepřirozená, ale zejména dlouhodobě neudržitelná. Na druhé straně, nedostatek ubytovacích kapacit pro pracující, výchova dětí v nevyhovujících podmínkách nebo dokonce bezdomovectví patří mezi krajně nežádoucí scénáře.

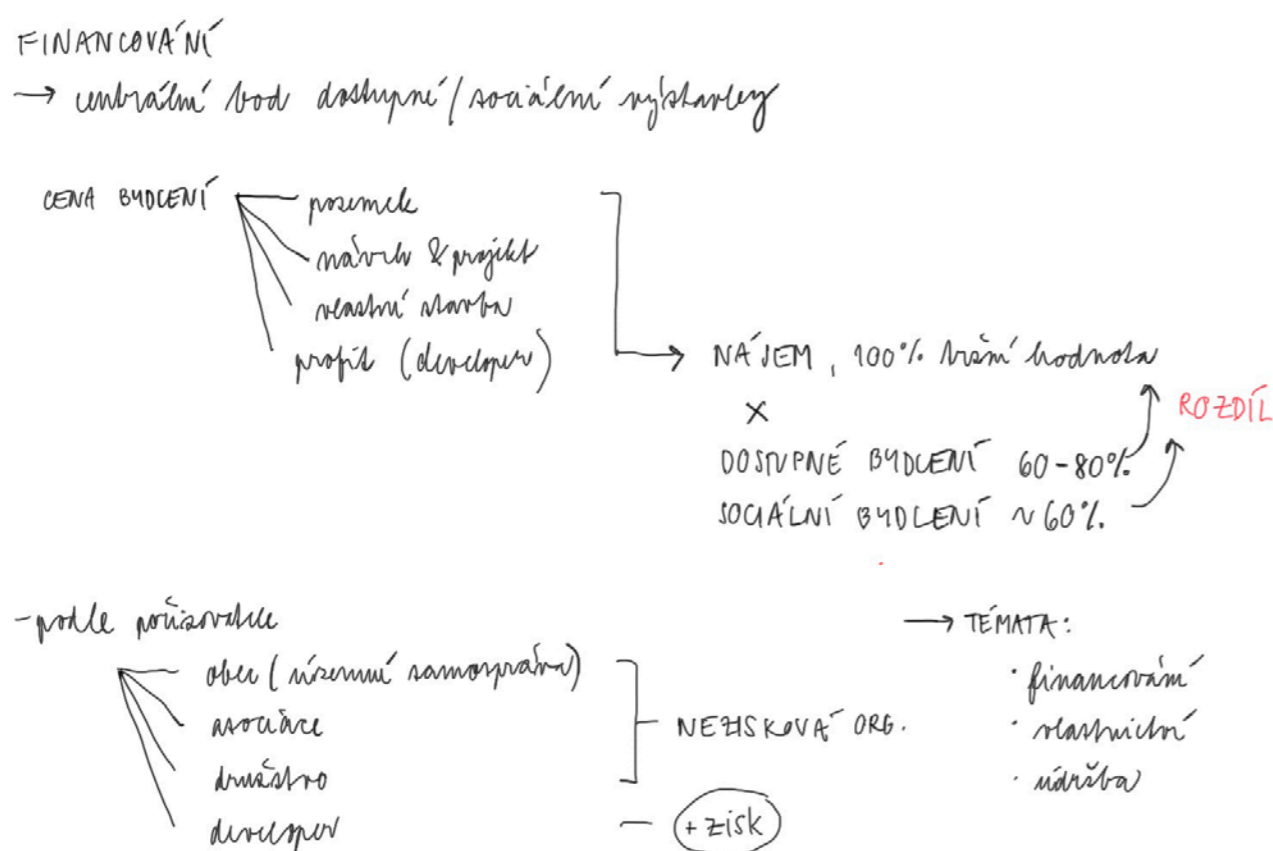
Sociální bydlení jako korekce trhu je tedy celospolečenským zájmem, přispívá k vytváření zdravé a stabilní společnosti. Pro své obyvatele vytváří zázemí a příležitost, má potenciál je inspirovat k udržitelnému způsobu života; nejedná se o navrhování absolutního minima za co nejnižší náklady. Ze své podstaty nevytváří přínos, měřitelný pouze ekonomickými ukazateli – nabízí možnost regenerovat poškozené části města, zabydlovat dříve "zapovězené" zóny, spojovat kultury nebo budovat veřejný prostor. Jeho umístování předchází citlivější analýzy sousedství a jeho potřeb, než jak je tomu v případě běžných bytových domů. S výhodou je tedy možné odhalit i další chybějící funkce a jejich doplněním obohatit i mnohem širší okolí – člověk nikdy není součástí pouze jedné komunity. (Karakusevic, Batchelor, 2017)

### V ČEM SPOČÍVÁ "SOCIÁLNOST" DOSTUPNÉHO BYDLENÍ?

- **sociální podpora**
  - nízký nájem --> *přidělování, kontrola*
  - sociální skupiny
    - senioři
    - nezabydlené etnické menšiny
    - mladé rodiny
    - studenti
    - invalidé
    - lidé bez domova
- **prostředí**
  - vytváření komunity
  - místa vybízející k setkávání
- **vytváření společenství za účelem bydlení** --> *baugruppe*
- **řešení problémů v dané lokalitě**

## POŘIZOVÁNÍ / FINANCOVÁNÍ

Centrálním bodem dostupné / sociální výstavby je ekonomická otázka proveditelnosti.



**OBCE** jsou jako samosprávy místního společenství prvním ideálním "klientem", výstavba dostupného bydlení je jejich zájmem. Ke stavbě obecních bytů často na obecních pozemcích nebo v rámci revitalizace některých oblastí či přímo staveb. Přestože se tento způsob realizace zdá být velmi logický a existuje několik příkladů úspěšných městských částí, kterým se ve spolupráci s architekty daří budovat dostatečné množství kvalitních bytů (např. Hackney, Londýn), naráží v dnešní době na problémy politické a finanční. I na úrovni

města je politická konkurence mnohdy silnější, než společný cíl, a délka volebního období není pro rozvinutí celého procesu pořízení sociálního bydlení dostačující. Rovněž při financování jsou obce limitovány použitím pouze vlastních zdrojů či státem určenou maximální výší půjčky. Výhodou však zůstává vliv na územní plánování a povolování. Jakožto pořizovatel a vlastník má obec právo přidělovat sociální byty nájemcům, zpravidla podle bodové škály na základě předem zvolených kritérií, rovněž rozhoduje o případném vypovězení nájemní smlouvy či sankcích.

**ASOCIACE** (*housing associations*) jsou neziskové organizace, které sociální byty pořizují v ideálním případě ve spolupráci s obcí (a za její podpory). Vliv politického střídání je umenšen, rovněž při získávání prostředků pomocí půjček má asociace jako nevládní organizace volnější ruce. Tyto společnosti pak obvykle přebírají agendu údržby i různé další asistenční služby pro klienty-nájemce, jako je např. finanční poradenství. Mírné komplikování vztahů asociace – obec nastává v případě přidělování nájemních smluv.

**DRUŽSTVO** (ve smyslu *baugruppe* apod.) je společenství občanů, založené za účelem společné výstavby bytů. Jeho členové se obvykle zajímají o udržitelný způsob života a díky spolupráci s architekty i participaci družstva ve všech fázích projektu bylo postaveno velké množství kvalitních obytných souborů. Obce zpravidla nemají důvod podobné záměry nepodpořit a financování zajišťují členové jako společnost – z vlastních zdrojů či pomocí půjček. Například v Německu banky poskytují skupinové půjčky – i to je zřejmě důvod, proč až 10% tamní bytové výstavby tvoří projekty realizované skrze *baugruppe*. Dostupnost takového bydlení je dána i snížením celkové ceny o zisk třetí strany (developer). Rozdíl mezi výstavbou v režii *baugruppe* oproti obecní je větší orientace na vlastní skupinu a zejména volba lokality – na rozdíl od obce, která v ideálním případě současně se zvyšováním kapacity bydlení řeší i lokální problémy či revitalizaci sousedství, si členové *baugruppe* s vyšší pravděpodobností zvolí "obytnější" lokalitu.

**DEVELOPER** realizuje sociální bydlení jako PPP (*public-private partnership*) projekt, aby zachoval svůj zisk, či jako určitou formu "věcného břemene" v rámci svých běžných projektů – např. závazek vystavění čtyř sociálních bytových

jednotek s právem přidělení nájemcům předaným obci v rámci projektu, pro něž byla developerem žádána změna územního plánu.

"Sociálnost" bydlení pořizovaného neziskovými organizacemi musí být zajištěna vyrovnáním rozdílu mezi tržní a sociální výší nájmu, jímž jsou kryty náklady výstavby – tak je možno příznivě ovlivnit zatížení veřejného rozpočtu.

**KOMBINOVANÉ FINANCOVÁNÍ**, tzv. "cross-subsidy", hojně využívané např. v Hackney (Karakusevic, Batchelor, 2018) je jednou z možností výše zmíněného. V rámci jednoho projektu je kromě sociálních bytů realizováno i určité procento bytů určených k prodeji či pronájmu v běžné tržní či střední výši, takže zisk je kompenzován. Zejména v centrech měst jsou rovněž často s výhodou navrhovány komerční prostory v parteru bytových domů apod.



## SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

*Každý druh bydlení, který získává na svoji výstavbu a provoz dotace či sociální pomoc (např. daňová úleva nebo dotace stavitele), je sociálním bydlením.*

*Za sociální bydlení se považuje především státem dotované bydlení, zahrnuje se i bydlení družstevní, bydlení zajištěné politickými a neziskovými organizacemi či pronájem vypočítaný podle příjmů.*

Ve světě jasně daná definice sociálního bydlení neexistuje. Většina států má svůj systém sociálního bydlení, který je odlišný v závislosti např. na ekonomické situaci nebo politice vlády. Ve všech systémech se však objevují tři základní charakteristiky:

- Bydlení vzniklo nebo je provozováno za využití veřejných prostředků.
- Výše nájemného je omezena na nižší než tržní úroveň.
- Přidělení bydlení závisí na úradech a na splnění určitých sociálních kritérií, trh nehraje roli.

### Sociální bydlení v ČR

Koncepce zákona o sociálním bydlení byla schválena vládou 12. října 2015, samotný zákon pak vládou prošel 8. března 2017, ale Poslanecká sněmovna ho ve svém volebním období nestihla projednat.

Systém je rozdělen na tři stupně a ke každému náleží specifické podmínky:

- 1. Krizové bydlení** – Jedná se o sociální službu, která bude zajišťovat střechu nad hlavou lidem, kteří bydlení nutně potřebují (pobyt časově omezen na 6 měsíců).
- 2. Sociální byt** – Obytný prostor poskytnutý obcí k trvalému bydlení, klientům budou asistovat sociální pracovníci.
- 3. Dostupný byt** – Poskytovatelem bydlení je obec, která s nájemníkem uzavře nájemní smlouvu na dva roky. Obec poté monitoruje

vývoj výše příjmů ubytovaných, a pokud se příjem zvedne až za určenou hranici, tak jsou nájemníci vyzváni k přesunu do běžného bydlení.

### Sociální bydlení v Německu

Sociálním bydlením se v Německu rozumí státem dotovaná výstavba bytů zejména pro sociální skupiny, které na volném trhu s bydlením nemohou uspokojit v tomto směru své potřeby. Kromě osobních požadavků, které musí nájemci v Německu prokazovat s povolením k pobytu, existuje také maximální přípustné nájemné, to je upraveno v německém zákoně o bydlení (WoBindG).

Německo bylo v minulosti jedním z kvalitativních i kvantitativních hlavních tahounů výstavby sociálního bydlení. V 80. letech minulého století dochází ke změně vlády a způsobu financování a v důsledku toho k drastickému snížení počtu sociálních jednotek.

V politice sociálního bydlení jsou velmi důležité alternativní formy vlastnictví. Významnou roli hraje také samoorganizace obyvatel, neboť mají dlouholetou tradici v bytových družstvech a dalších formách vlastnictví komunitního domu.

Sociální bydlení má svou historii ve Výmarské republice. Ve 20. letech 20. století se v mnoha německých městech objevily nové stavby, které měly nabídnout zdravé životní prostředí, a to zejména populačním skupinám s malými příjmy. V dělnickém prostředí byla poptávka po zdravém a cenově dostupném životním prostoru znovu a znovu spojována s protesty. Ale až po listopadové revoluci v roce 1918 se problémy začaly řešit v širokém měřítku, a to právě sociální politikou.

Od roku 1932 nastal odklon od velkých projektů bytové výstavby: „Nechceme stavět nové hromadné prostory, ve kterých jsou stovky lidí nacpány dohromady.“

Malý byt by měl být naopak vytvořen v „útulném malém domě, který je blíže zemi“. Sociální bydlení se mělo stát první skutečně národní socialistickou politikou bydlení. Od roku 1940 byly v kanceláři architektury DAF představeny první základní typy standardizovaných půdorysů.

Pokračování druhé světové války a bombardovací nálety změnily program a cíle národní socialistické bytové politiky nebo je úplně zastavily.

Příliv miliónů vysídlených osob, výsledný nedostatek bydlení a ekonomický zázrak donutili odpovědné osoby k přijetí aktivní politiky bydlení po založení Spolkové republiky Německo. Výsledkem byl I. (1950) a II. (1956) zákon o bydlení. V NDR zůstala bytová výstavba pořádána státem.

Státní masová výstavba bytů v NDR po 2. světové válce vedla během tří kvalitativních období od budování národní tradice (padesátá léta) přes fázi mezinárodního modernismu (šedesátá léta) k hromadné výstavbě domů v nových sídlištích a městských centrech. Zpočátku byly městské společnosti nejdůležitějšími činiteli pro nájemní výstavbu bytů. Od 80. let 20. století byly programy zemí stále více otevřeny soukromým investorům.

### Sociální bydlení v Berlíně

Sociálního bydlení má své kořeny v 19. a na počátku 20. století. V první polovině 19. století vedl příliv pracovníků z venkovských oblastí v mnoha evropských městech k výraznému nedostatku bydlení. V roce 1889 zákon o družstvu umožnil založení družstev s ručením omezeným. Prototypy družstevních bytů v Berlíně jsou různé způsoby výstavby městských bloků, zahradní města...

Po první světové válce byla upřednostňována racionální a sociální masová výstavba bytů.

Berlín uskutečnil ve dvacátých a začátcích třicátých let řadu mezinárodně významných osad dělnické třídy, jako je podkova Britz, zahradní město Falkenberg, Bílé město, velká osada Siemensstadt, obytné město Carl Legien a osada Schillerpark. Těchto šest tzv. Berlínských modernistických osad je na seznamu světového dědictví UNESCO od roku 2008.

Po druhé světové válce došlo v Německu k akutnímu nedostatku bydlení. Začátkem sociálního bydlení v Německu je přijetí prvního zákona o bydlení v roce 1950, od roku 1952 se vztahuje také na západní Berlín. První projekty, které se objevily v západním Berlíně, byly osada Ernst Reuter v Berlíně-Gesundbrunnen v roce 1955 a osada Otto Suhr v Berlíně-Kreuzbergu v roce 1956.

Vrcholem sociálního bydlení v Berlíně jsou projekty, které Berlín realizoval v rámci mezinárodní stavební výstavy 1984–87 (IBA Berlin 1987). Četné bytové domy pro sociálně znevýhodněné byly realizovány pod klíčovými slovy „pečlivá obnova měst“ a „kritická rekonstrukce“. To se projevilo odklonem od myšlenek minulých let, které vedly k výstavbě velkých sídel (městské prostředí by mělo být jasně rozděleno do zón s různými funkcemi – bydlení, práce, rekreace). Kritika takových modelů však od 70. let 20. století neustále rostla. S IBA 1987 byly znovuobjeveny struktury měst jako místa pro život i pro sociálně znevýhodněné obyvatele a došlo k podpoře polyfunkčnosti center. Došlo také k úsporám zdrojů a ekologickým budovám, jako je solární dům Lützowstraße v okrese Tiergarten (první příklad bytového domu jako energeticky úsporné budovy). V 90. letech 20. století byla podpora sociálního bydlení stále více omezována, což vedlo k menšímu počtu realizovaných projektů. V roce 2002 Senát zcela zastavil sociální bydlení v Berlíně.

Příklady: Hansaviertel, IBA - Wohnblock 103, Wohnregal Admiralstraße, Gropiusstadt, Märkisches Viertel, Falkenhagener Feld



Apartment block – 'Bonjour Tristesse'  
(Alvaro Siza, Schlesische Strasse, Kreuzberg, 1982–1983)



Housing for the Elderly  
(Steidle & Partner, Köpenicker Strasse, Kreuzberg)



Block 6  
(Dessauer Strasse a Bernberger Strasse)



Block 10  
(Aldo Rossi, Kochstrasse, Wilhelmstrasse)

## HISTORIE

### IBA (Internationale Bauausstellung)

IBA je nástroj pro rozvoj architektury a městského plánování; IBA je způsob, jakým se v Německu hledají nové cesty, představují nové nápady a projekty v kontextu sociálním, kulturním a ekologickým; IBA podněcuje a ukazuje individuální změny jednotlivých regionech.

### IBA Berlin 1987

*Die Innenstadt als Wohnort*  
*Centrum jako místo k bydlení*

Tento projekt odstartoval roku 1979 a kladl si za cíl obnovu Západního Berlína. Klíčovým tématem se stala otázka Berlínské zdi a revitalizace vnitřního města, které bylo po válce plošně poničeno.

Současné město bylo opraveno a přestavěno a stalo se bezpečným místem k bydlení.

V celkovém stylu hrálo velkou roli úsilí o progresivní a moderní charakter 60. a 70. let. Byly demolovány a znova vystavěny celé čtvrtě, na periferii města pak vznikala zcela nová sídliště. Nadšení pro novou architekturu a úplné zřeknutí se historických hodnot města se však setkalo s vlnou kritiky. IBA Berlin tedy nakonec zvolila dva různé přístupy, jak přistupovat k urbánnímu rozvoji vnitřního města; vznikla IBA-Neubau (Nové budovy) and IBA-Altbau (Staré budovy). Pod vedením architekta Josefa Paula Kleihuese IBA-Neubau usilovala o nekompromisní rekonstrukci historického města. Ohniskem se stala čtvrť Friedrichstadt, Tiergarten a Tegeler Hafen, kde vyrostlo mnoho nových projektů od německých i zahraničních architektů.

IBA-Altbau, kterou vedl Hardt-Walther Hämer, byla reakcí na masivní protesty a nedostatek bytů ve čtvrti Kreuzberg v roce 1979, které vedly k nelegální výstavbě a neprofesionálním rekonstrukcím. Hlavním cílem byla záchrana rozpadajícího se města cestou nepartné

modernizace existujících budov. Díky tomuto projektu byly získány dotační programy na podporu drobných oprav a přinesl zásadní změny v modernizaci města a jeho ochraně.

IBA Berlin, s jejími vizemi obezřetné obnovy městského prostoru a zároveň tvrdou rekonstrukcí některých samotných čtvrtí, se stala zásadní v historii městského plánování obecně. To, co bylo tenkrát velkým experimentem, je v současnosti již běžnou praxí – např. aktivní spoluúčast občanů, ekologické zásady při výstavbě, nové využití starých budov apod.

Zdroj: <https://www.internationale-bauausstellungen.de/geschichte/1979-1984-87-iba-berlin-die-innenstadt-als-wohnort/>

### IBA-Altbau

Apartment block – 'Bonjour Tristesse' (by Alvaro Siza, Schlesische Strasse 1–8, Kreuzberg, 1982–1983)

Housing for the Elderly (Köpenicker Strasse 190–193. Steidle & Partner (Roland Sommer, Otto Steidle, Siegwart Geiger, Peter Boehm)

### IBA-Neubau

Block 6 (Dessauer Strasse a Bernberger Strasse)

Block 10 (Kochstrasse 1–5, Wilhelmstrasse 39; Aldo Rossi, Jay Johnson, Gianni Braghieri, Christopher Stead)

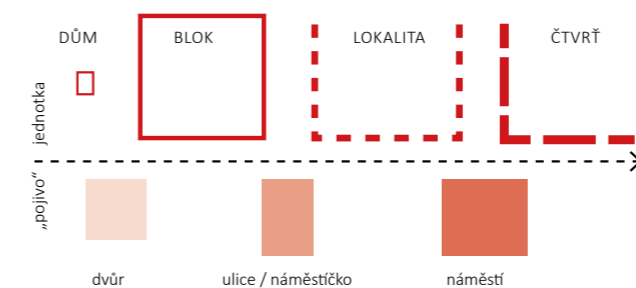
Zdroj obrázků: [architectureinberlin.wordpress.com](http://architectureinberlin.wordpress.com)

## TYPOLOGIE

V měřítku města určujeme skladebnost jednotek a tedy určení urbanistické struktury. Důležitým požadavkem je srozumitelnost městské struktury, která umožňuje snadnější mentální uchopení prostoru a indentifikaci jedince s prostředím. Základní jednotkou města je blok, městské postředí členíme na bloky a uliční prostranství.

Jednotky: dům – blok – soubor/lokalita – čtvrť

Pojivo: dvůr – ulice/náměstíčko – náměstí



Zdroj: Metodika "Sociální bydlení - příprava projektů" - ČVUT

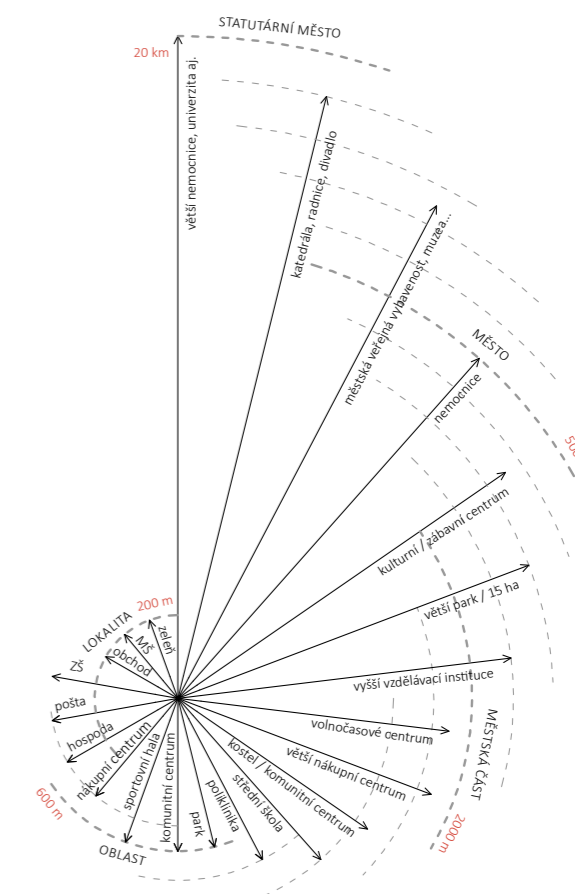
Nástroje pro hierarchizaci prostředí jsou Územní plán, Regulační plán, Územní studie a Generel veřejných prostranství.

Při návrhu města nebo větších celků je základem plán umístění veřejných prostor, podle kterých se dále řídí parcelace a výstavba. Použití různých měřítek a zrnitostí parcel vytváří živější prostředí města. Vyšší rozmanitost typologie bydlení a vlastnických forem podporuje sociální stabilitu v daném prostředí. Odpovídá tak na větší množství potřeb obyvatel a může poskytnout větší nabídku bydlení a služeb.

Dalším důležitým bodem je jasná orientace budov, která pomáhá definovat sociální význam okolních prostor (předprostory domů, zahrady, dvory). Veřejný prostor by měl podporovat sociální aktivity, obyvatelé na dané prostředí reagují, aktivní fasády mohou v tomto případě přispět k větší bezpečnosti ulic prostřednictvím sociální kontroly.

### Doporučené vzdálenosti občanské vybavenosti (lokalita 60ob./ha)

- do 400 m místní obchod, zastávka autobusu
- do 600 m školka, základní škola
- do 800 m komunitní centrum / lokální centrum v podobě náměstí, pošta, hospoda
- do 1000 m zdravotní středisko
- do 1500 m střední škola
- do 2000 m centrum čtvrti
- obchodní centrum / supermarket, centrum volného času



Zdroj: Metodika "Sociální bydlení - příprava projektů" - ČVUT, schéma převzato z "Sustainable Settlements Guide", Andrew Wright Associates

## TYOLOGIE BYTOVÝCH DOMŮ

Typologie domu má významný vliv na ekonomiku projektu a sociální vztahy obyvatel v domě.

Dle dispozičního řešení:

### Schodišťové

– přístup ze schodišťové podesty/mezipodesty, velké a střední byty (2–3 podlaží)

### S jádrem

– více bytů, ale nižší sociální interakce

### Chodbové

– společná chodba uvnitř domu, okna bytů jen do jednoho průčelí, orientace vůči světovým stranám, nižší sociální interakce

### Halové

– vyšší šance sociální interakce

### Atriové

– vyšší šance sociální interakce

### Pavlačové

– byty přístupné z chodby umístěné na dvorním průčelí domu, obytné místnosti k průčelí domu, malé byty, vyšší šance sociální interakce

### Mezonetové

– zvláštní druh sendvičového domu (byt má více podlaží), schodiště uvnitř bytu, oddělení klidné části bytu od provozní

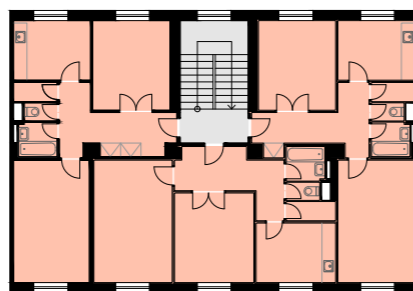
### S přímými vstupy

– menší počet bytů, venkovní navazující prostor

## Společenský charakter domu

### Standardní nájemní bydlení:

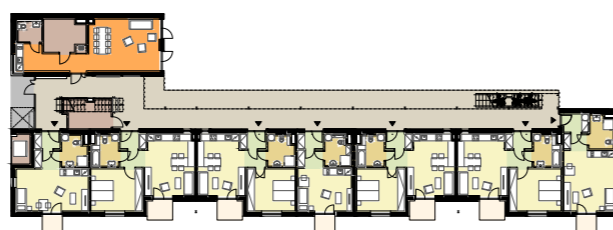
Běžná stavební produkce.



Zdroj: Metodika "Sociální bydlení - příprava projektů" - ČVUT

### Nájemní bydlení se zvýšenou sociální interakcí: sousedské bydlení

Sdílené prostory a prostory domovního vybavení jsou za účelem posílení komunity a vytváření vazeb obyvatel ve zvýšeném standardu. Bydlení poskytuje místa k setkávání, posezení, často i společenskou místnost. Jedná se typicky o domy pro seniory, samoživitele, mladší rodiny či etnické skupiny.



Zdroj: Metodika "Sociální bydlení - příprava projektů" - ČVUT

### Efektivita půdorysu

= čistá podlahová plocha bytu/hrubá podlahová plocha domu

Průměrná hodnota koeficientu je pro standardní bydlení **0,7**, pro nájemní bydlení se zvýšenou sociální interakcí potom **0,5–0,6**.

## TYOLOGIE BYTŮ

Typologie bytu výrazně ovlivňuje charakter bydlení a fungování domácnosti.

### Dispoziční typy:

Dle způsobu řazení místností a vztahu obsluhujícího a obsluhovaného (pobytového) prostoru rozlišujeme:

### Chodbový

- univerzální typologie s nízkou mírou sociální interakce a vysokou funkční samostatností jednotlivých místností

### Halový

- zvýšená míra sociální interakce  
- funkční samostatnost místností do značné míry zachována

### Centrální

- zvýšená míra interakce obyvatel bytu, vysoký sociální potenciál pro společné soužití  
- úspora komunikací v bytě za cenu snížené funkční samostatnosti místností  
- nejběžnější dispozice sociálního bydlení v EU

### Monoprostorový

- nejvyšší míra sociálních interakcí  
- omezená funkční samostatnost jednotlivých míst (ztráta jejich intimity)  
- možné jako výškově členěné prostorové řešení, oddělení aktivit vzájemnou vzdáleností (vhodné např. pro bydlení mladých)

### Efektivita půdorysu

= obytná plocha/čistá podlahová plocha bytu

Hodnota koeficientu by měla pro byty s jednou obytnou místností dosahovat min. **0,7**, pro byty s více obytnými místnostmi potom min. **0,75**

## Počet domácností v bytě a vícedomácnostní bydlení

- *obecné bydlení* – jednodomácnostní  
- *skupinové bydlení* – dvou a více domácnostní

### Dvou a více domácnostní bydlení

Vícedomácnostní bydlení je specifická forma bydlení, která podporuje soc. vazby a komunitu obyvatel (např. senioři, lidé bez rodiny, mladé rodiny, studenti, menšiny, společně hospodařící skupina nebo vícegenerační bydlení).

Základem jsou samostatné jednotky (byty s vlastním nebo společným příslušenstvím) a společné sdílené prostory (např. společná obývací místnost s jídelnou a kuchyní, popř. s dalším vybavením).

Je vhodné pro lidi, kteří vyhledávají vzájemnou podporu v bydlení a dokáží využít potenciál společného soužití za určitých dohodnutých podmínek (sdílení prostoru, věcí, hodnot). Důležitým prvkem je zapojení sociální práce.

Velikost skupiny je jeden z významných faktorů, který ovlivňuje její kvalitu, je dána charakterem cílové skupiny obyvatel i svého prostředí. Doporučená velikost skupiny pro bytové typologie je 5-20 osob, možné je i zapojení dvou jednočlenných domácností.

Další faktory ovlivňující velikost skupiny jsou společenské a kulturní podmínky v místě bydlení, věk osob ve skupině.



Zdroj: Metodika "Sociální bydlení - příprava projektů" - ČVUT

## Místní předpisy, technické normy

*Musterbauordnung (MBO - Vzorová „OTP“)  
Landesbauordnung (odpovídá OTP spolkové země)*

*Technické stavební předpisy (Technische Baubestimmungen)*

*Vyhláška o stavbách pro ubytování  
(Beherbergungsstättenverordnung)*

*Vyhláška o garážích a parkovacích stáních  
(Garagen- u. Stellplatzverordnung)*

*Vyhláška o místech určených k prodeji zboží  
(Verkaufsstättenverordnung)*

*Normy DIN (odpovídají normám ČSN)*

*Tematické okruhy seznamů technických stavebních předpisů (Liste der Technischen Baubestimmungen)*

## Bytové jednotky

Je třeba klást důraz na rozmanitou škálu bydlení v daném prostředí a rovnoměrnou distribuci v rámci domů, aby nedocházelo k vytváření uzavřených lokalit pro danou skupinu obyvatel.

### Počet bytových jednotek

Maximální počet obyvatel v domě:

**100** osob na domovní vchod

**8** bytových jednotek na schodišťové jádro a patro

**50** seniorů na jedno společenství (pokud je seniorů více, pak vhodně členit budovu)

### Struktura bytových jednotek

#### Univerzální

– prostorové a plošné univerzální řešení, vyšší vstupní náklady / nižší náklady při přizpůsobování

#### Na „míru“

– cílová skupina, nižší vstupní náklady / vyšší náklady při přizpůsobování

### Bezbariérové řešení

*Dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb*

#### Bytový dům s výtahem

- umožnění využívání všech společných prostor osobami se sníženou schopností pohybu nebo orientace

#### Bytový dům bez výtahu

- umožnění využívání společných prostor alespoň v 1 podlaží určeném převážně pro bydlení

## Flexibilita, univerzalita, adaptabilita

= možnost reagovat na proměnlivé potřeby obyvatel

Vzhledem k poměru rychlosti procesu výstavby a změn obyvatelů bytu či jejich potřeb je vhodné navrhovat stavby pro bydlení tak, aby bylo v průběhu času bez výrazných stavebních zásahů možno měnit způsob jejich využívání.

### Zařiditelnost místností

Na základě hodnoty minimálních šířek a ploch místností dle ČSN 73 4301 a požadavků na zařizovací předměty dle ČSN 73 4305 rozlišujeme základní velikostní škálu prostorového standardu místností:

#### Podnormový

– nenormový plošný standard, splňuje požadavky na zařizovací předměty

#### Normový

- plošný standard, který splňuje minimální rozměry a plochy

#### Standardní

– běžný plošný standard, při vhodném dispozičním řešení umožňuje i případný pobyt osoby na vozíku

#### Jiný standard

– plošný standard umožňující pohyb osob na vozíku



Velikostní škála pokojů se stolováním

Zdroj: Metodika "Sociální bydlení - příprava projektů" - ČVUT

## PÉČE O LIDI BEZ DOMOVA

Péče o lidi bez domova je veřejným zájmem a zároveň zrcadlem vyspělosti naší společnosti, s přímým vlivem na její soudržnost. Sociální vyloučení se projevuje i v ekonomice, čím nižší je sociální soudržnost, tím vyšší jsou veřejné výdaje. Na základě analýz řešeného území toto téma nelze opomenout.

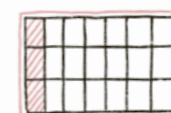
V současnosti se pro řešení bezdomovectví uplatňují dvě hlavní strategie:

### Prostupný systém bydlení (ČR, Německo) *učit se bydlet*

Člověk se z ulice k vlastnímu bydlení dostává postupně přes několik úrovní:

V časovém úseku jedné noci nebo jednoho dne využívá služeb **terénních sociálních pracovníků, denních stacionářů nebo nocleháren.**

Přestože v praxi zůstává v jedné noclehárně i několik měsíců, jeho místo je pokaždé jiné a do určité míry nejisté. Toto "místo" má podobu lůžka v hromadné místnosti, sociální zázemí je sdílené.



Po dobu zhruba jednoho roku je lidem v nouzi nabízen pobyt v **azylovém domě**. Zpravidla se jedná o samostatné nebo sdílené pokoje se společnými prostory, často sdíleným hygienickým zázemím a sociální podporou, která je přítomna nepřetržitě.



Cílem tohoto postupu je potom samostatný **sociální byt**. Státní sociální podpora má formu finančních úlev a práce sociálních pracovníků.



Přestože je dlouhodobě ekonomicky náročnější i méně efektivní (jak se ukazuje na mnoha příkladech), ve většině zemí tato strategie stále převažuje.

### Bydlení především (Housing First) *bydlení je základní právo*

Tato strategie spočívá v přímém zprostředkování vlastního bydlení. Podle úrovně kontaktu se sociálními pracovníky a podle způsobu a míry integrace do většinové společnosti dále rozlišujeme:

#### Scattered housing

Sociální byty jsou lokalizovány v rámci běžné zástavby. Tento způsob představuje nejpřirozenější zapojení do společnosti, naopak zde chybí vzájemná podpora lidí s podobnou zkušeností a přímá komunita. V současné době v Berlíně probíhá několik pilotních projektů založených na tomto systému.



#### Supported housing

Samostatné byty jsou sdruženy do sociálního domu, který navíc obsahuje společné prostory pro obyvatele. Podpora přímé komunity je na vysoké úrovni, je ale potřeba zajistit integraci do okolní společnosti, aby nedošlo k vytváření uzavřené sociální skupiny. Tento systém je s velkou úspěšností využíván například ve Finsku, kde během posledních desetiletí došlo k úplnému zrušení nocleháren a jejich přestavbě na samostatné byty. Finsko je jedinou zemí, kde úroveň bezdomovectví klesá, zároveň se tento model prokazuje jako ekonomicky výhodnější. (Y-Foundation, 2017)



*Tento text je pouze úvodem do tématu; pro potřeby práce byly s využitím obecných částí disertační práce Ing. arch. Karolíny Kripnerové, Ph.D. (Role architekta v řešení společenského začleňování mladých lidí ohrožených bezdomovectvím, 2019) provedeny analýzy typologie, potřeb a vazeb. Výsledkem je konkrétní stavební program, viz. část NÁVRH.*

## *II. Berlín*

**Spolková republika Německo****ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

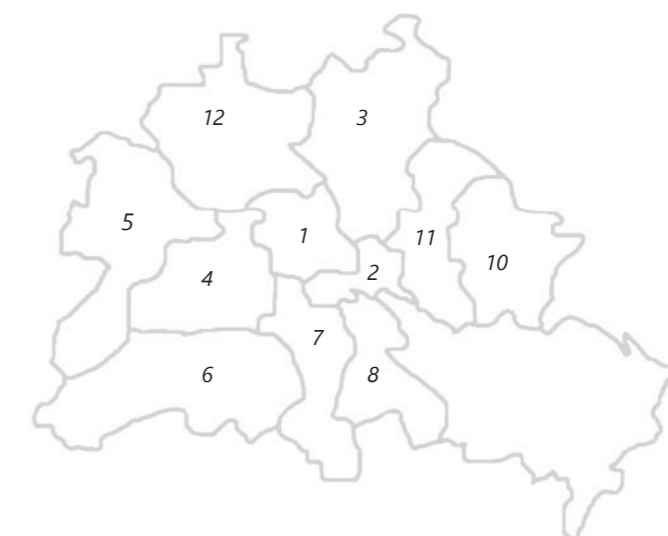
hlavní město Německa  
 samostatná spolková země  
 rozloha: 891,1 km<sup>2</sup>  
 nadmořská výška: 34 m n. m.  
 administrativní dělení: 12 obvodů  
 počet obyvatel: 3 644 826  
 hustota zalidnění: 4 090,2 obyv./km<sup>2</sup>  
 vodní toky: 6,6% celkové rozlohy, řeka Spréva

**Historie**

1244 – první zmínka  
 1451 – vládní město  
 1701 – hlavní město Pruského království  
 1871 – hlavní město Německé říše  
 20. léta  
 20.stol – rozkvět, evropská metropole  
 (politický, vědecký a kulturní rozmach)  
 1939  
 –1945 - 2 svv – město zničeno (cca 40%  
 obytné plochy) -> čtyři okupační sektory  
 1948 – studená válka – blokáda, politické  
 rozdělení  
 1961 – stavba Berlínské zdi – rozdělení města  
 1989 – pád Berlínské zdi  
 1991 – hlavní město Německa

**Administrativní členění**

Číslo	Název	Rozloha km <sup>2</sup>
1	Berlin-Mitte	39,47
2	Friedrichshain-Kreuzberg	20,16
3	Pankow	103,01
4	Charlottenburg- Wilmersdorf	64,72
5	Spandau	91,91
6	Steglitz-Zehlendorf	102,50
7	Tempelhof-Schöneberg	53,09
8	Neukölln	44,93
9	Treptow-Köpenick	168,42
10	Marzahn-Hellersdorf	61,74
11	Lichtenberg	52,29
12	Reinickendorf	89,46





## MĚSTO

### Ekonomický rozvoj

Na ekonomickém rozvoji Berlína se významně podílí kreativní průmysl a turismus. Zajímavým faktem je, že místa pro kanceláře jsou v Berlíně levnější než ve zbytku Německa.

### Věda a výzkum

Ve městě nachází 14 universit, vyšší školy aplikovaných věd, vyšší umělecké školy, 40 neuniverzitních výzkumů a vědních institucí.

### Doprava

Nárůst městského bydlení na periferiích 1990 znamenal s sebou přinesl velký počet dojíždějících. Od r. 2000 Berlín uplatňuje politiku snižování individuální motorové dopravy, je kladen důraz na podporu eko-mobility. Hlavní dopravní tepny, zejména v centrálních částech Pranzlauer Bergu, Kreuzbergu, Friedrichshainu a Tiergarten jsou však stále velkou hlukovou zátěží. Úlevu by mělo přinést i nové centrální vlakové nádraží a další projekty infrastruktury, se kterými město neustále přichází.

Pro rok 2050 byla stanovena vize Berlína jako klima-neutrálního města. Dílčí metou je požadavek na snížení CO<sub>2</sub> k roku 2020 o 40% oproti hodnotám naměřeným v roce 1990.

### Populace

Berlín je největším městem Evropské unie a zároveň jedním z největších v Evropě (3,645 milionů obyvatel). V roce 2000 byla populace Berlína nejmenší, od té doby činí přírůstek 120 tisíc obyvatel (z toho 100 tisíc v posledních 3 letech). Do města se stěhují zejména mladí dospělí, dochází tak ke zpomalení demografických změn (stránutí společnosti).

Pro obyvatelstvo Berlína je typická vysoká míra multikulturality - každá 3. migrace do Berlína je z cizí země, 14 % obyvatel města jsou cizinci.

Více než čtvrtina obyvatel je potomky migrantů (u dětí se jedná až o polovinu).

Nejen kvůli migraci Berlín bojuje s chudobou velkého procenta obyvatel, i na základě těchto dat jsou vymezovány transformační plochy.

### Bydlení

Bydlení, zejména poměr výše nájmu k reálné ceně nemovitostí je nejdiskutovanějším tématem. Ve městě se nachází skoro 2 miliony residenčních jednotek (z toho 86% jsou pronajímané byty).

Mezi cenami nájmu jsou v závislosti na lokalitě velké rozdíly. Po bytech je neustále velká poptávka, výstavba se proto soustředí především na vícepodlažní bytové domy. Největší koncentrace nových bytů je ve čtvrtích Pankow a Friedrichshain - Kreuzberg.

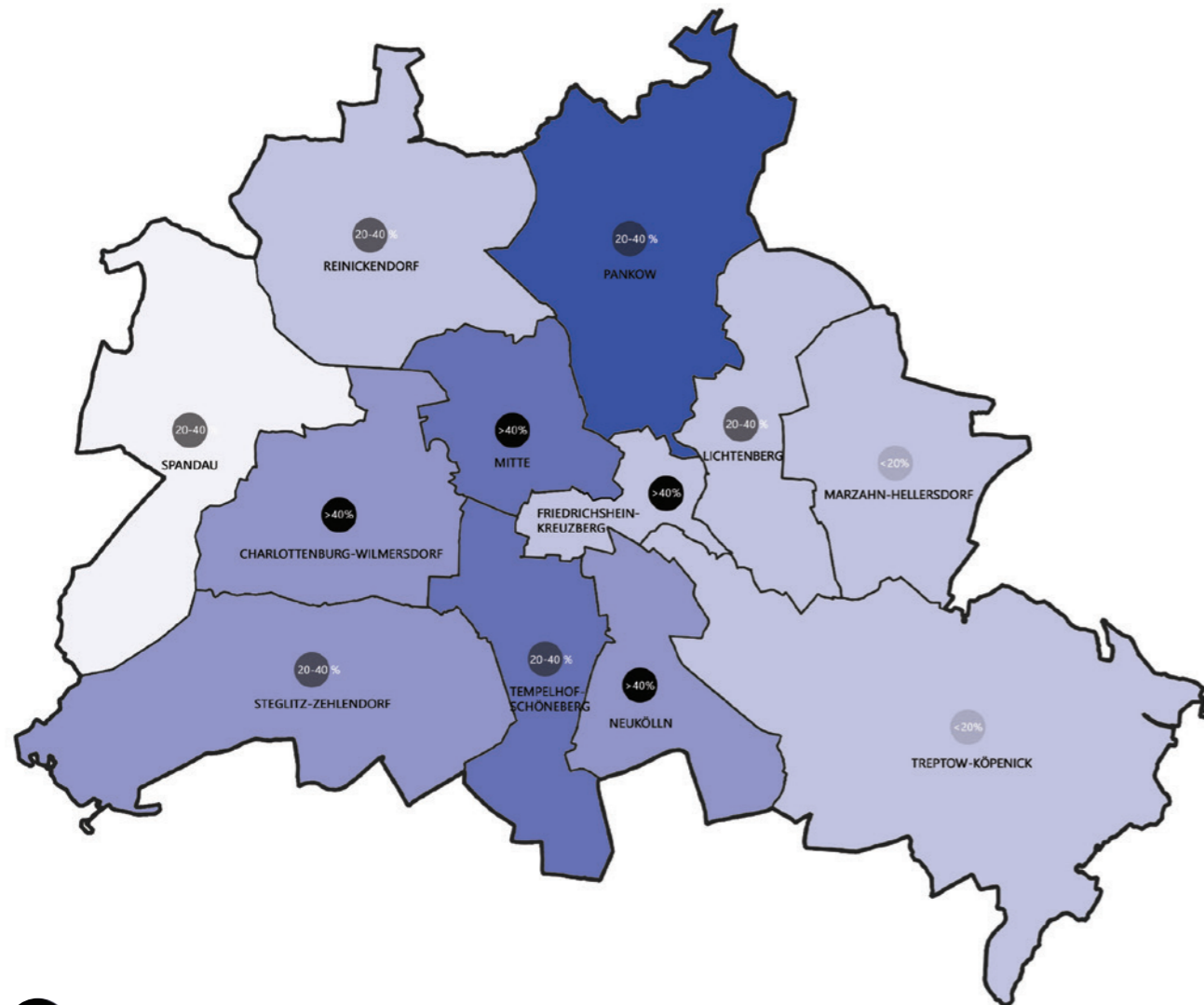
Mezi lety 2001 a 2010 došlo k 7% nárůstu počtu domácností (populační růst v letech 2001-2011 činil pouze 2,9 %). Míra volných bytů tak klesla k roku 2012 o 5%. Zájem o bydlení ve vnitřním městě a jeho současný nedostatek způsobil výrazný růst ceny nájmu.

Pro další vývoj situace bude platit požadavek na udržitelné bydlení, rychlejší výstavbu a různé typy bydlení.

### Městská krajina a open spaces

Skoro 44% plochy Berlína tvoří veřejné parky, rekreační plochy, hřiště, atletická sportoviště, hřbitovy, nezastavěné volné plochy, farmy a pastviny nebo vodní plochy. 2,2 milionů obyvatel má tyto plochy v docházkové vzdálenosti. Ve společnosti po těchto typických prvcích i nadále poptávka.

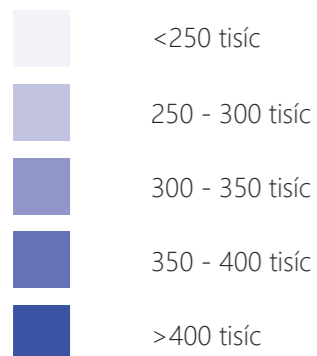
## HUSTOTA OBYVATEL DLE OKRSKŮ



&gt;40%

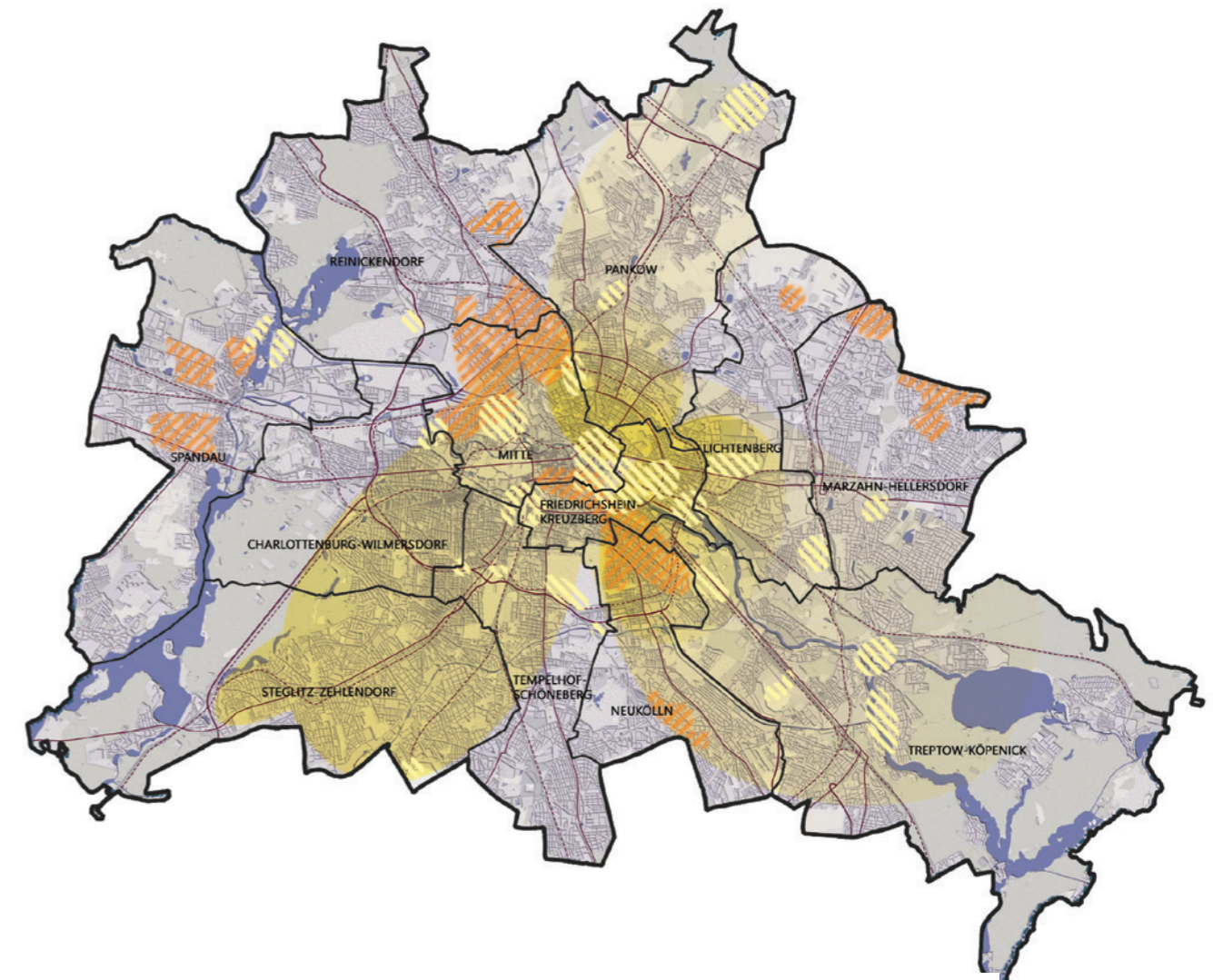
podíl cizinců a Němců s migračním původem

### Počet obyvatel na městskou část



Zdroj: Stadtentwicklung.berlin.de

## SOCIÁLNÍ INTEGRACE



### SILNÉ STRÁNKY - PŘÍLEŽITOSTI

Potenciální plochy pro bydlení ve velkém rozsahu

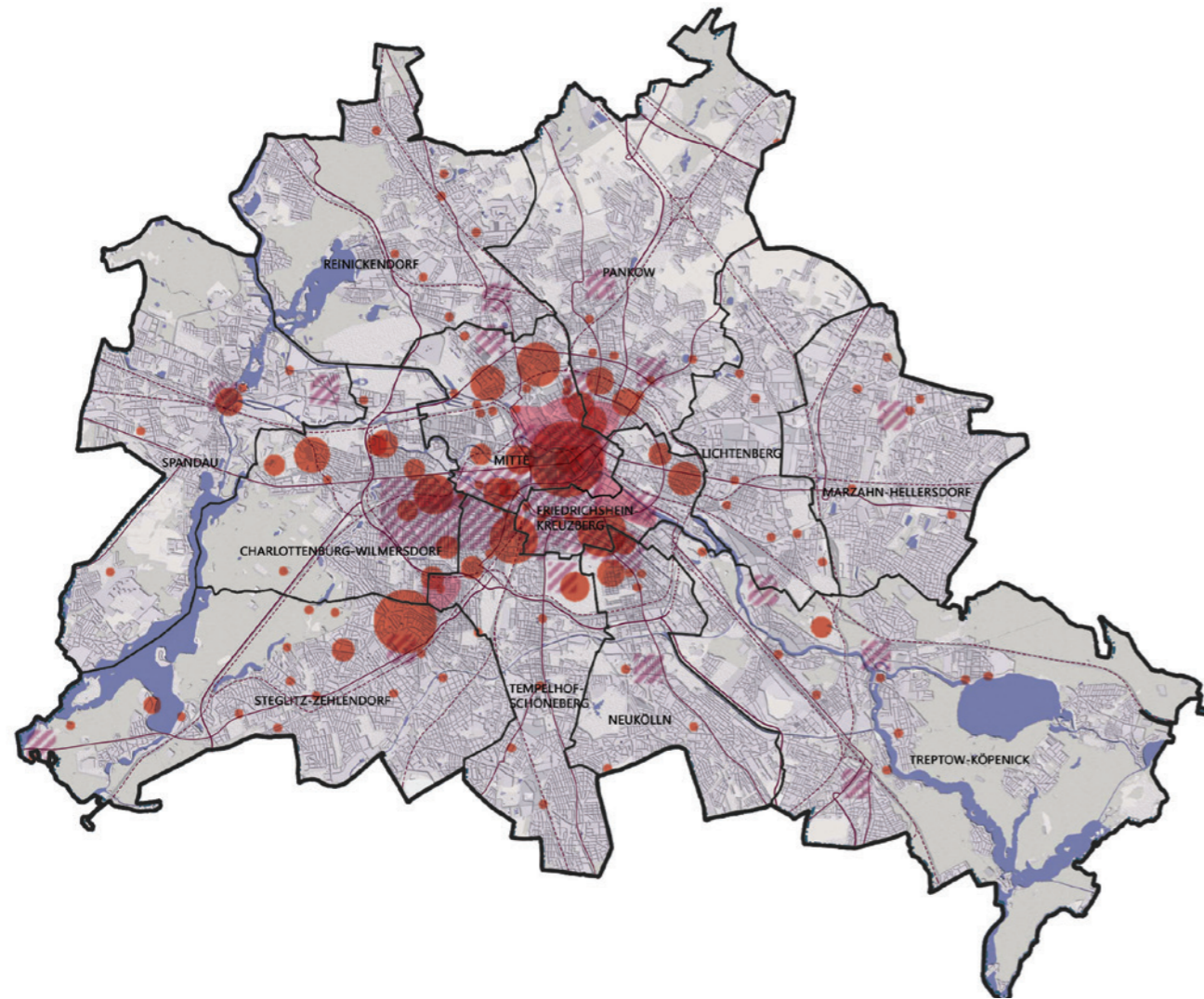
### SLABÉ STRÁNKY - RIZIKA

Koncentrace problémových situací sociálního charakteru




Oblasti se zvýšenou poptávkou na trhu s bydlením

Zdroj: Stadtentwicklung.berlin.de

## KULTURNÍ ROZMANITOST

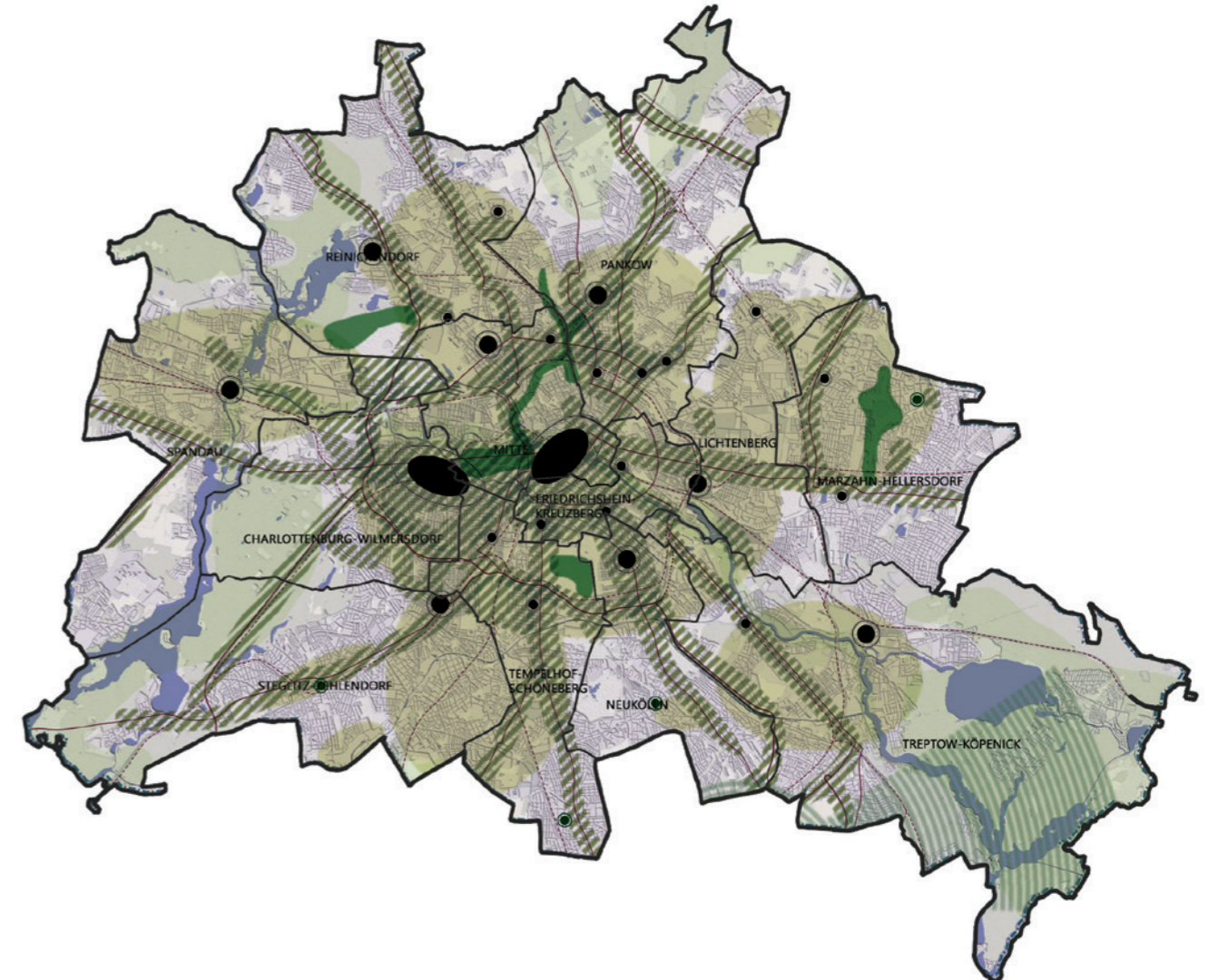


### SILNÉ STRÁNKY - PŘÍLEŽITOSTI




-  Rozsáhlá kulturní nabídka: nabídky a zařízení (velikost bodu symbolizuje množství nabídek a institucí)
-  Stěžejní oblasti kreativeho průmyslu
-  Turistické a kulturně-atraktivní oblasti s potenciálem rozvoje (kultura, světové dědictví UNESCO, architektonické dědictví.)

Zdroj: Stadtentwicklung.berlin.de




## KVALITA ŽIVOTA A PROSTŘEDÍ



### SILNÉ STRÁNKY - PŘÍLEŽITOSTI

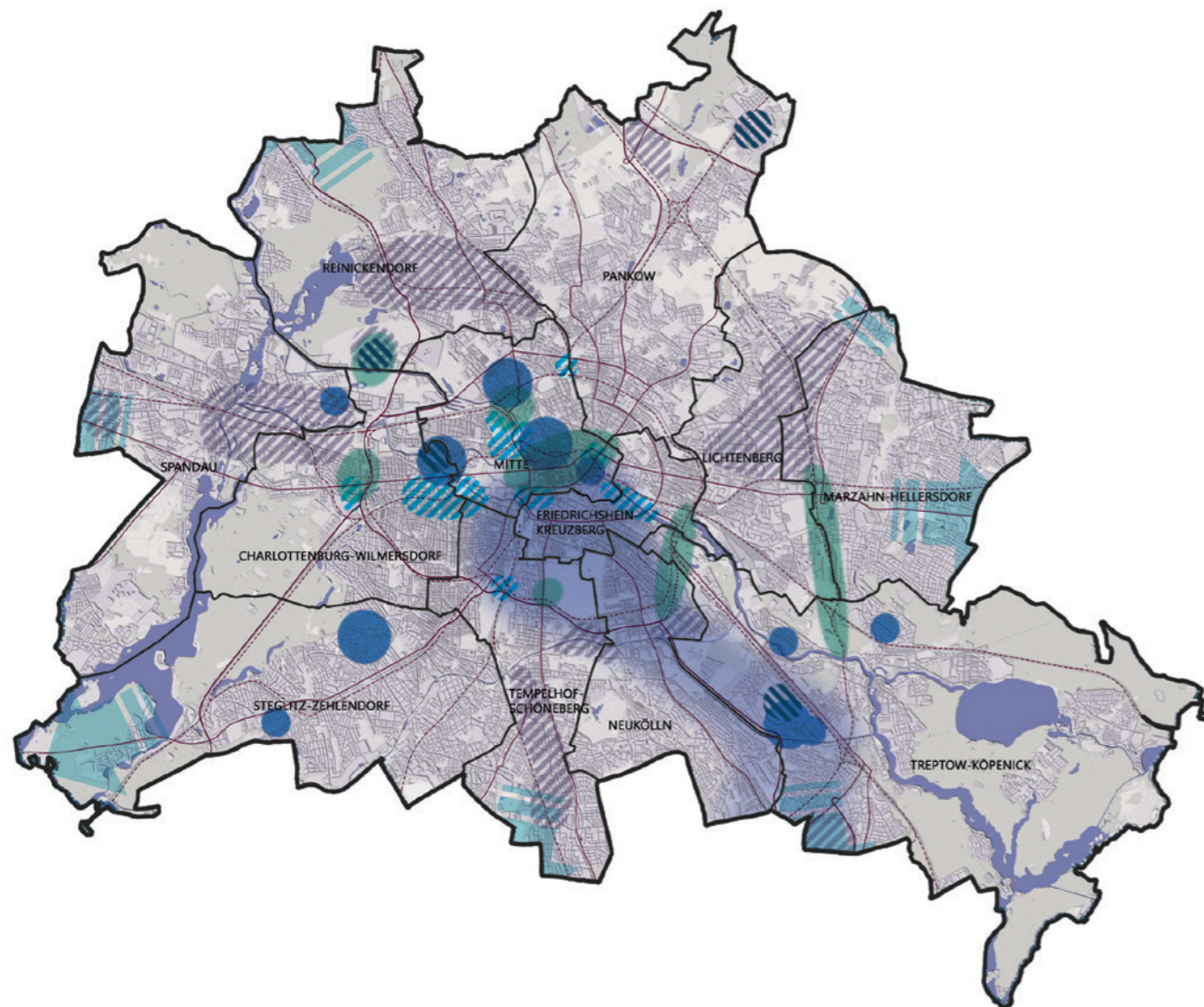
-  Polycentrita s rozmanitými možnostmi místní nabídky a krátkých vzdáleností (jádrové oblasti, hlavní centra a centra městských částí)
-  Regionální rekreační oblasti vyšší kvality
-  Městské a regionální rekreační oblasti s potenciálem pro využívání a navýšení hodnoty









### SLABÉ STRÁNKY - RIZIKA

-  Silný hluk a znečištění ovzduší
-  Klimatické změny: vysoké denní teploty (průměr z let 2001-2010)
-  Hluková zátěž BER v letadlové zóně, výškové omezení staveb

Zdroj: Stadtentwicklung.berlin.de

## EKONOMICKÁ PROSPERITA



-  Stěžejní oblasti produkce s potenciálem kvantitativního rozvoje
-  Stěžejní oblasti služeb s potenciálem kvantitativního rozvoje
-  Stěžejní oblasti vědy s potenciálem kvantitativního rozvoje
-  Věda a výzkum: koncentrace vzdělávacích, vědeckých a výzkumných institucí
-  Velké investice do infrastruktury
-  Funkční spojení s předměstím (věda, doprava, osídlení)
-  Centra nákladní dopravy
-  Nové letiště BER a impulzy pro jeho okolí

Zdroj: [Stadtentwicklung.berlin.de](https://www.stadtentwicklung.berlin.de)

## SHRNUTÍ

Jednotlivé berlínské čtvrti jsme porovnali v několika analýzách. Důležitými ukazateli pro nás byla ekonomická prosperita, míry sociální integrace a problémů a podíl menšin. Jasně rozpoznatelná je kumulace dějů a hustota obyvatel v centru města (Berlin-Mitte). Tato oblast je charakteristická vysokou koncentrací vědeckých, výzkumných a vzdělávacích institucí; také obrovskou kulturní rozmanitostí a v důsledku toho se stává významnou turistickou oblastí s dalším potenciálem rozvoje. Mix kultur však s sebou také nese sociální problémy, zároveň je Mitte jako jádrová oblast extrémně zatížena hlukem a znečištěným ovzduším.

Srovnání údajů ve všech čtvrtích potvrdilo úzkou souvislost zkoumaných fenoménů. V hustě obydlených čtvrtích se tvoří menší jádrové oblasti, tak dochází k polycentricitě s rozmanitými možnostmi místní nabídky a krátkých vzdáleností. Naopak souvislost mezi rostoucí hustotou obyvatel se zvětšováním podílu cizinců či Němců s imigračním původem se nepotvrdila. Oblasti s vysokým podílem cizinců však zcela pravidelně vykazují rozsáhlou kulturní nabídku a také velké množství problémů sociálního charakteru. V těchto místech je pak také zvýšená poptávka na trhu s bydlením.

Ve čtvrti **Friedrichshain-Kreuzberg** navíc analýzy ukazují velké množství potenciálních ploch pro bydlení. Právě v této čtvrti (s vysokým potenciálem rozvoje, který však zatím nemohl být díky sociálním i jiným problémům plně rozvinut) se nám jeví výstavba sociálního bydlení a drobných manufaktur nejvíce smysluplná a odůvodněná. Práce je tedy dále zaměřena na tuto oblast.

Zdroje  
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/>  
[https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat\\_berichte/2019/SB\\_A01-05-00\\_2019h01\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2019/SB_A01-05-00_2019h01_BE.pdf)

## DEMOGRAFIE

počet obyvatel: 3 644 826  
 hustota zalidnění: 4 090,2 obyv./km<sup>2</sup>  
 etnické složení: Němci, Turci, Srbové, Arabové, Poláci  
 náboženské složení: Protestantské křesťanství, Římskokatolické křesťanství, Judaismus, Sunnitský islám

Zdroj: [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat\\_berichte/2019/SB\\_A01-05-00\\_2019h01\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2019/SB_A01-05-00_2019h01_BE.pdf)

### Struktura obyvatel podle národnosti

Již v roce 1989 se v Západním berlíně nacházel velký počet cizinců. Z celkového počtu 1,8 milionu obyvatel ve městě bydlelo např. 128.000 obyvatel turecké národnosti (43,2 % všech cizinců).

Dnešní situace je obdobná. Podle údajů statistického úřadu k **30. červnu 2019** činil ve městě celkový počet hlášených občanů neněmecké národnosti **758 550 (20,2 % obyvatelstva města)**, kteří pocházejí z 183 států (celkový počet obyvatel je **3 754 418**).

K největším národnostním menšinám patří turecká národnost, jejíž příslušníci žijí v Berlíně částečně již ve třetí a čtvrté generaci. Druhou největší národnostní skupinu tvoří občané Polska a poté Srbska a Černé Hory. Počet a podíl občanů arabské národnosti (přes 20 000, kolem 4,6 %) je těžké posoudit. Velmi často je národnost nevyjasněna, však z velké části se jedná o uprchlíky z občanské války v Libanonu.

Trend růstu občanů neněmecké národnosti se neustále zvětšuje. Například k 31. prosinci 2006 žilo ve městě 467 683 cizinců z 184 zemí, tedy 14 procent přihlášených obyvatel; ve srovnání s dnešní situací to znamená přibližně třetinový přírůstek.

Koncentrace obyvatel jiných národností v jistých obvodech a částech města má však kromě pozitivních důsledků (jako je např. unikátní kulturní pestrost) i ty negativní. Těžkým tématem se stal podíl cizinců v základních

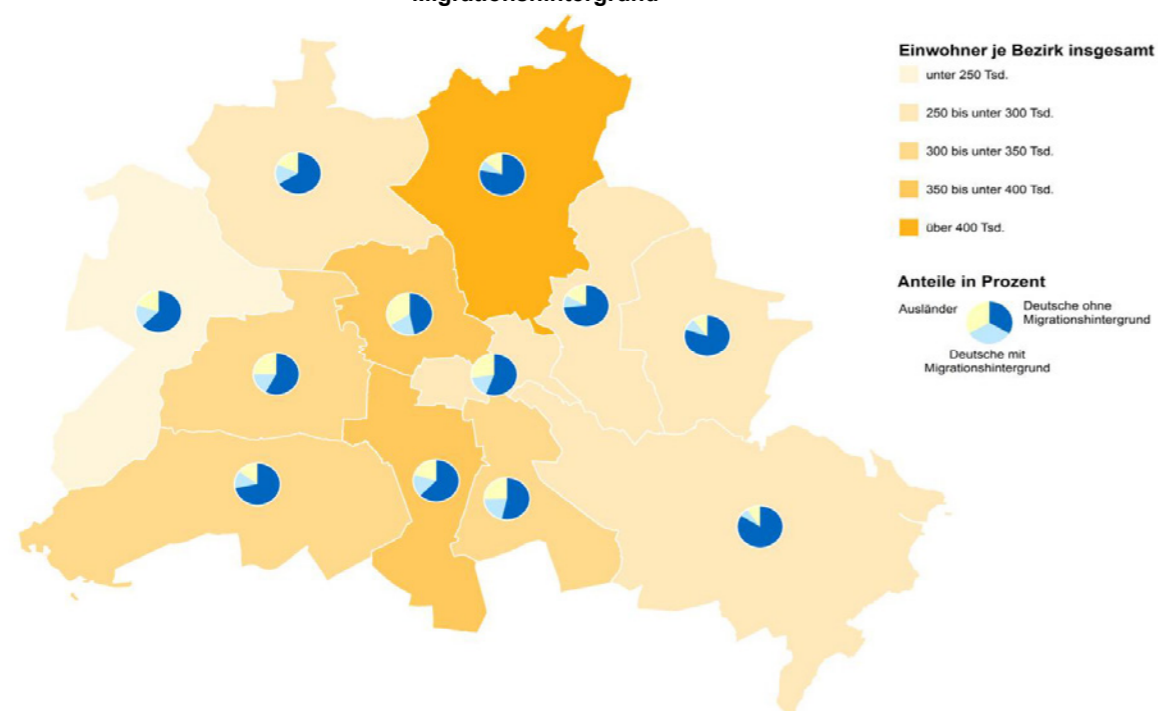
školách, v některých čtvrtích Berlína roste i nad 90 procent. Menšiny tvoří zejména arabští resp. palestinskí přistěhovalci, část tureckého obyvatelstva.

V Berlíně existuje i židovská obec, která je zároveň největší v Německu. Zahrnuje velký podíl vystěhovalců z bývalého SSSR z počátku devadesátých let. Necelá jedna třetina obce pochází ještě z doby dřívějšího Západního Berlína. Před holocaustem v Berlíně žilo asi 170 000 Židů, z nichž asi 90 000 emigrovalo. Ze zbylých jich jen asi 800 přežilo holocaust.

Berlín má v současnosti také jednu z největších izraelských diaspor na světě. Mnoho Izraelců získalo v posledních dvou desetiletích německé občanství díky tomu, že jejich prarodiče byli před druhou světovou válkou a holocaustem německými státními příslušníky. V mnoha případech se jednalo i o osoby, jež byly zavražděny v nacistických vyhlazovacích táborech (tj. ačkoliv oni sami za války zahynuli, alespoň jeden jejich potomek však holocaust nějakým způsobem přežil - dnes se jedná již o tzv. "Třetí generaci" po holocaustu ). V r. 2017 se jednalo o více než 33 tisíc osob; počet Izraelců žijící a pracující v Německu je však ještě daleko větší.

Zdroje: [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat\\_berichte/2019/SB\\_A01-05-00\\_2019h01\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2019/SB_A01-05-00_2019h01_BE.pdf)  
[https://cs.wikipedia.org/wiki/Obyvatelstvo\\_N%C4%9Bmecka](https://cs.wikipedia.org/wiki/Obyvatelstvo_N%C4%9Bmecka)

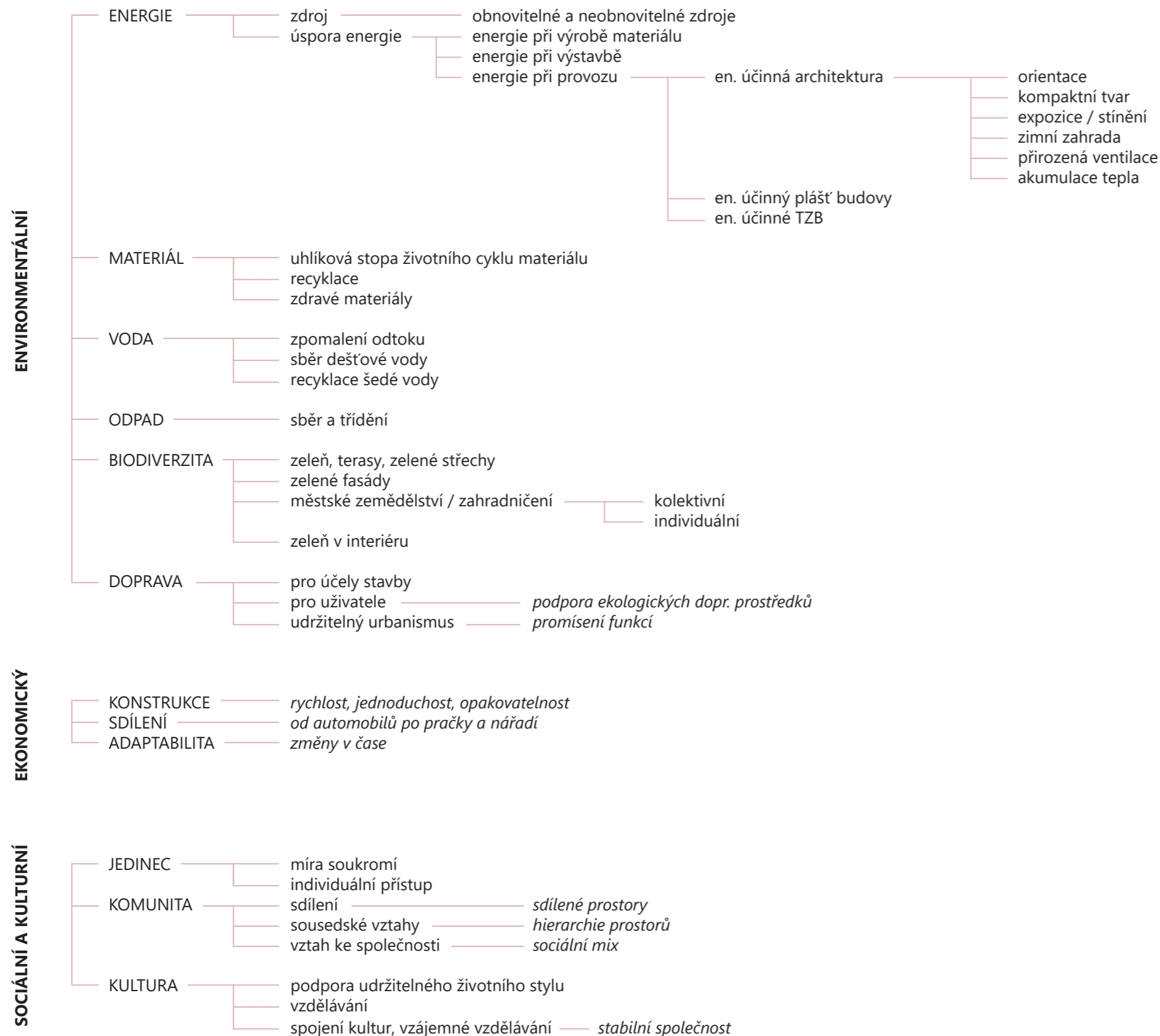
Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 30.06.2019 nach Bezirken und Migrationshintergrund



Amt für Statistik Berlin-Brandenburg — SB A15 - hj 1 / 19 — Berlin

### *III. udržitelnost*

## PRINCIPY NÁVRHU



Zelená architektura bere v potaz životní prostředí a snaží se být co nejvíce udržitelná. Klade důraz na zdraví uživatelů, obnovitelnost zdrojů, recyklovatelnost materiálu, energetickou náročnost v celém cyklu „života“ stavby a optimální užité vlastnosti. Ze své podstaty je kontextuální a reflektuje místní klima. Na principech udržitelnosti je založen architektonický koncept stavby, který plní funkci pasivního systému (např. využívání sluneční energie správnou orientací nebo tvarem budovy), a který jde ruku v ruce se systémy aktivními – tj. technickými zařízeními, která je ale rovněž vhodné uvažovat už v rámci konceptu (např. dostatečnou dimenzí prostor pro jímání dešťové nebo šedé vody, výhled nerušícím umístěním solárních panelů apod.). Zelená stavba není „buď vše, nebo nic“, ale je tak zelená, jak dovolí lokální podmínky, čas a finance. (Schleger, 2013)

Každý stavební projekt, bez ohledu na jeho velikost, musí na území Berlína od devadesátých let splňovat jisté ekologické nároky. Hlavní město tak jde příkladem spolkovým zemím i zbytku Evropy. Trend trvalé udržitelnosti či zelené architektury se od jednotlivých budov postupně rozšiřuje i na úroveň trvale udržitelného urbanismu, který se v rámci městského plánování zabývá i globálními problémy, které se do jeho území promítají (např. změna klimatu, stoupající ceny pohonných hmot, nedostatečná biodiverzita). (A2, 2013)

Dále uvedená „**mapa udržitelnosti**“ si klade za cíl vytvořit souhrn námětů, kterými je možné se v rámci návrhu sociálního bydlení zabývat tak, aby bylo dosaženo co nejlepšího výsledku - jedná se o jakousi kostru, jejíž části lze podle potřeby rozvíjet do potřebné hloubky. Je zřejmé, že samotné pilíře udržitelného rozvoje jsou vzájemně neoddělitelné, zde jsou jednotlivé body členěny pro zjednodušenou ilustraci.

## MĚSTSKÉ ZEMĚDĚLSTVÍ A ZAHRADNIČENÍ

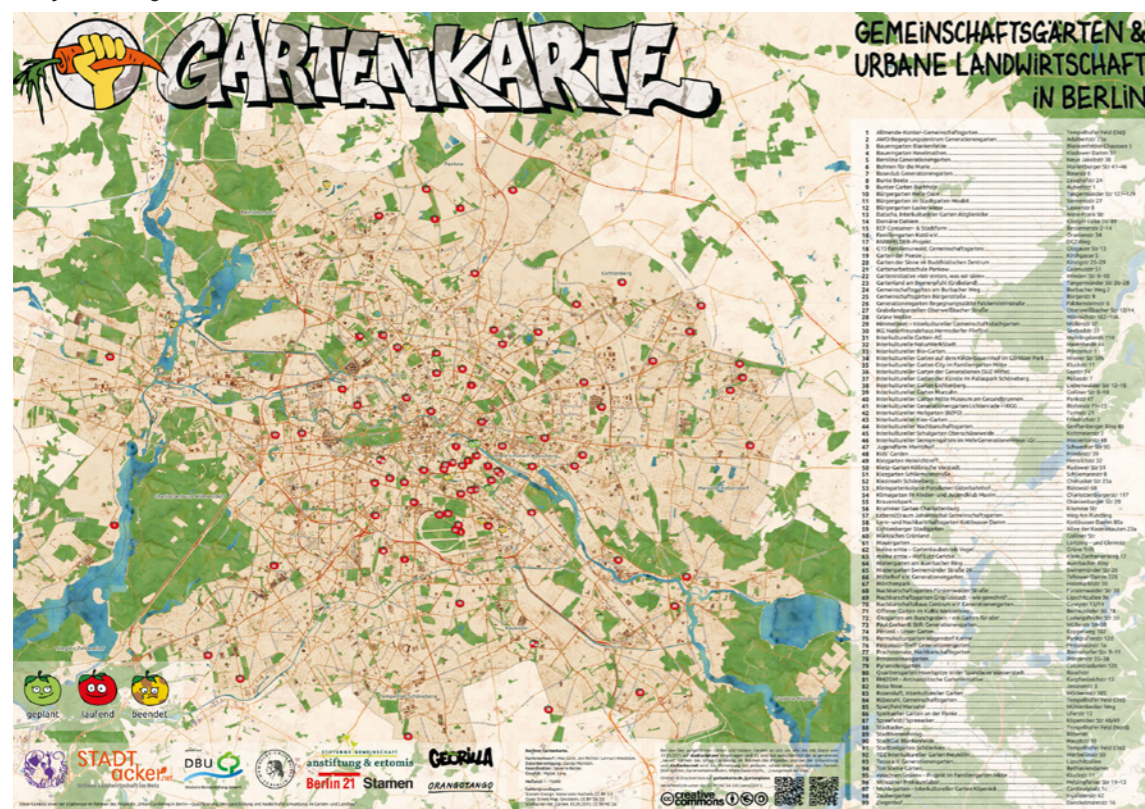
Městské zemědělství se realizuje ve dvou různých modelech: v rámci komunitních "farm" a formou soukromých zahrad. Produkce potravin přímo na území města má řadu výhod: šetří náklady na dopravu a skladování, účelným využitím ploch zmenšuje ztráty, umožňuje zpracování bioodpadu kompostováním na místě, zvyšuje koncentraci zeleně a biodiverzitu a v neposlední řadě vytváří volnočasovou příležitost s výrazně pozitivním vlivem na formování komunity. (Suske, Janíková, 2013)

V Berlíně se, jak již bylo zmíněno, trend trvalé udržitelnosti posouvá od jednotlivých budov na úroveň trvale udržitelného urbanismu. S naplňováním této vize bezprostředně souvisí i menší závislost obyvatel na současném modelu distribuce potravin - pod heslem *agricultura urbana* vzniká v posledních letech v evropských metropolích velké množství komunitních zahrad. Vzhledem k absenci územně plánovacího určení ploch jsou zahrady zakládány více či méně

organicky, převážně jako dočasné. Pěstuje se ve většině případů v přemístitelných nádobách - to s sebou nese výhody nejen snadného přemístění v případě zrušení či stěhování zahrady, ale i ochranu půdy před kontaminací. Samotné zahrady mají často pravidla, která se postupem času vyvíjejí společně s komunitou, běžně se zde pořádají workshopy pro začátečníky i jiné spojené kulturní akce.

V rámci programu SOLINSA (*Support of Learning and Innovation Networks for Sustainable Architecture*) vznikla studie, která se zabývá městským zahradničením přímo v Berlíně. Tato metropole se stala jakýmsi "hotspotem" městského zahradničení, s nebývale rychlým šířením tohoto trendu (zatímco v roce 2002 zde nebyla ani jedna, dnes je registrováno již přes 100 zahrad na území města). Tuto dynamiku je zapotřebí chápat v souvislosti s vizí a motivacemi jednotlivých aktérů. To, co Berlíně tahne k zahradničení táhne a jejich důvody jsou

Zdroj obrázků: gartenkarte.de



totiž velmi rozdílné a individuální a reflektují aspekty udržitelnosti v celém jejím spektru. Jedná se o aspekty sociální (jako je zapojení sociálních skupin a vrstev, osobní příspěvi k vývoji města a vzdělávání), environmentální (produkce organického, zdravého a především lokálního jídla, zemědělsko biologická diverzita apod.) a ekonomické (samostatnost, přístup do komunitních zahrad pro znevýhodněné skupiny). Právě rozdílnost motivací a zapojených osob s různým zázemím přispívá silné a rostoucí síti pěstitelů. To navíc společně s velikostí jednotlivých komunit (převážně se jedná o malé skupiny) přináší výhodu sdílení znalostí a dovedností, dochází k přirozenému mísení kultur. Důležitou vlastností tohoto komunitního typu městského zahradničení je **produkce v objemu pouze pro vlastní spotřebu** nebo pro místní prodej přebytků a **orientace výhradně na pěstování rostlin** (převážně zeleniny), **s výjimkou včelstev**, která jsou v některých případech nutná pro opylení. Dalším důležitým faktorem je přítomnost aktivních pěstitelů, snadnost přístupu a vůbec dostupnost veřejného prostoru pro založení zahrady.

Z výzkumu mezi Berlíněany byly zjištěny následující motivace k zahradničení:

- lidé jsou přitahováni k volnočasové, nekomerční aktivitě, jedná se o "hands-on" hobby
- spojení s přírodou, sdílení znalostí
- přístup k zdravému, lokálnímu organickému produktu
- komunitní přínos
- touha ovlivnit kvalitu života v sousedství
- podíl na udržitelném rozvoji města

Komunitní zahrady navíc slouží jako důležité místo setkávání určitých sociálních skupin, včetně např. uprchlických komunit, etnických menšin i nezaměstnaných. Přestože jsou dnešní pohnutky více komunitně zaměřené a nejedná o pěstování z nouze, navazují komunitní zahrady na tradici, která v Německu vznikla už během

devatenáctého století (kdy byly malé zahrady zakládány za účelem zmírnění výskytu nemocí mezi malými dětmi) a která se významně podílela na zásobování potravinami během světových válek.

*Berlínské komunitní zahrady jsou zakresleny do mapy, která je volně přístupná na internetu. V bezprostředním okolí řešených bloků se jedná zejména o tzv. Generationengärten.*

Nevýhodou zahrad na volných plochách je vystavení produktům emisím během zrání. Z toho důvodu dochází v rámci zakládání městských zahrádek k orientaci na další prostory - střechy, balkony i např. truhlíky na oknech. Částečně se zde ztrácí výhoda pozitivního vlivu na formování komunity, případně je třeba věnovat zvláštní pozornost umožnění přístupu veřejnosti do takové zahrady, nebo omezení na komunitu v rámci samotné stavby či souboru. Zejména u střech jde o zhodnocení jinak nevyužívaných prostor. Díky umístění vysoko nad zemí odpadá zatížení emisemi, zejména těžkými kovy, navíc se oproti běžné skladbě snižuje prašnost.

Rozlišujeme pěstování:

### - v ploše střechy:

Kvůli ochraně hydroizolačních vrstev je nutná velmi vysoká vrstva substrátu, která přináší zvýšené nároky na konstrukční systém stavby (a s tím spojené finanční náklady). Vliv na mikroklima a retenci srážek je nezanedbatelný.

### - v kontejnerech:

Vliv na mikroklima je za cenu úspor na nosném systému menší, zároveň je ale umožněna jednodušší údržba střechy a nedochází k přímému ohrožení hydroizolace uživateli. V oblasti střešních zahrad se může jednat o soukromé nebo komunitní zahrady, ale i o komerční farmy. V rámci územního plánu tak může být splněn požadavek na umístění drobného průmyslu.



*IV.*  
*reference*

## 1. BLOCK 6

Kreuzberg, IBA - 1987

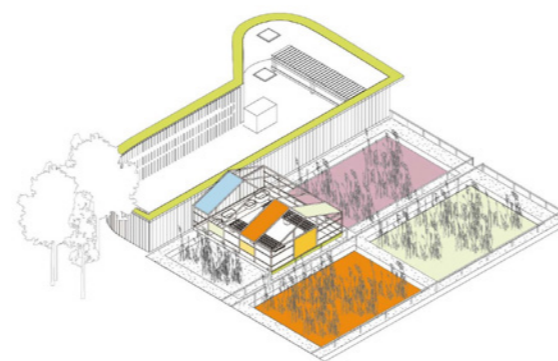
Integrovaný koncept využívání vody v Bloku 6 byl vybudován v rámci Mezinárodní stavební výstavy (Internationale Bauausstellung Berlin) už v roce 1987. Stavba bloku byla zároveň součástí projektu EXWOST (Experimental Housing and Urban Development). Na financování tohoto pilotního projektu se podílely státní i federální fondy, součástí byla implementace různých zkoumaných ekologických konceptů výstavby. Odpadní voda produkovaná obyvateli Bloku 6 je dělena na šedou a černou vodu. Šedá voda ze sprch, umyvadel a kuchyní, která neobsahuje příliš velké množství živin, je oddělována druhotným potrubím. To umožňuje decentralizovanou úpravu vody a její znovuvyužití pro zavlažování, potřeby navrženého veřejného prostoru i jednotlivé domácnosti.

V roce 2006 byl systém využívání vody přeprojektován za účelem lepšího využití. Na základech původního mola, postaveného nad mokřadem ve vnitrobloku, byl postaven tzv. water-processing house. V této malé dřevostavbě dochází k mechanicko-biologickému čištění

užitkové vody na úroveň kvality potřebné pro sprchování, splachování a zavlažování. Dešťová voda, zachycená na přibližně 2.350m<sup>2</sup> střešních ploch a 650 m<sup>2</sup> veřejných prostranství je nadále zadržována v původním mokřadu, kde díky vypařování z listů rostlin dochází k výraznému ovlivnění mikroklimatu.

K zatím poslední úpravě projektu došlo v roce 2013, kdy bylo další zkoumání a rozvoj separace a recyklace odpadní vody podpořeno implementací tzv. ROOF WATER-FARM. Technické komponenty systému jsou umístěné viditelně a slouží tak i k edukaci veřejnosti. Kromě úpravy vody se zde nově nachází i hydroponický skleník.

Součástí systému je úprava vody včetně hygienického testování, pěstování rostlin a chov ryb a produkce hnojiv z černé vody, bohaté na živiny. Zároveň dochází ke sběru dat, která by měla sloužit k dalšímu vývoji a možnému rozšíření tohoto konceptu do dalších projektů výstavby a udržitelného rozvoje. (Roofwaterfarm.com, 2020)



Zdroj obrázků: Roofwaterfarm.com

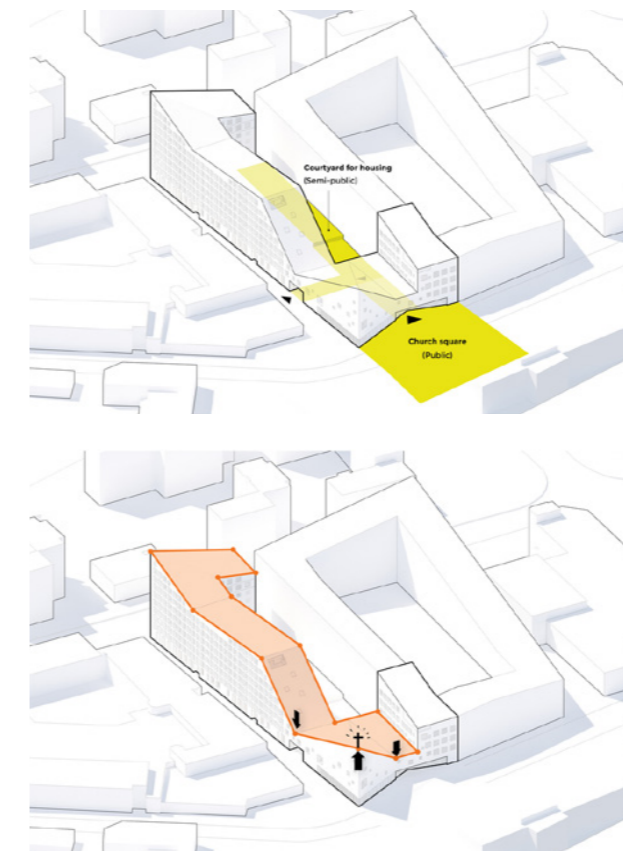
## 2. OOPEA & Lujatalo: SOCIAL HOUSING

Helsinki, 2020 (ve výstavbě)

Nový komplex navržený pro městskou část Tikkurila spojuje multifunkční kostel se sociálním a studentským bydlením.

Projekt je unikátní zejména úrovní spolupráce mezi architektem, stavitelem a klientem.

Tikkurila je centrem obchodní oblasti Vantaa, návrh proto jako odpověď na potřeby místní komunity obsahuje i kanceláře a místa pro setkávání. (Oopea.com, 2020)



*program:* kostel (3500 m<sup>2</sup>)  
kavárna  
obchod  
dílny  
venkovní setkávání  
sociální bydlení (11700 m<sup>2</sup>)  
studentské bydlení  
*téma:* multifunkce



Zdroj obrázků: Oopea.com

### 3. Scott Rasmusson Källander: ÖSB HOUSING

Uppsala, 2017

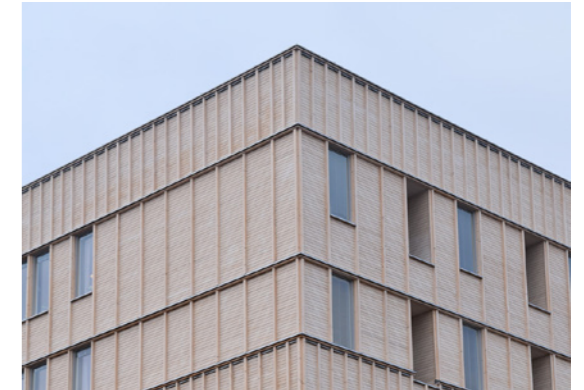
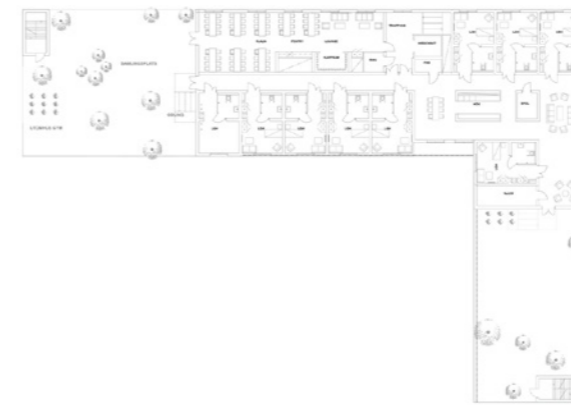
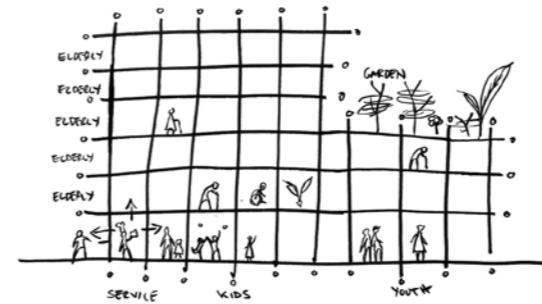
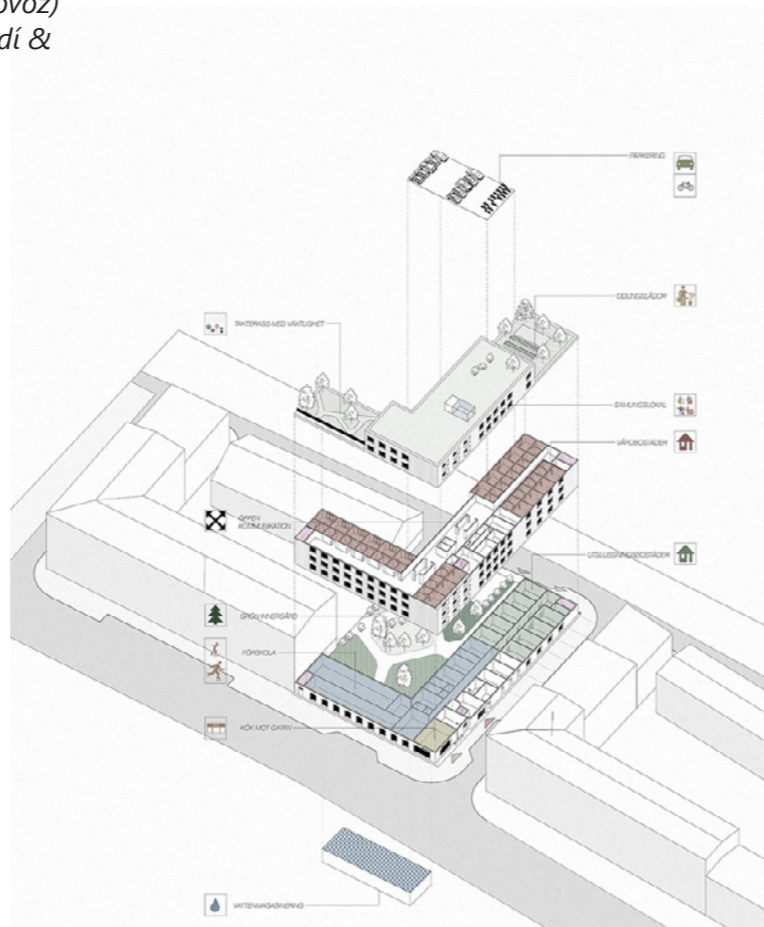
Budova je součástí nového sousedství na okraji města Uppsala, které je zaměřeno na sociální udržitelnost. Na ploše 6000 m<sup>2</sup> je navržen mix funkcí, který je určen ke 24 hodinovému provozu - nachází se zde 72 bytovacích jednotek domova pro seniory, školka, kavárna, restaurace a sociální bydlení pro mladé. Všechny skupiny uživatelů byly zapojeny už ve fázi návrhu, velký důraz byl kladen také na flexibilitu prostoru - přestože je celá stavba složená z prefabrikovaných dřevěných modulů, umožňuje v případě potřeby prostor přizpůsobit novým požadavkům.

Jemná, nadčasová profilace dřevěné fasády zajišťuje soulad s okolní zástavbou, vzniklou na začátku 20. století. Vzhledem k tomu, že hlavním investorem bylo město Uppsala, pracovali architekti s omezeným rozpočtem. Dřevěná konstrukce byla zvolena s ohledem na dlouhodobé výhody, adaptabilitu a uhlíkovou stopu materiálu po celou dobu životního cyklu. Prefabrikované modulové dílce navíc umožnily rychlou a klidnou výstavbu bez zbytečné zátěže okolí. Pro uživatele stavby navíc dřevo v interiéru vytváří příjemný pocit a zdravé vnitřní klima. Střešní zahrada podporuje biodiverzitu a zabraňuje rychlému odtoku vody z města. (Archdaily, 2020)

*program:* sociální bydlení pro mladé  
domov pro seniory  
školka  
kavárna a restaurace

*témata:* hybridní budova (24 h provoz)  
sociální udržitelnost (mladí & seniory)

*velikost:* prefabrikace  
flexibilita  
dřevěná konstrukce  
6000 m<sup>2</sup>



## 4. LAPS Architecture + MAB Arquitectura: PATRONAGE LAIQUE & SOCIAL HOUSING

Paříž, 2014

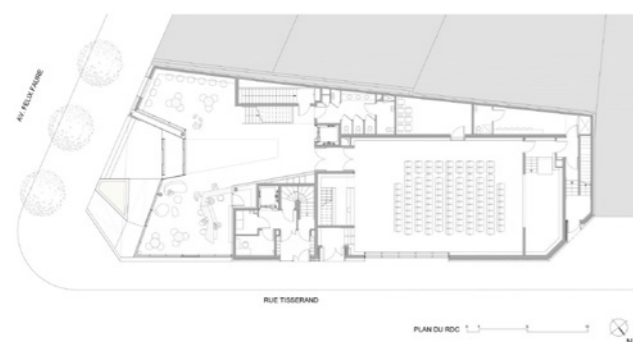
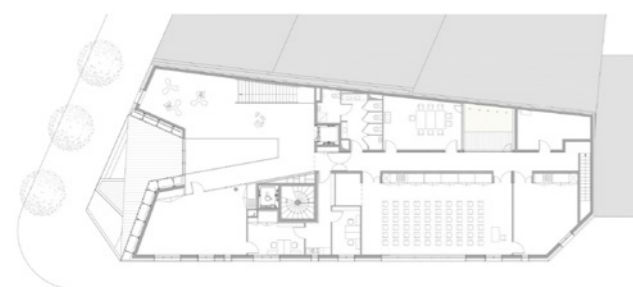
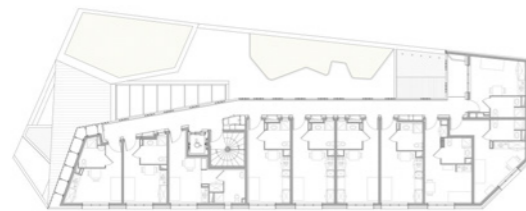
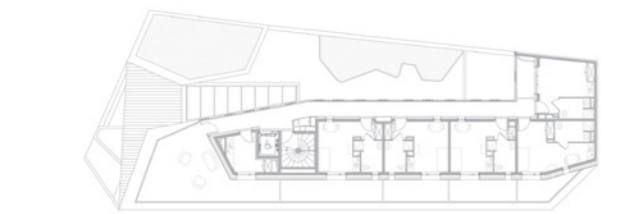
Nová multifunkční budova se nachází na typické pařížské nárožní parcele v sousedství s přísným ortogonálním členěním a v rámci jedné "slupky" obsahuje 2 hlavní programy: 30 ubytovacích jednotek pro mladé pracovníky a kanceláře organizace Patronage Laïque. Díky své luminescentní fasádě se výrazně uplatňuje při vytváření identity městské části.

Přístup architektů byl celkově zaměřen na vytvoření silného pouta mezi domem a jeho okolím - městem a veřejným prostorem, který díky přítomnosti veřejných služeb v parteru budovy plynule přechází do interiéru.

K user-friendliness budovy přispívají velkorysá místa k setkávání i zmíněná orientace k městu, za současného zajištění soukromí a vzájemnou blízkost rezidentů. Obě programové části (Patronage Laïque i bydlení) mají vlastní vstupy. Patronage Laïque se k ulici otevírá převýšeným prostorem a míra prosklení celého atria umožňuje kolemjdoucím nahlédnout, pozorovat aktivity organizace. Samotný vstup je zastřešen a dále zdůrazněn průsvitnými fasádami objemů obytné části - tento dojem je ještě silnější během večerních hodin, kdy "dům září jako lucerna". (Lapsarchitecture.com, 2020)

*program:* sociální bydlení pro mladé pracovníky  
kanceláře  
prostory patronátní organizace

*témata:* multifunkce  
orientace do veřejného prostoru  
*velikost:* 1830 m<sup>2</sup>



Zdroj obrázků: Archdaily.com



## 5. Brooks + Scarpa: STEP UP ON FIFTH

Santa Monica (USA), 2009

Projekt je zaměřen na bydlení, podpůrné služby a rehabilitaci lidí bez domova a mentálně postižených. Kromě 46 bytů pro trvalý nájem v dostupné cenové výši se zde nachází komerční prostory v parteru a podzemní parkování. Fasáda, která k sobě poutá pozornost, z domu vytváří orientační bod pro celé sousedství. Hliníkové panely navíc slouží ke stínění a zvýšení soukromí. Drobná perforace působí jako jemný filtr a umožňuje určitý odstup od prostoru ulice, který je pro emočně citlivé obyvatele obzvláště důležitý.

Ve druhém podlaží jsou nad komerčními prostory navrženy dva soukromé dvorky s přímým přístupem na ulici. Komunitní místnosti se nachází v každém druhém podlaží s výhledem na dvorek, chráněné před ruchem



ulice. Projekt hojně využívá principů pasivního získávání sluneční energie a minimalizace potřeby energie ve fázi stavby i využívání. Jedná se zejména o umístění a orientaci budovy, tvarování s ohledem na převládající směr větru a umožnění příčného větrání, stínění prosklených ploch jižní fasády a minimalizace prosklení západní fasády, použití úsporných koncových prvků a management dešťové vody.

Požadavky na úspory a recyklaci materiálu byly uplatňovány nejen během výběru např. koberců, tepelných izolací nebo druhu betonu, ale i během samotného procesu výstavby – při recyklování stavebního odpadu bylo dosaženo 70% úspěšnosti. (Archdaily, 2020)

*program:* trvale dostupné bydlení  
komerční prostory v přízemí  
podzemní parkování  
*téma:* komunitní místnosti  
podpora lidí bez domova a  
mentálně postižených  
soukromé venkovní prostory  
pasivní využití solární energie  
příčné větrání  
recyklované materiály  
*velikost:* 2880 m<sup>2</sup>

Zdroj obrázků: Archdaily.com



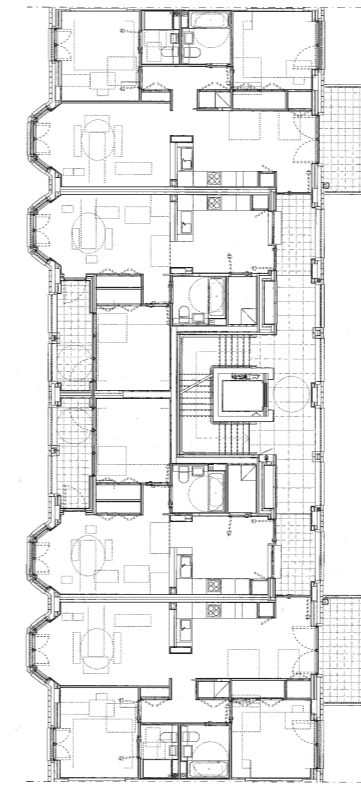
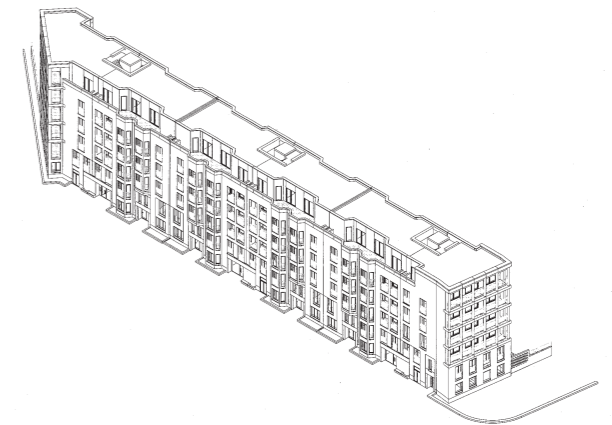
## 6. Karakusevic Carson Architects + Stephen Taylor Architects: NIGHTINGALE ESTATE

Hackney, Londýn

Tento projekt je jedním z několika souborů, které městská rada v Hackney v posledních letech díky společnému úsilí mnoha lidí realizuje. Jedná se o rozsáhlý projekt regenerace celého sousedství, jehož součástí je kromě běžných nájemních bytů nebo bytů určených k prodeji i sociální bydlení - zajištěné právě kombinovaným financováním. Opakující se schodišťové sekce vrací uličnímu prostoru jeho původní podobu s lidským měřítkem, zároveň je mezi dvěma řadami těchto sekcí vytvořen polosoukromý vnitroblok.

*program:* sociální bydlení  
standartní bydlení  
*téma:* kombinované financování  
regenerace sousedství  
dlouhotrvající materiály  
příčné větrání

V přízemí a prvním patře se podle britského zvyku nachází mezonetové byty s vlastními vstupy, v patrech nad nimi potom klasické bytové dispozice. Všechny byty mají velkorysý soukromý venkovní prostor (balkon nebo lodžii) a disponují možností příčného větrání. Jednou se zásad pro novou výstavbu v tomto městském obvodu je rovněž investice do dlouhotrvajících materiálů, které minimalizují nutnost údržby (zde např. cihelné fasády). (Karakusevic, Batchelor, 2017)



## 7. Kis Péter Építésműterme Kft. | Péter Kis, Csaba Valkai: SOCIÁLNÍ BYDLENÍ NA ULICI PRÁTER

Budapešť, 2007

Výsledná studie budovy (sociálního bydlení s kanceláři a obchody) byla předurčena měřítkem a proporcemi sousedních staveb. Prvotním cílem architektů bylo nalézt přijatelnou, proporční formu budovy, jež by dodržovala danou regulaci a do níž by bylo možné umístit co nejoptimálnější počet bytů. Okolní zástavba a prostředí byly inspirací pro objem novostavby. Existující protipožární zdi předurčily hmoty dvěma způsoby: na jedné straně charakterizují místo, na druhé straně člení formy a budovy.

Citlivá reakce na formy a objemy okolních budov zachovává hodnotu místa. Architekti sem začlenili blok, který obklopuje parcelu. Novostavba jednak kryje požární zdi, na druhou stranu je nový blok evokuje. Nová hmota okolní stavby dokončuje, zároveň se odlišuje materiálem.

Součástí zadání bylo zvýšení vytvoření rozvojového plánu místa, sousedních bloků a jejich širšího okolí. Začleněná forma stavby generuje vnitřní zahradu, jež vizuálně propojuje

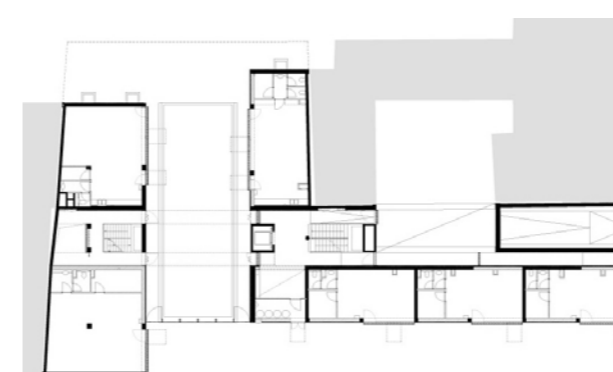
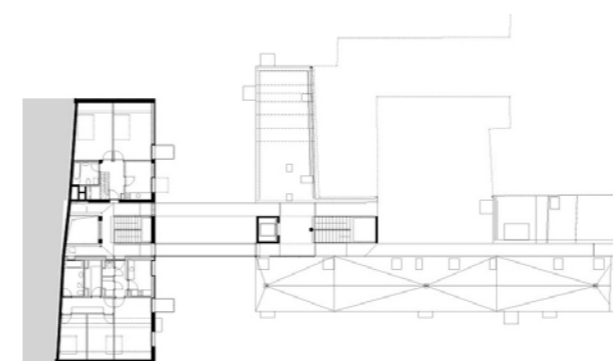
ulici a vnitřní prostor nového bloku. Kromě zprostředkování zážitku ze zeleně, toto řešení také umožňuje pronikání přirozeného světla – přivádí denní světlo do vnitřní ulice a bytů. K této vnitřní zahradě jsou navázány veřejné prostory, což posiluje jisté hodnoty a obohacuje jednoduchou funkci bydlení. Dvě střešní terasy nabízejí výjimečné panoramatické výhledy na město a na Gellert-hill. Zeleň a další designové prvky vytvářejí souvislou zahradu ve tvaru písmene L a také veřejná prostranství, které zároveň oddělují i propojují dva bloky nové budovy.

Jasná, nekomplikovaná podélná forma propojuje všechny funkce (byty, parkování, veřejné prostory). Tato forma a zvolená konstrukce umožňují flexibilitu v organizaci funkcí, především co se týče dispozice bytů. Z celkové užité plochy 4150 m<sup>2</sup>: celková plocha bytů 2065 m<sup>2</sup>, celková plocha chodeb 825 m<sup>2</sup>, celková plocha kanceláří a obchodů 330 m<sup>2</sup>. (Archiweb, 2020)

*program:* sociální bydlení  
kanceláře  
obchody  
parkování

*téma:* multifunkce  
osvětlení  
hustota zástavby

*velikost:* 4150 m<sup>2</sup>



Zdroj obrázků: Archiweb.cz



## 8. Trévelo & Viger-Kohler Architectes Urbanistes (TKV): LOURMEL MIXED-USE HOUSING

Paříž, 2015

Obytný soubor se nachází ve středu 15. okrsku, blízko nábřeží Seiny. V duchu celého sousedství sestává z několika objemových bloků, mezi které pronikají ostrůvky zeleně. Architektům se na takto komplexním prostoru díky pochopení potřeb jednotlivých programů podařilo zkombinovat vícero funkcí: v jedné z budov se nachází přízemní komerční prostory a 30 jednotek sociálního bydlení, v další pak chráněné bydlení pro ženy bez domova a 24 jednotek sociálního bydlení, v poslední domov důchodců s kapacitou 101

pokojů, denní stacionář a jesle. Citlivé skládání jednotlivých typologií a organizace podle úrovně potřeby soukromí vedlo k uspořádání venkovních prostor - kromě velkého dvora má chráněné bydlení klidnou, před okolím skrytou zahradu a bydlení využívá střešních teras.

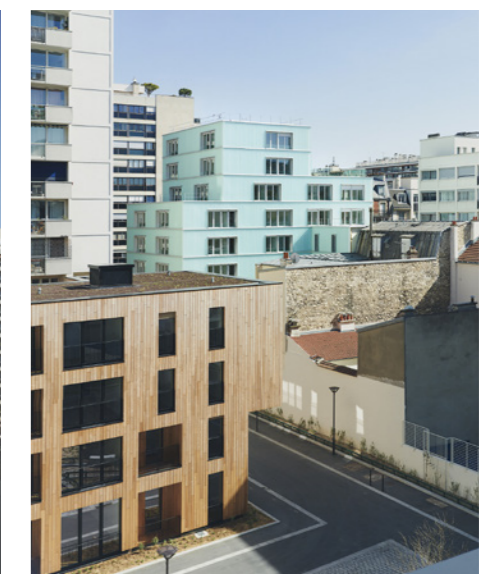
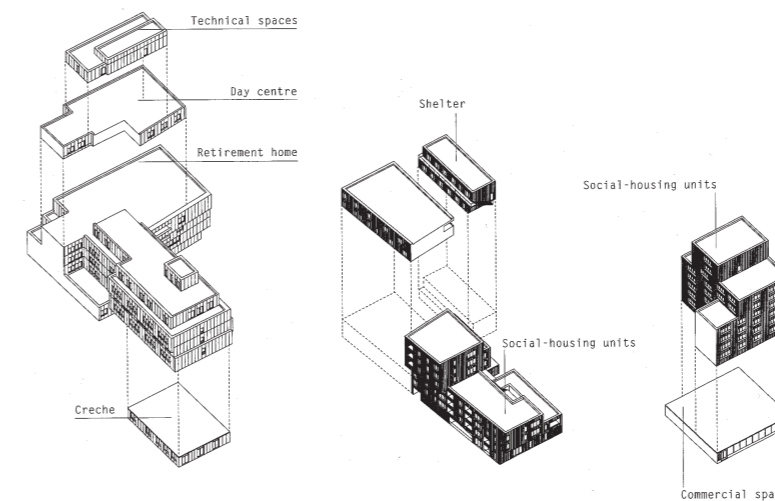
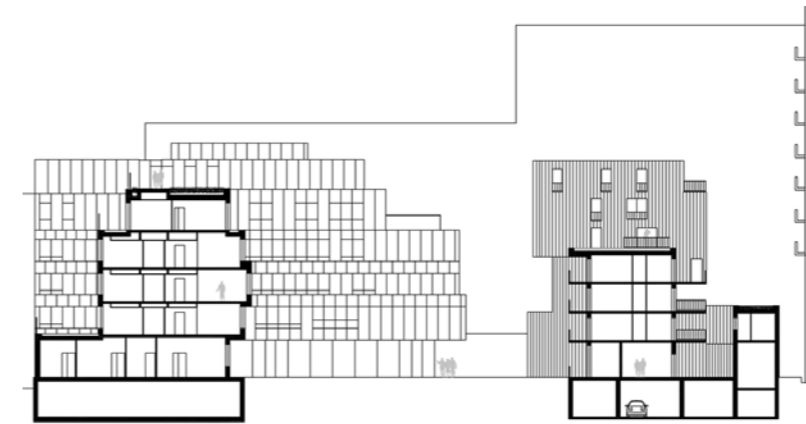
Kompozice jednotlivých objemů v kombinaci s velkorysími okny zajišťuje dostatečné množství denního světla pro všechny části souboru. (Karakusevic, Batchelor, 2017)

*program:* sociální bydlení  
chráněné bydlení  
domov pro seniory  
denní stacionář  
jesle

*téma:* multifunkce  
*velikost:* 10700 m<sup>2</sup>



Zdroj obrázků: Tvk.fr



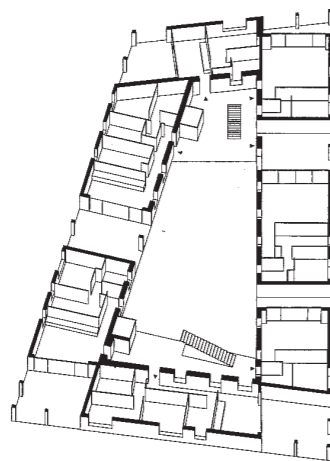
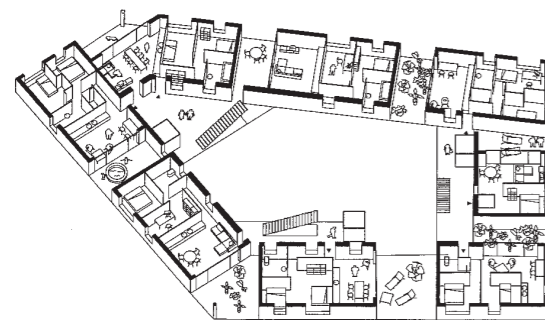
## 9. LAN architecture: CARRÉ LUMIÈRE

Bègles (Francie)

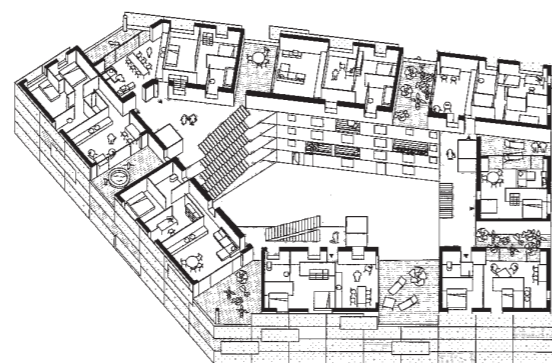
Adaptabilita a flexibilita prostor pro bydlení jsou klíčovými faktory pro vytvoření silné komunity: domov, který se dokáže přizpůsobit měnícím se potřebám svých obyvatel tak, aby se jen kvůli těmto změnám nemuseli stěhovat jinam. Zároveň se ale může stát, že přílišná flexibilita způsobí nejednoznačnost urbanistického působení budovy - a kombinace tak silné formy, jako je uzavřený urbánní blok s flexibilními dispozicemi je prostorově komplexní úlohou i ekonomickou výzvou.

LAN architekti dosáhli i při takto protichůdném zadání elegantního výsledku s jasným rozlišením soukromých, poloveřejných a veřejných prostor. Jednotlivé byty se soukromými venkovními prostory jsou přístupné pomocí

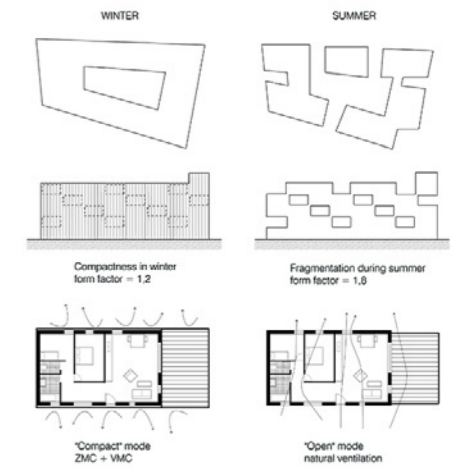
schodišť a platform, rovněž venkovních, které usnadňují navazování kontaktů mezi sousedy. Typologicky se jedná o "rodinné domy", vložené do konstrukce bytového domu: opakující se konstrukční prvky vytváří skvělý předpoklad pro prefabrikaci, pomocí které byla cena výstavby výrazně nižší, než u podobně rozsáhlých projektů. Právě výše zmíněné soukromé venkovní prostory, přiřazené ke každé bytové jednotce, fungují jako případné rozšíření bytu, aniž by výrazně zvyšovaly pořizovací náklady. Dům je díky nim v letních měsících ochlazován, v zime lze naopak zatáhnout panely "druhé kůže" domu a zvýšit tak kompaktnost stavby. (Karakusevic, Batchelor, 2017)



program: sociální bydlení  
komerční prostory  
téma: flexibilita  
typologická kombinace  
reakce na klima  
velikost: 6300 m<sup>2</sup>



Zdroj obrázků: Tvk.fr





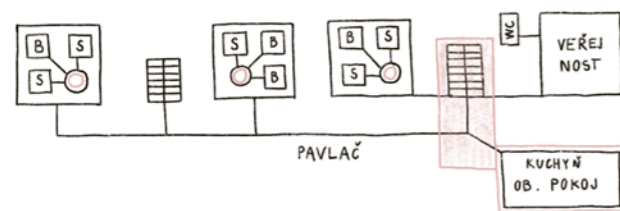
## 10. gaupenraub +/-: VINZIRAST-MITTENDRIN

Vídeň (Rakousko)

Myšlenka společného bydlení studentů a lidí bez domova vznikla během studentských protestů za lepší podmínky studia. Ke studentům, kteří obsadili univerzitní aulu, se kvůli zimě přidali i lidé bez domova a studenti je proto vyzvali k pomoci. Po skončení protestů oslovili organizátoři akce charitativní společnost VinziRast s nápadem, ze kterého vzešel formou rekonstrukce objektu unikátní hybridní dům s prostory pro bydlení, práci i setkávání. Dům maximálním způsobem mísí jak funkce (na každém podlaží je soukromý prostor, sdílený prostor pro obyvatele, i místo pro veřejnost), tak obyvatele, kteří bydlí v bytech pro 3 osoby - jeden student a dva bývalí lidé bez domova nebo dva bývalí lidé bez domova

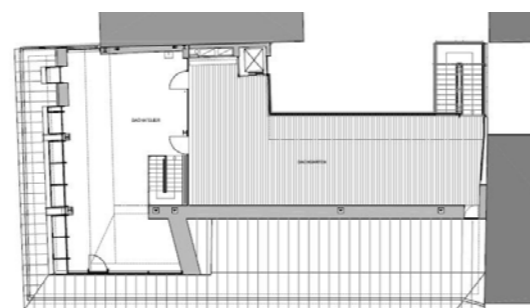
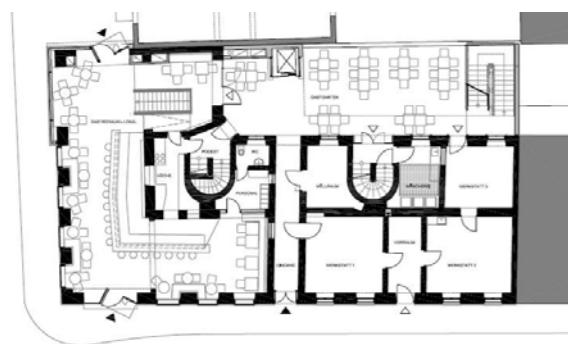
s jedním studentem.

Vize domu je dát každému rovnocennou šanci (ubytování i nabídku práce), a to v centru města. Dům se maximálně otevírá veřejnosti. Ta přichází do restaurace v přízemí, navštěvuje kurzy, pracuje v opravě kol, která poskytuje služby veřejnosti, nebo si pronajímá prostory k tiskovým konferencím (významnou část domu tvoří velkorysý podkrovní sál s výhledem na město). Díky tomu může majoritní společnost neformálně promluvit s obyvateli domu o jejich zkušenosti z ulice, a ztratit tak předsudky a strach z neznáma, který lidem s pohnutou minulostí komplikuje jejich přijetí majoritou. (Kripnerová, 2019)

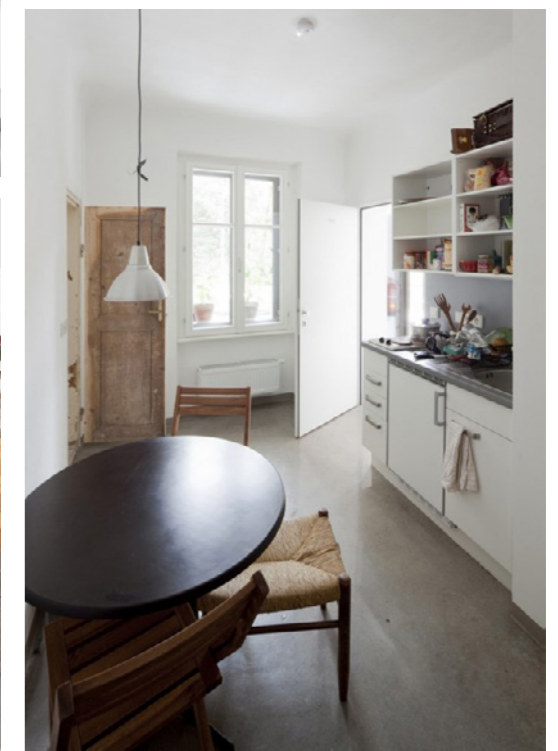
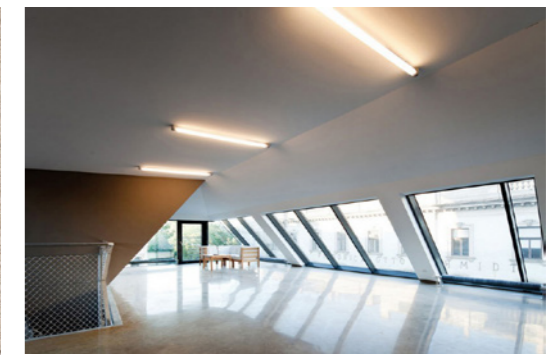
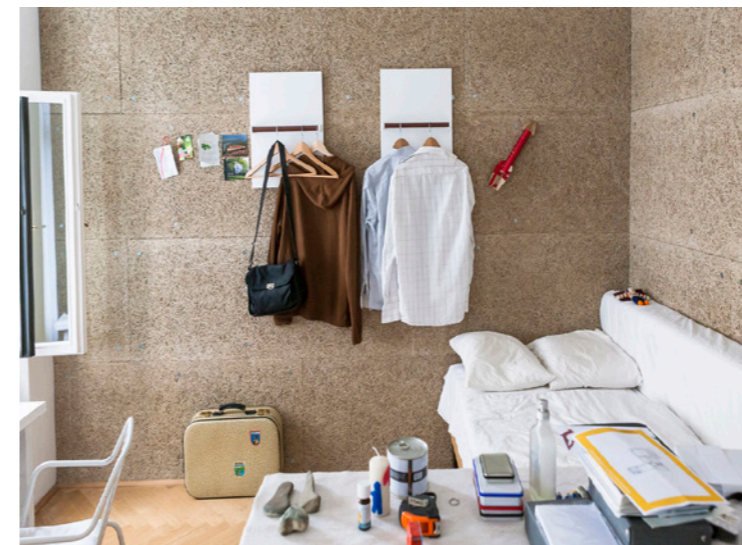


program: sdílené bydlení studentů a lidí bez domova  
restaurace  
opravna kol  
podkrovní sál  
sociální mix  
rekonstrukce

téma:



Zdroj obrázků: gaupenraub +/-



V.  
*analýza  
místa*

## STADTSPREE A NEUKÖLLN

– kreativita v rozmanitosti

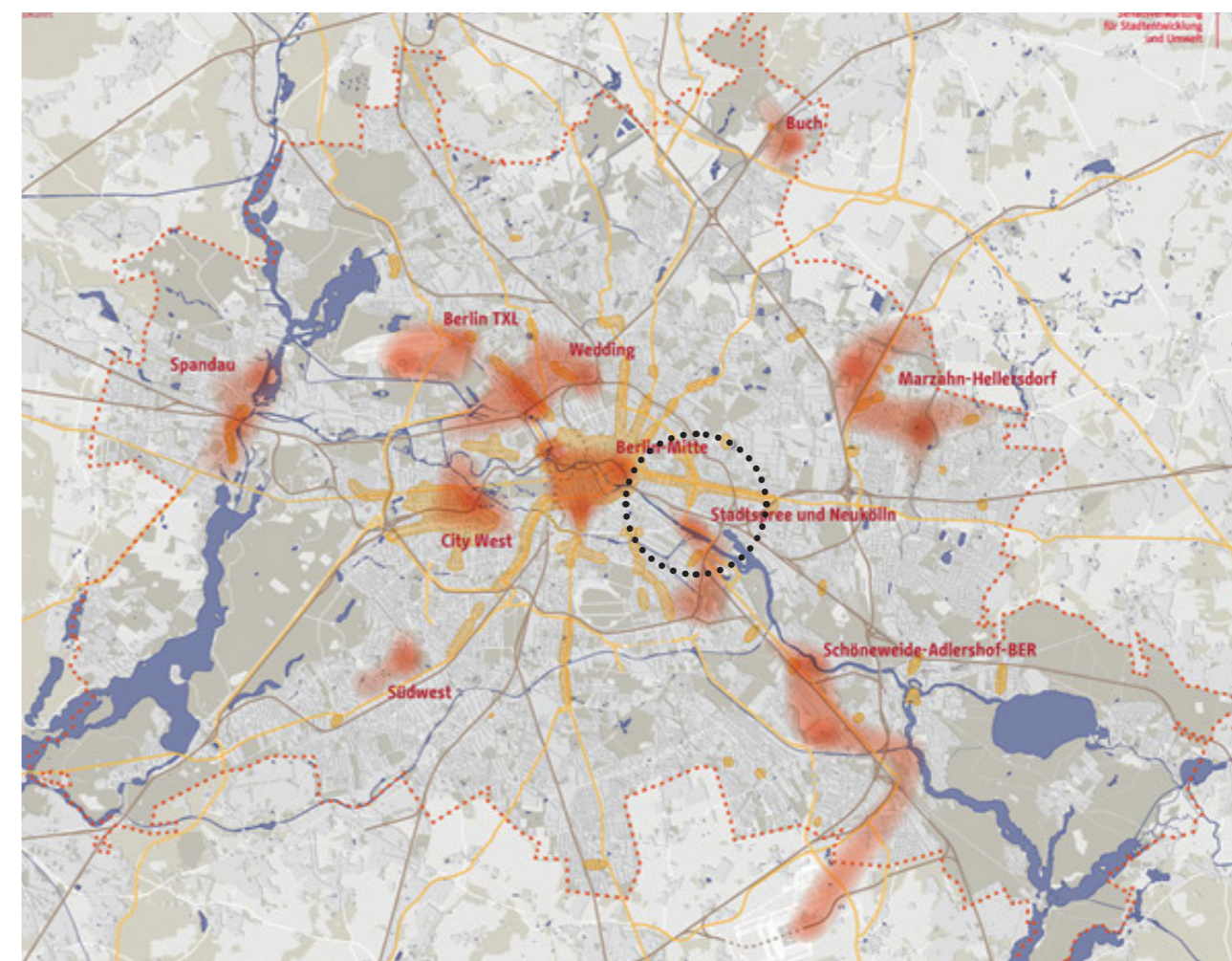
Stadtspre a Neukölln tvoří spojení podél řeky Sprévy, od Karl-Marx-Straße a Sonnenallee v Neuköllnu přes Treptower Park a Ostkreuz až po Ostbahnhof.

Tato část vystihuje novou Berlínskou kombinaci – multikulturní život, sociální mix. Vývoj místa by se měl zaměřit především na posílení sousedské kultury, tvorbu různých podniků, služby, a provoz mediálních společností s využitím bývalé průmyslové oblasti vodních ploch (doky). Nachází se zde spousta zelených a vodních ploch.

V dnešní době zde převládají sociální problémy, které se promítají do velké konkurence při poptávce po obytných, pracovních a výrobních prostorech.

### Vize 2030

- 1) Úspěšná integrace nových i starých obyvatel, spojení bydlení a práce, dlouhodobého i krátkodobého pobytu.
- 2) Udržování a rozšiřování dostupnosti sociálního bydlení.
- 3) Silná a stabilní střední ekonomika.
- 4) Dobré dopravní spojení městské i mezinárodní (letiště BER).



Zdroj: [stadtentwicklung.berlin.de](http://stadtentwicklung.berlin.de)

### Rezidenční zóna W1

tradiční bloková zástavba  
5 nebo více podlaží  
KPP > 1,5

Rezidenční zóna W1 – zahrnuje hlavně hustě vybudovanou zástavbu starší čtvrti vnitřního města. Př. městská část Schöneberg – hustě zastavěné území, bloky pět až šest podlaží, používané převážně k bydlení, ale s možným smíšeným využitím. Městské proluky způsobené válečnými škodami byly většinou zastavěny během poválečného období, ale stále se zde nachází množství těch, které je potřeba zaplnit.















KPP 3,3; KZP 0,6;  
220 bytů/ha; 420 obyvatel/ha.

### Plocha zeleně

různé charaktery - voda, les, zemědělská půda

Většina parků je komponována v rámci "vnitřního prstence zeleně", který obkružuje centrum a navazuje na hlavní rekreační oblasti převážně v severovýchodní a východní periférii města, které tvoří tzv. vnější prstenec. Tato zelená prostranství, zahrnující parky, zahrady, hřbitovy, plochy pro sport atd., jsou navzájem propojeny sítí zelených koridorů, které následují již existující prvky jako vodní toky, historické aleje atd.

#### Land for community facilities

		Land for community requirements/ with large proportion of green
		Higher education and research
		School
		Hospital
		Sports facilities
		Culture
		Administration
		Post and telecommunications
		Security

### Smíšená funkce M1

oblasti ve městě s vysokou mírou koncentrace  
a hustou zástavbou, zahrnuje veřejné služby, které  
nejdou separované v areálu

Zóna M1 zahrnuje dvě hlavní městská centra, množství dalších lokalit (s převážně obchodní, admin. fcí) vnitřního města, hlavní čtvrtě a plno dalších oblastí s podobným využitím, např. vnitřní okruh městské dopravy (Bahn, Autos). Budovy na obrázku se nachází ve východní části městského centra. Jedná se o kanceláře, ale také hotely, obchody a množství bytů pro obyvatele města.

KPP 4.5; KZP 0.8;  
120 obyv./ha; 900 prac. míst/ha.

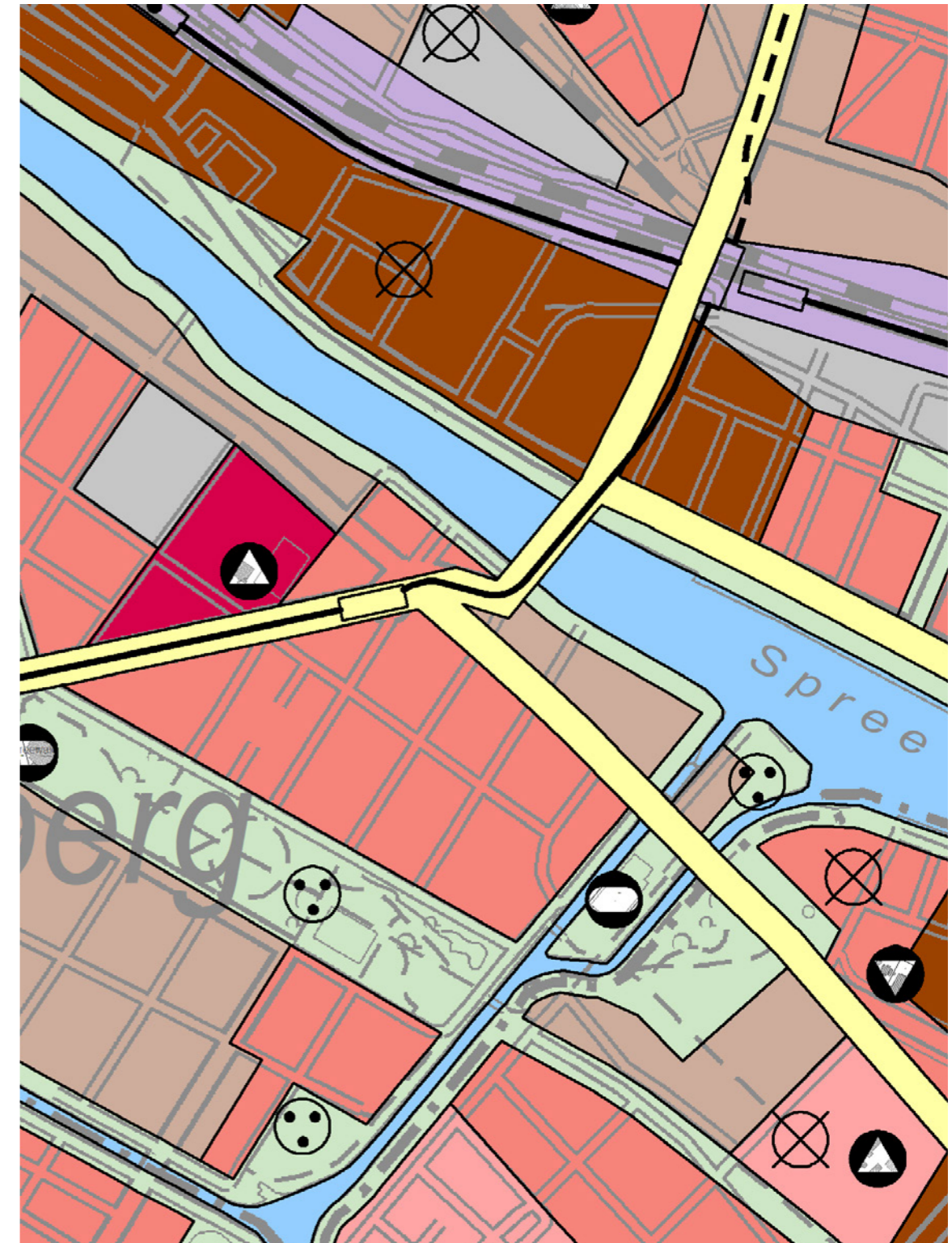
### Smíšená funkce M2

Plochy s mírnější hustotou, s menší intenzíou  
využití a lehce decentralizované. jejich charakter je  
dále rozpracován v územním plánu konkrétního  
území, a to sice jako území se smíšenou funkcí,  
spíše malého měřítka, nebo jako mix bydlení  
a drobné podniky (manufaktura).

Zóna M2 zahrnuje širokou škálu různých druhů území, které inklinují k polyfunkčnímu využívání (industriál, komerce, služby, bydlení...). Patří do ní také oblasti podél hlavních městských tříd charakteristické svojí polyfunkčností. Krásným příkladem je komplex "Hackesche Höfe" v centrální části Berlína, seskládaný ze starých a nových budov s využitím pro bydlení, obchody, kanceláře, kulturní instituce

KPP 4.0; KZP 0.7;  
320 obyv./ha; 400 prac. míst./ha.

## ÚZEMNÍ PLÁN STADTSPREE A NEUKÖLLN



Zdroj: Geoportal Berlin, PDF erstellt am 15.07.2020

## PLÁN ÚZEMNÍHO ROZVOJE - KOMERCE A PRŮMYSL (Inner city)

Urban development plans (UDP) slouží jako podklad pro městské plánování. Jsou navrhovány pro celý Berlín a obsahují směrnice a cíle pro funkce jako práce, bydlení, sociální

infrastruktura, doprava, zásobování a odvoz odpadu. Pro vytváření územního plánu nabízí definice prostorových a časových priorit pro jednotlivá témata.

### LEGENDA

#### Small commercial sites

- Priority protection 'small commercial sites'

#### Area of the development of the "Concept for the production dominated sector"

- Areas of the "Concept for the production dominated sector"

#### The Development approach for location profiling

- Priority areas for the setting up of guiding companies

#### Recommendations for area profiling

- Companies from the commerce and industry
- ★ Locations with an emphasis on research and development
- Construction companies
- Logistik Economic location profiling
- Distribution companies
- Production orientated service companies
- ▲ Business companies especially for local area sales

#### Measures to improve area profiles

##### Need for action in local development plans

- § Structural goals: Preparation of new commerce and industry areas
- § Structural goals: exclusion of non-production usage (especially retailers)

##### Orientation of the legal planning type usage

- GI Main type of use: industrial area
- GE Main type of use: commerce area

##### Development measures

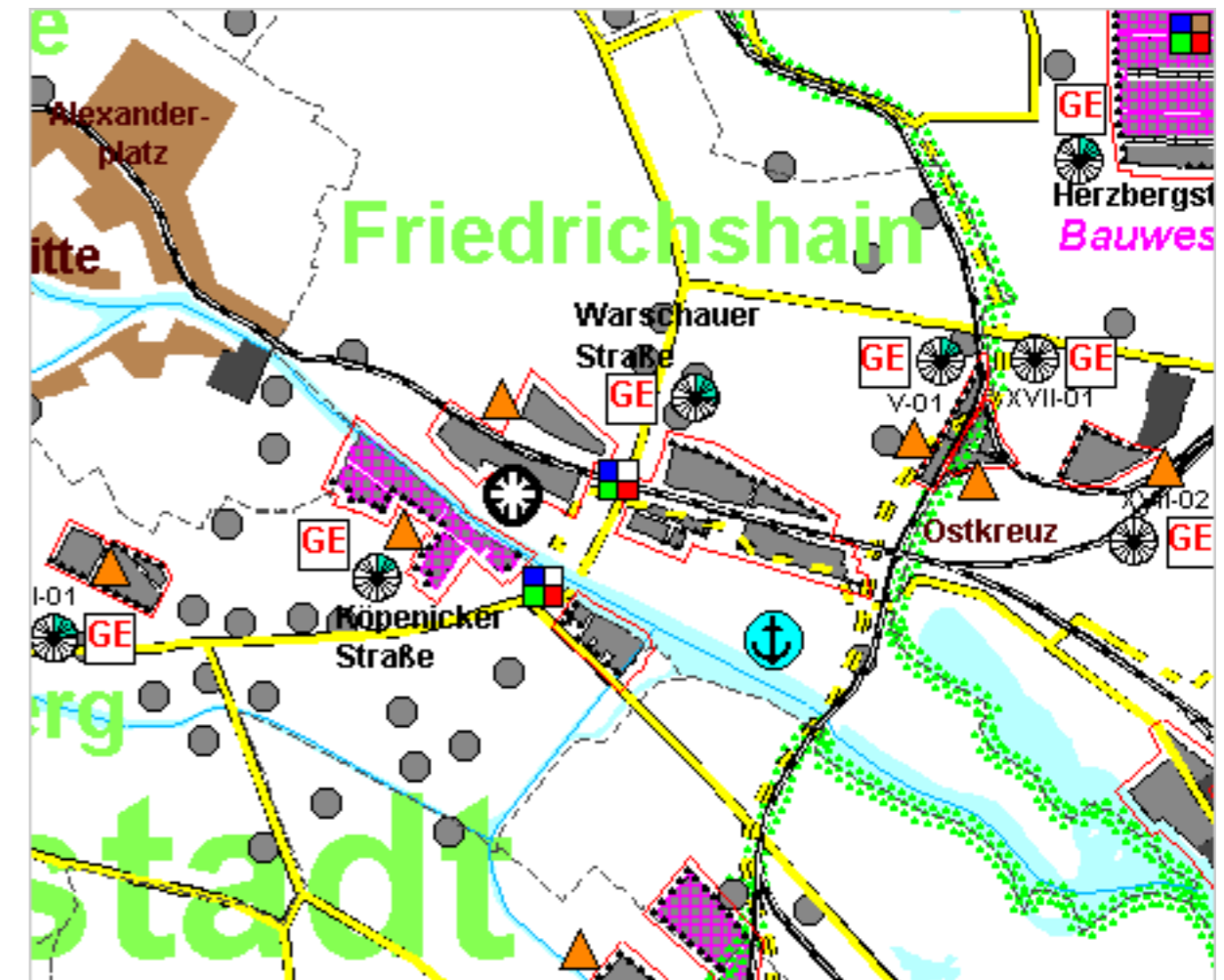
- ◆ Improvement of the external infrastructure

##### Protective Measures Against Emissions

- External development protection measures

##### Infrastructure close to the economy

- ◆ Goods traffic sub-centres (freight)
- ◆ Start-up business centres, technology and innovation centres
- ◆ Existing port
- ◆ Airport - existing / in enlargement
- ◆ Planned port
- ◆ Airport - existing / in closure



Zdroj: Stadtentwicklung.berlin.de



01



02

# HISTORICKÉ FOTOGRAFIE



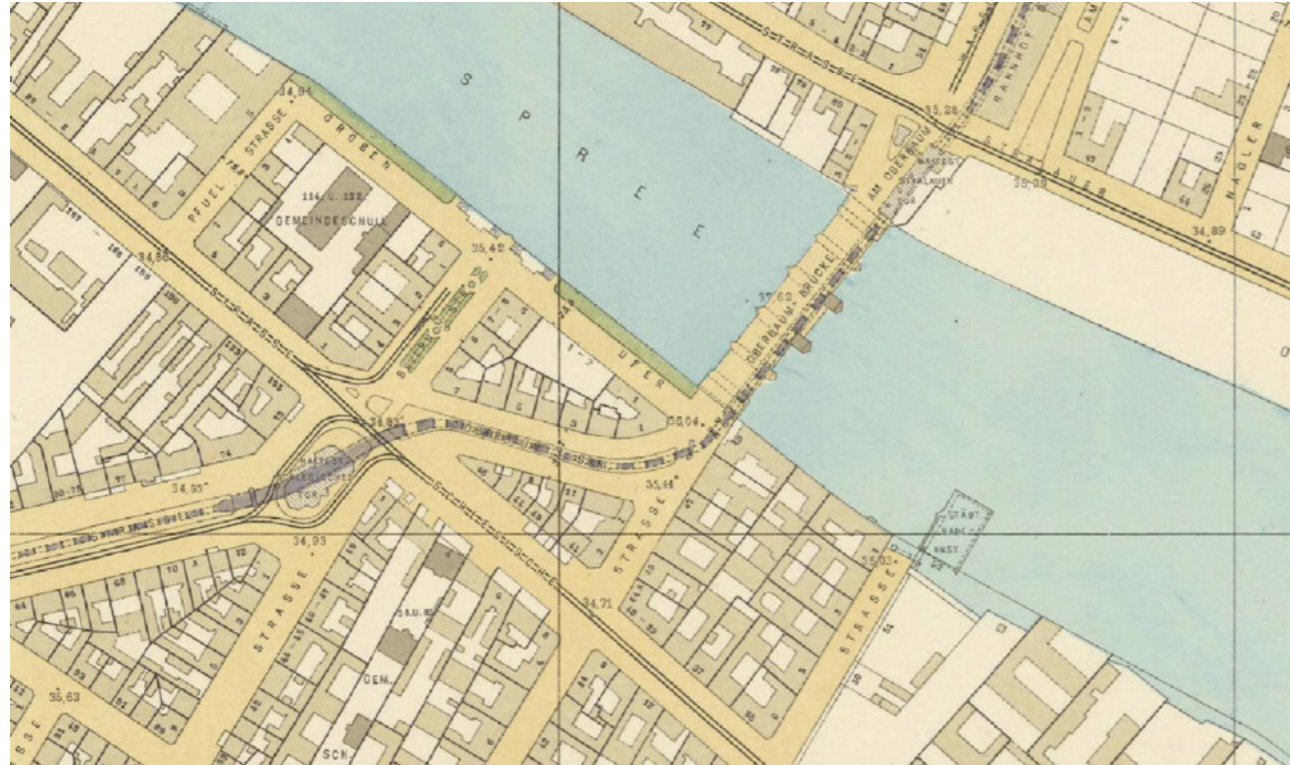
03



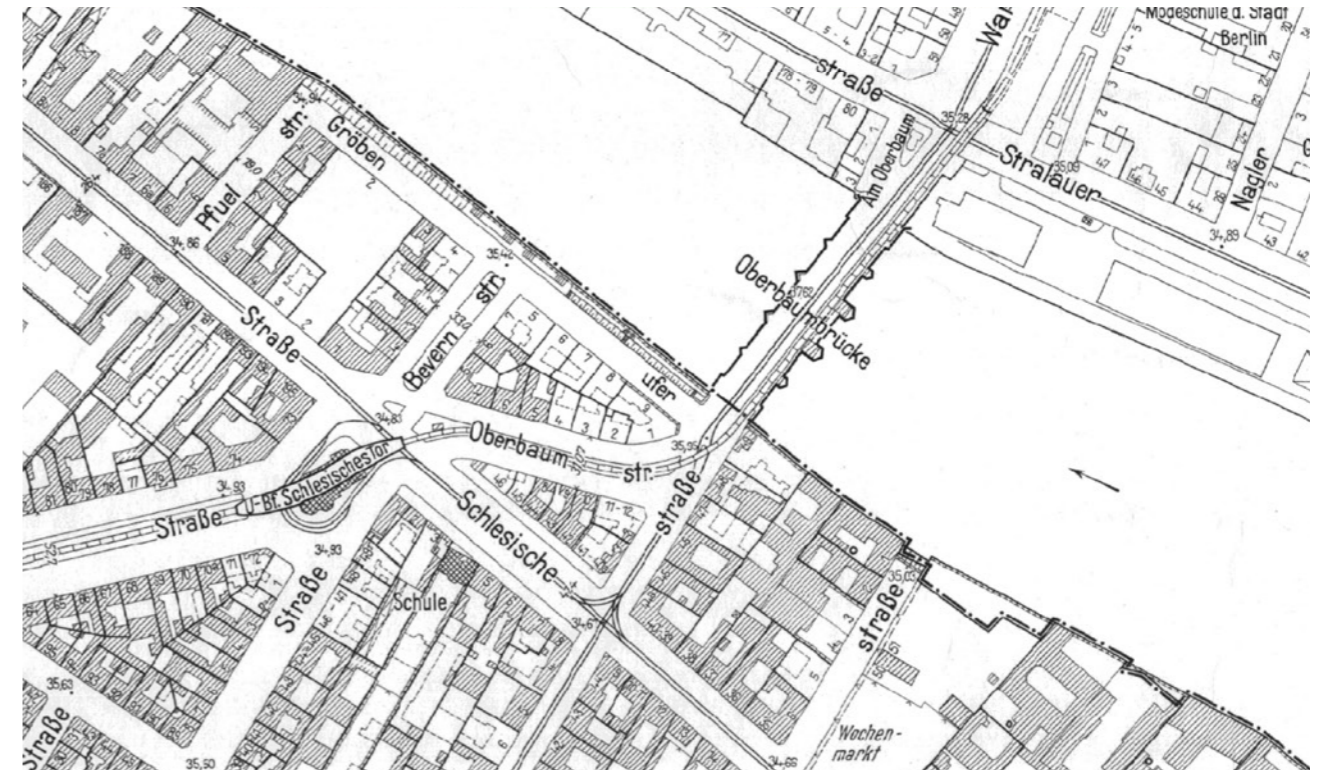
04

Zdroj obrázků:  
 01 Walter Gircke, gettyimages.ca  
 02, 03 Gettyimages.ca  
 04 jwa.org

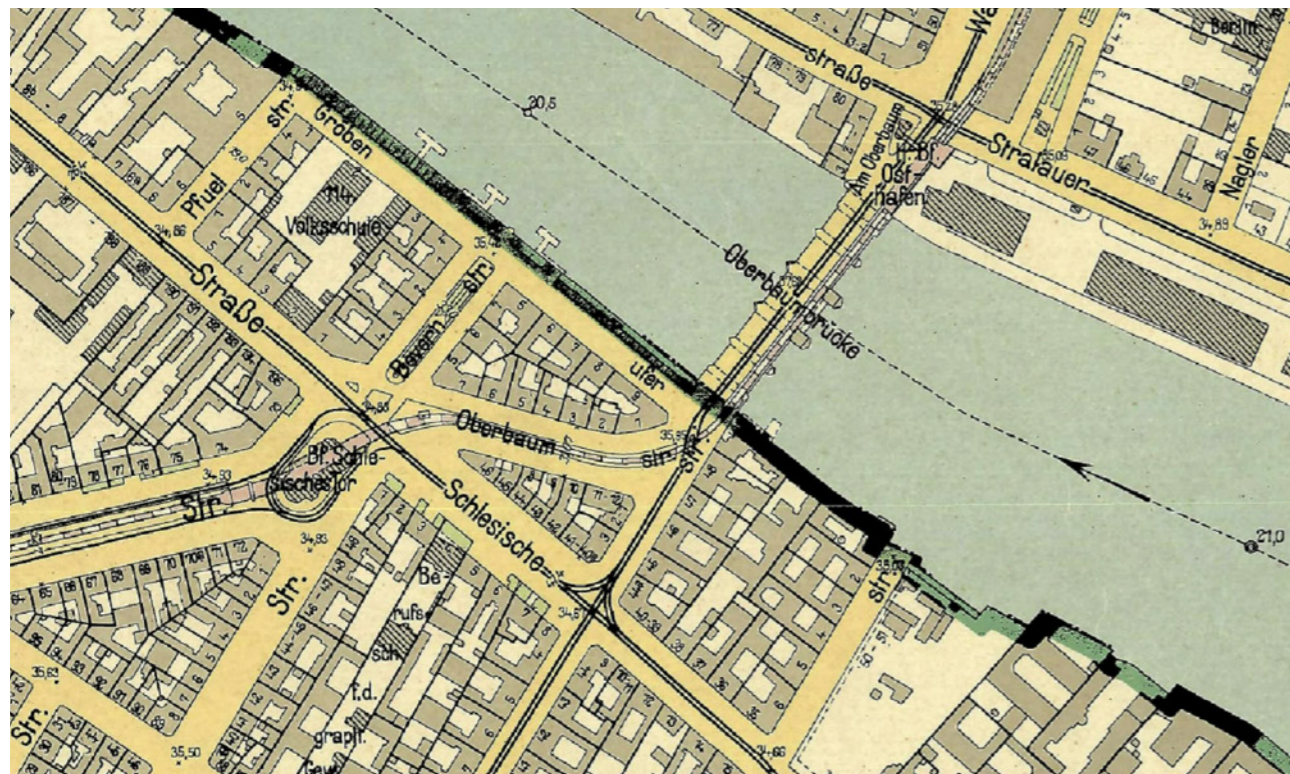
# HISTORICKÁ ZÁSTAVBA



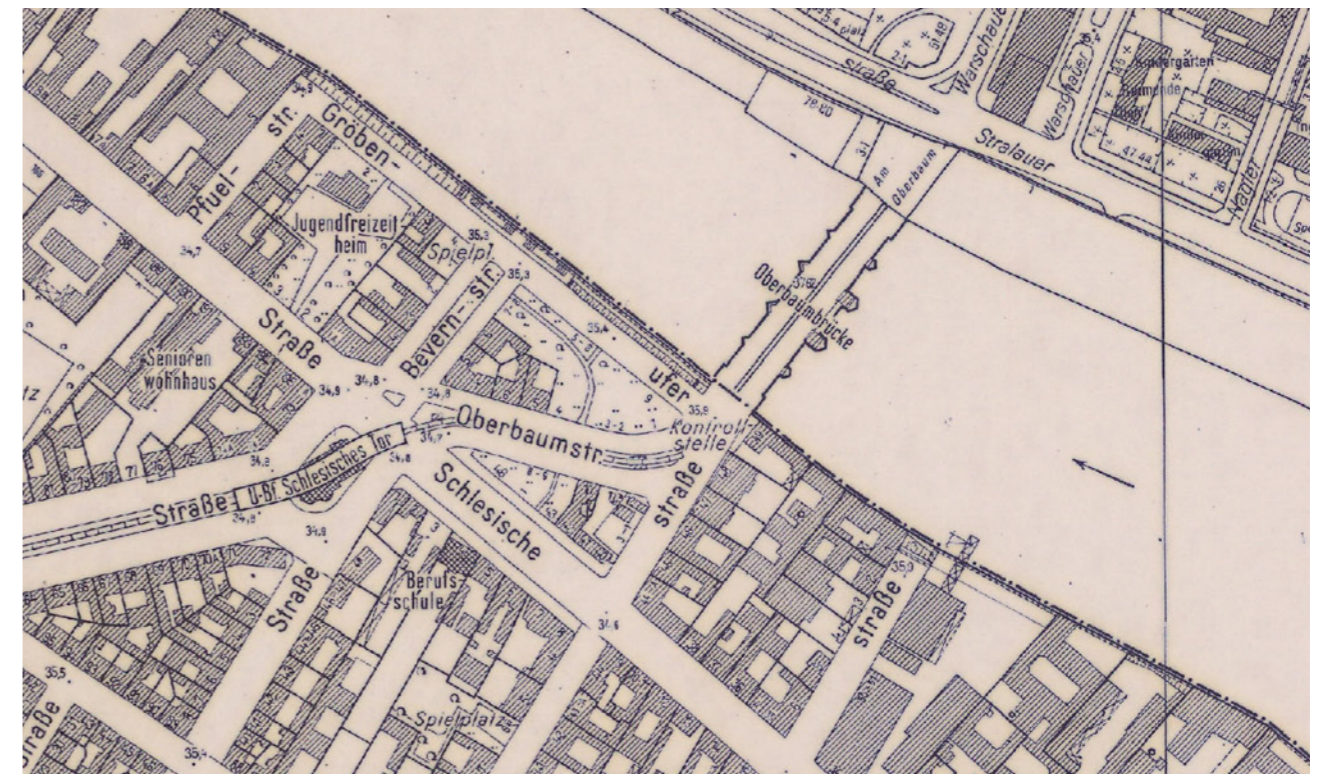
1910



1951



1936



1991

Zdroj: Stadtentwicklung.berlin.de



# SOUČASNÉ FOTOGRAFIE





## PLÁN VNITŘNÍHO MĚSTA

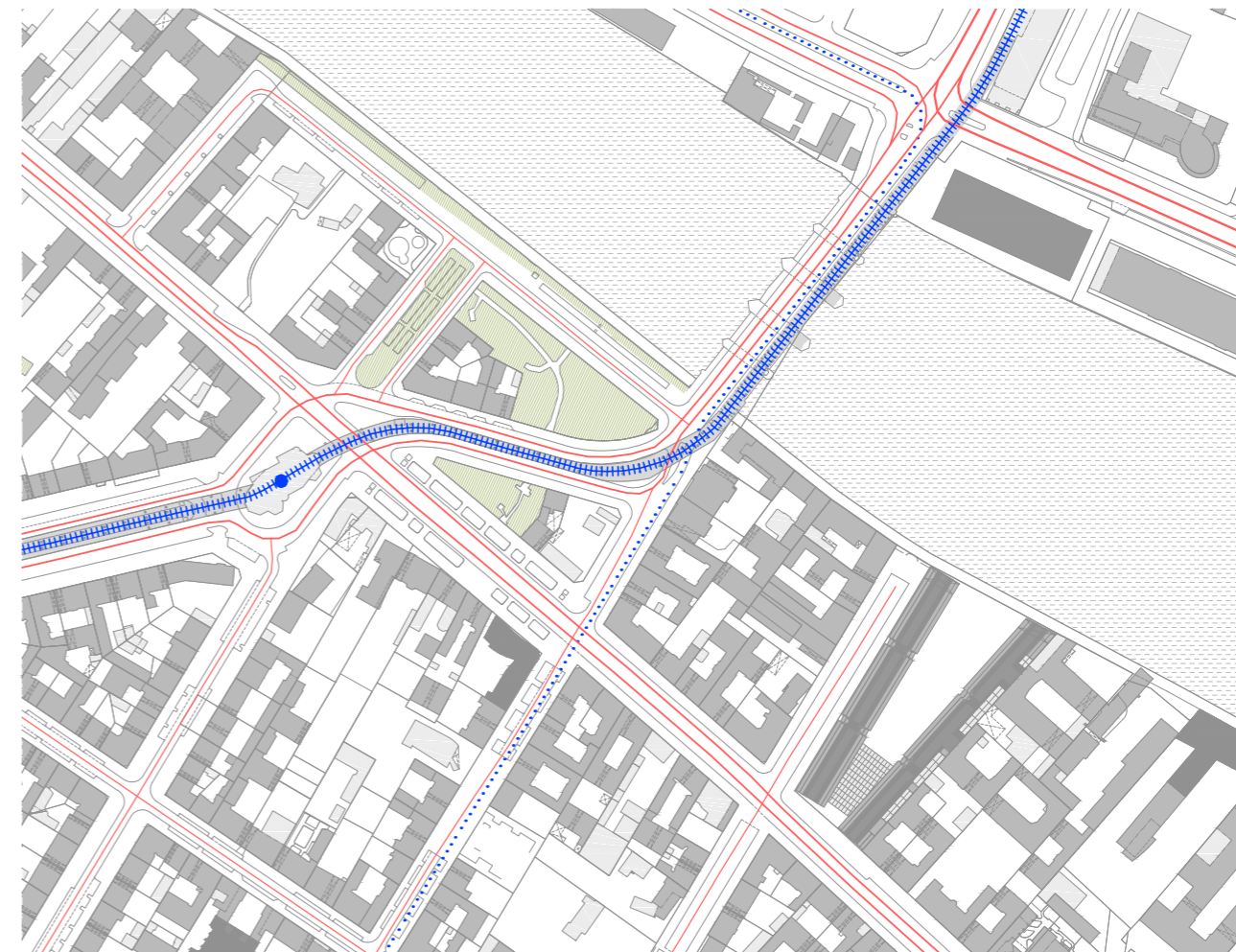
(SENATE DEPARTMENT FOR URBAN DEVELOPMENT AND HOUSING)



### LEGENDA

- stávající zástavba
- projektovaná zástavba
- navrhovaná zástavba

## DOPRAVA A PODLAŽNOST



### LEGENDA

- |   |   |
|---|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D3D3D3; margin-right: 5px;"></span> 1-2 podlaží | <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dotted blue; margin-right: 5px;"></span> plánovaná tramvajová trať              |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; margin-right: 5px;"></span> 3-6 podlaží | <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> silniční doprava místní - mírná zátěž    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #404040; margin-right: 5px;"></span> 7 podlaží   | <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> silniční doprava hlavní - významná zátěž |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #202020; margin-right: 5px;"></span> 7+ podlaží  | <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> silniční doprava nadmístní               |
|   | <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> linka U-Bahn (nadzemní)                |

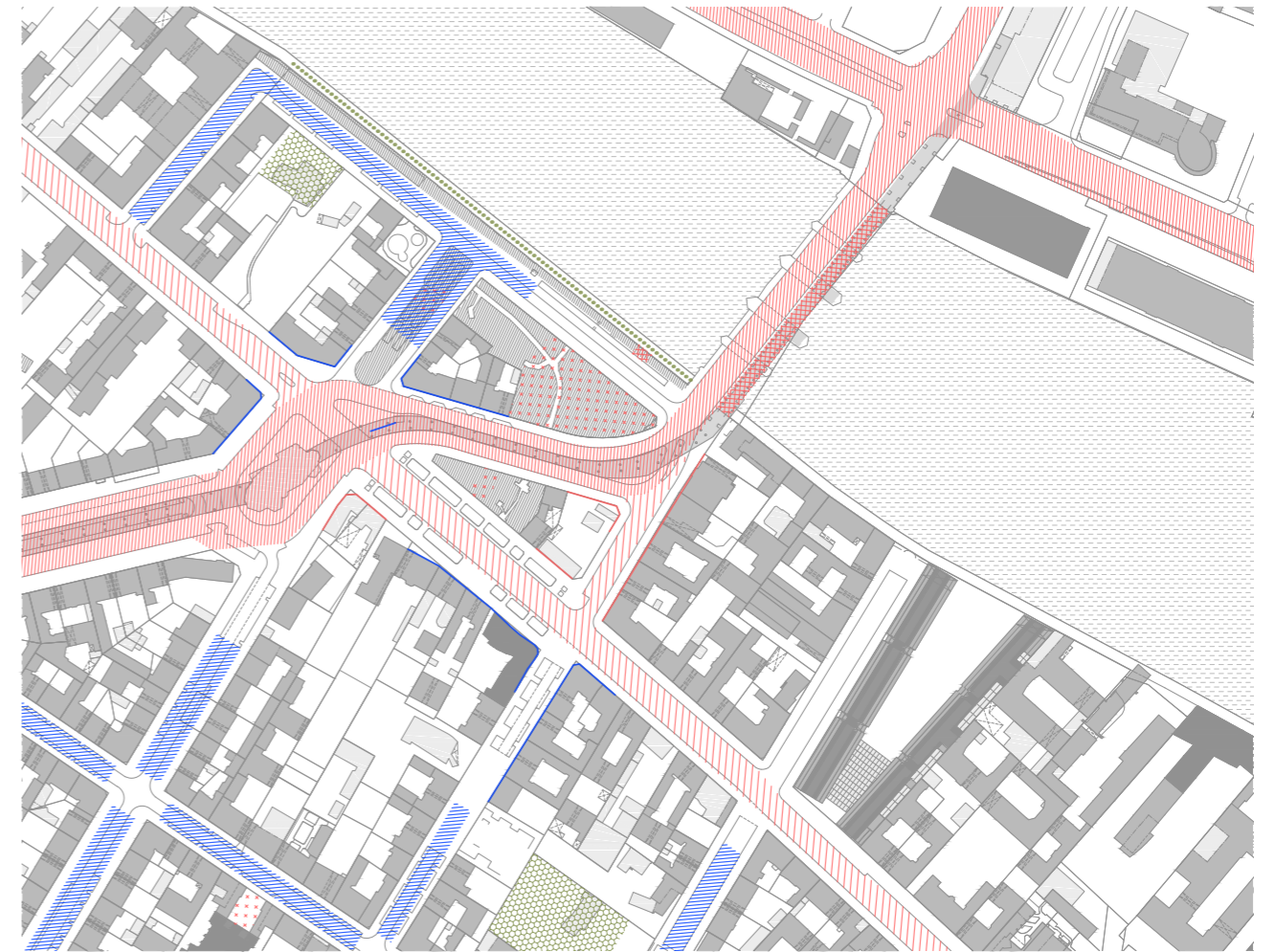
## FUNKCE



## LEGENDA

	bydlení		aktivní parter	1	domov důchodců
	území obytné		sportoviště	2	dětské centrum
	kanceláře a výroba		lékař	3	mateřská škola
	území smíšené			4	senior klub
	obchod			5	Liebfrauen Kirche
	škola			6	mešita
	občanská budova			7	sousedský klub
				8	denní stacionář pro bezdomovce
				9	úřad a matrika

## HODNOTY A SLABÁ MÍSTA



## LEGENDA

	hluková a smogová zátěž		fungující aktivní parter
	klidnější, rezidenční ulice		zanedbaný parter / fasády
	výskyt nebo prodej drog		nábřežní ulice se vzrostými stromy
	koncentrace lidí bez domova, zápach		
	budování komunity		

## *VI. zdroje*

## LITERATURA

KARAKUSEVIC, Paul a BATCHELOR, Abigail. Social Housing: Definitions & Design Exemplars. London: Riba Publishing, 2017. ISBN 978-1-85946-626-1.

KRIPNEROVÁ, Karolína. Role architekta v řešení společenského začleňování mladých lidí ohrožených bezdomovectvím. Praha, 2019. Disertační práce. České vysoké učení technické, Fakulta architektury. Vedoucí práce doc. Ing. arch. Dalibor Hlaváček, Ph.D.

REEVES, Paul. An Introduction to Social Housing. 2nd edition. Oxford: Elsevier Butterworth-Heinemann, 2005. ISBN 0 7506 63936.

SCHLEGER, Eduard. Architektonický a energetický koncept domu. HLAVÁČEK, Dalibor (ed.). Architektura a ekologie. Praha: ČVUT v Praze, Fakulta architektury, 2013, s. 82-86. ISBN 978-80-01-05255-6.

WUNDER, Stephanie. LEARNING FOR SUSTAINABLE AGRICULTURE: URBAN GARDENING IN BERLIN. 2013. Solinsa Show Case Report. Ecologic Institute.

Y-FOUNDATION. A Home of Your Own: Housing First and ending homelessness in Finland. Keuruu: Otava Book Printing Ltd., 2017. ISBN 978-952-93-9057-1.

## ČLÁNKY A INTERNETOVÉ ZDROJE

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg [online]. Copyright © [cit. 25.09.2020]. Dostupné z: [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat\\_berichte/2019/SB\\_A01-05-00\\_2019h01\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2019/SB_A01-05-00_2019h01_BE.pdf)

Arabské národnostní menšiny v Německu na pozadí současné diskuse o imigraci, integraci a multikulturalismu - Asociace pro mezinárodní otázky. AMO.cz - Asociace pro mezinárodní otázky [online]. Dostupné z: <http://www.amo.cz/arabske-narodnostni-mensiny-v-nemecku-na-pozadi-soucasne-diskuse-o-imigraci-integraci-a-multikulturalismu/>

Berlín – Wikipedie. [online]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Berl%C3%ADn>

Berlín ve výstavbě | | A2 – neklid na kulturní frontě. A2 – neklid na kulturní frontě [online]. Copyright © 2005 [cit. 17.09.2020]. Dostupné z: <https://www.advojka.cz/archiv/2013/1/berlin-ve-vystavbe>

Berliner Gartenkarte. Berliner Gartenkarte [online]. Copyright © Timo D [cit. 17.09.2020]. Dostupné z: <https://gartenkarte.de/#!/index.md>

Bègles - LAN (Local Architecture Network) Paris. LAN (Local Architecture Network) Paris [online]. Dostupné z: <https://www.lan-paris.com/en/projects/begles>

Block 6 in Berlin-Kreuzberg - Roof Water-Farm. Home - Roof Water-Farm [online]. Dostupné z: <http://www.roofwaterfarm.com/en/block-6/>

Calculation of sun's position in the sky for each location on the earth at any time of day. SunEarthTools.com solar tools for consumers and designers [online]. Copyright © 2009 [cit. 17.09.2020]. Dostupné z: [https://www.sunearthtools.com/dp/tools/pos\\_sun.php](https://www.sunearthtools.com/dp/tools/pos_sun.php)

Hansaviertel | visitBerlin.de. Redirecting to <https://www.visitberlin.de/de> [online]. Copyright © visitBerlin [cit. 25.09.2020]. Dostupné z: <https://www.visitberlin.de/en/hansaviertel>

Heinrich Böll Estate in Berlin – eco-friendly and healthy living. Deutsche Wohnen [online]. Copyright © 2020 Deutsche Wohnen [cit. 17.09.2020]. Dostupné z: <https://www.deutsche-wohnen.com/en/building-living/new-developments-and-neighbourhoods/berlin-heinrich-boell-estate/>

Internationale Bauausstellung – Wikipedia. [online]. Dostupné z: [https://de.wikipedia.org/wiki/Internationale\\_Bauausstellung](https://de.wikipedia.org/wiki/Internationale_Bauausstellung)

Lourmel - TVK. TVK [online]. Dostupné z: <http://www.tvk.fr/en/architecture/lourmel>

Metodika: Sociální bydlení - příprava projektů [online]. Praha: FA ČVUT, 2017 [cit. 25. 09. 2020]. Dostupné z: [http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/metodiky/Metodika\\_-\\_Socialni\\_bydeni\\_-\\_priprava\\_projektu.pdf](http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/metodiky/Metodika_-_Socialni_bydeni_-_priprava_projektu.pdf)

Nightingale Estate | Karakusevic Carson Architects. Projects | Karakusevic Carson Architects [online]. Copyright © 2020 Karakusevic Carson Architects. All rights reserved. [cit. 17.09.2020]. Dostupné z: <http://karakusevic-carson.com/work/nightingale-estate>

Obyvatelstvo Německa – Wikipedia. [online]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Obyvatelstvo\\_N%C4%9Bmecka](https://cs.wikipedia.org/wiki/Obyvatelstvo_N%C4%9Bmecka)

OOPEAA | Tikurila Church. OOPEAA | OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE [online]. Copyright © 2020 [cit. 17.09.2020]. Dostupné z: <https://oopeaa.com/project/tikurila/>

Patronage Laique & Social Housing / LAPS Architecture + MAB Arquitectura | ArchDaily. ArchDaily | Broadcasting Architecture Worldwide [online]. Copyright © All rights reserved. ArchDaily 2008 [cit. 17.09.2020]. Dostupné z: [https://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura?ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_all](https://www.archdaily.com/602384/patronage-laique-and-social-housing-laps-architecture-mab-arquitectura?ad_source=search&ad_medium=search_result_all)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Land Berlin. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Land Berlin [online]. Copyright © Tilo Grellmann [cit. 25.09.2020]. Dostupné z: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de>

Sociální bydlení na ulici Práter. archiweb.cz [online]. Copyright © Archiweb, s.r.o. 1997 [cit. 17.09.2020]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/b/socialni-bydleni-na-ulici-prater>  
Step Up on Fifth / Brooks + Scarpa | ArchDaily. ArchDaily | Broadcasting Architecture Worldwide [online]. Copyright © All rights reserved. ArchDaily 2008 [cit. 17.09.2020]. Dostupné z: [https://www.archdaily.com/89789/step-up-on-fifth-brooks-scarpa?ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_projects](https://www.archdaily.com/89789/step-up-on-fifth-brooks-scarpa?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects)

Sociální bydlení – Wikipedia. [online]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Soci%C3%A1ln%C3%AD\\_bydlen%C3%AD](https://cs.wikipedia.org/wiki/Soci%C3%A1ln%C3%AD_bydlen%C3%AD)

Sozialer Wohnungsbau – Wikipedia. [online]. Dostupné z: [https://de.wikipedia.org/wiki/Sozialer\\_Wohnungsbau](https://de.wikipedia.org/wiki/Sozialer_Wohnungsbau)

Sozialer Wohnungsbau in Berlin – Wikipedia. [online]. Dostupné z: [https://de.wikipedia.org/wiki/Sozialer\\_Wohnungsbau\\_in\\_Berlin](https://de.wikipedia.org/wiki/Sozialer_Wohnungsbau_in_Berlin)

The Berlin IBA 1987 – Architecture in Berlin. Architecture in Berlin [online]. Dostupné z: <https://architectureinberlin.wordpress.com/2008/04/12/the-berlin-iba-1987/>

The Typical Weather Anywhere on Earth - Weather Spark. The Typical Weather Anywhere on Earth - Weather Spark [online]. Copyright © [cit. 25.09.2020]. Dostupné z: <https://weatherspark.com>

Typologie obytných budov - stavebnikomunita.cz. stavebnikomunita.cz - Pro všechny kteří projektují nebo chtějí lépe bydlet [online]. Copyright © 2020 [cit. 25.09.2020]. Dostupné z: <http://stavebnikomunita.cz/profiles/blogs/typologie-obytnych-budov>

Urban Development Plans / State of Berlin. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Land Berlin [online]. Dostupné z: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/en/gewerbe/innenstadt/innenstadt\\_30.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/en/gewerbe/innenstadt/innenstadt_30.shtml)

VinziRast-mittendrin. gaupenraub [online]. [cit. 01.01.2021] Dostupné z: <http://gaupenraub.net/vinzirastmittendrin>

Vorschriftensammlung zum Berliner Sozialrecht - Berlin.de. Berlin - Offizielles Stadtportal der Hauptstadt Deutschlands – Berlin.de [online]. Dostupné z: <https://www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/>

*Fotografie a obrázky publikované bez označení zdroje pocházejí z archivu autora.*

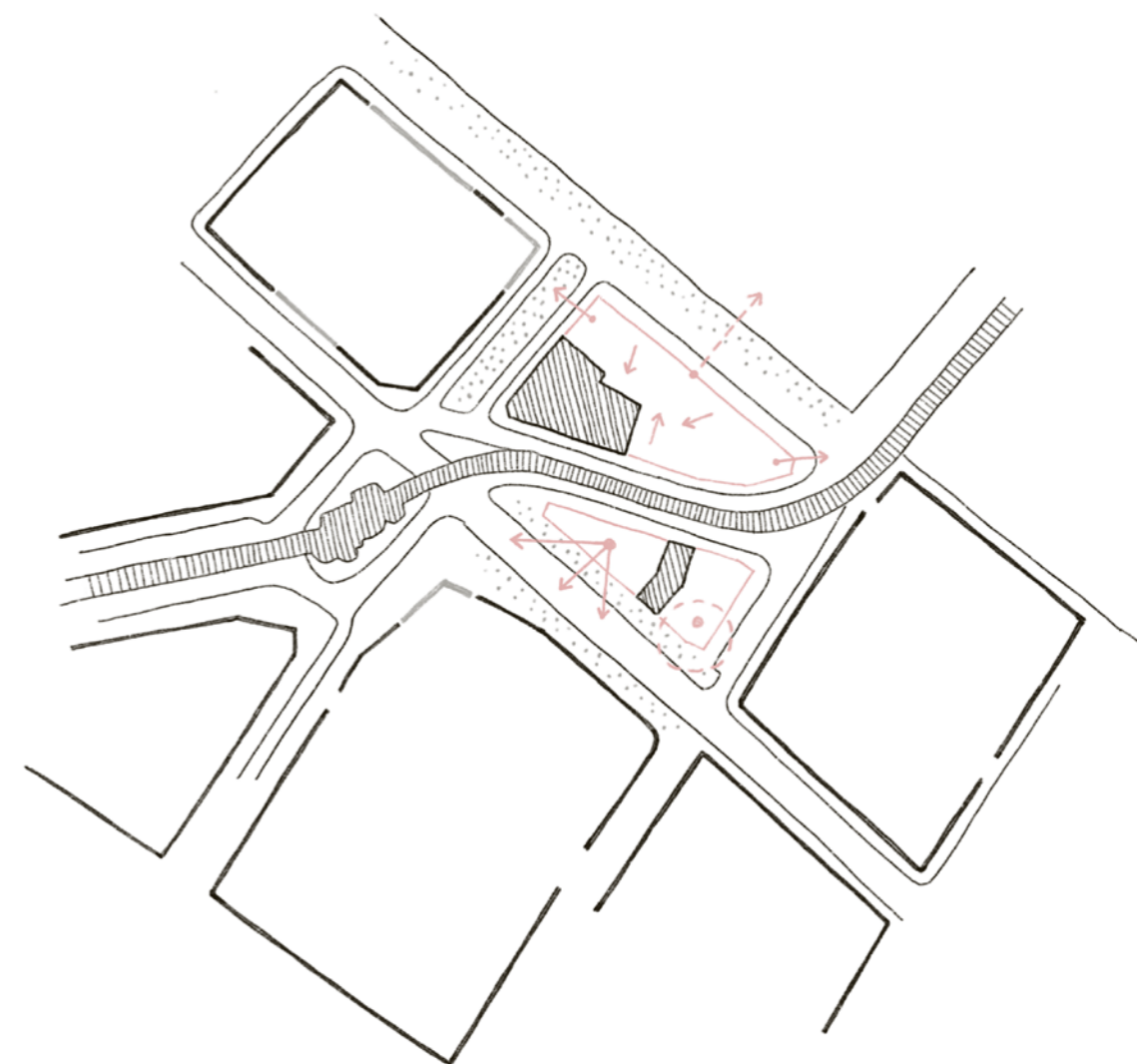
*návrh*

# URBANISMUS

Z analýz území vyplývá značná závislost formování lokality na dopravě - v minulosti se jednalo zejména o nadzemní dráhu, tramvaje a pěší dopravu, dnes jsou ulice zatíženy frekventovanými silničními komunikacemi. Všechny tyto druhy dopravy do území přinášejí život a koncentraci dějů, která umožňuje vznik lokálního centra.

V souvislosti se stanicí U-Bahn bylo založeno několik hodnotných prostorů: zelená promenáda navazující kolmo na nábreží s přístupem pro pěší (které je v okolí naprosto výjimečné) a rozšířený pás s dvojím stromořadím (při jižní straně jednoho z řešených bloků), které má svůj protějšek i na druhé straně ulice.

Cílem navržené urbanistické koncepce je pomocí dostaveb a funkčních vymezení přispět k obnově těchto hodnot a využití jejich potenciálu.



## A - KOMUNITA

Dostavba bloku v linii původní uliční čáry. Směrem do sdíleného vnitrobloku se sousedským zázemím může hmota budov ustupovat, aby došlo k vytvoření míst s různou úrovní intimity a zároveň nedošlo k blokování slunečního světla. Výškové úrovně střech (se sdílenými terasami) se rovněž mění tak, aby byl maximalizován užitek výhledu na Sprévu. Blok je zaměřen především na komunitu vlastních obyvatel a slouží zejména k bydlení rodin s dětmi a seniorů, v dostupné i běžné tržní hodnotě. V parteru se nachází komerční jednotky. Pod celou nově zastavovanou částí bloku se nachází 2 patra podzemních garáží, jejichž kapacita slouží i pro budovy B a C.

## B - MĚSTO

Exponovaná polyfunkční budova, obrácená směrem ke stanici metra, maximálně využívá plochu parcely a formuje tak podélný veřejný prostor se stromořadím. Její přínos má dosah i do širšího města, funkční náplní je proto kromě bydlení ve vyšších patrech především veřejná funkce (městský úřad, kreativní centrum s drobnými dílnami, apod.). V parteru se nachází komerční jednotky.

## C - SOUSEDSTVÍ

Polyfunkční dům s dvorem v rozšířené části bloku má dvě fasády orientované do frekventovaných ulic a jednu do klidnější východní ulice, navazující na most přes řeku Sprévu. Tato poloha předznamenává požadavek na přínos nejen pro obyvatele domu, ale i na širší sousedství. V parteru se kromě komerčních jednotek nachází provozovna pekárny, která přispívá k pocitu lokálnosti a zároveň nabízí pracovní pozice. Kromě bydlení pro studenty, páry a podporovaného bydlení pro bývalé lidi bez domova dům nabízí i další prostory pro veřejnost.

### hodnotné veřejné prostory

- 1 stromořadí, proměnáda
- 2 nábřeží se ulicí sníženou k hladině
- 3 rozšířená ulice s pobytovým pásem

### doplnění zástavby

- 4 bytová stavba  
*doplnění proluky, dle možnosti okolních fasád  
důraz na dodržení uliční čáry*
- 5 veřejná instituce  
*podpora využití nábřeží*

### relevantní budovy v okolí

- D domov důchodců
- E senior klub
- F sousedský klub s hřištěm
- G nízkoprahové centrum





## DOSTUPNÉ BYDLENÍ

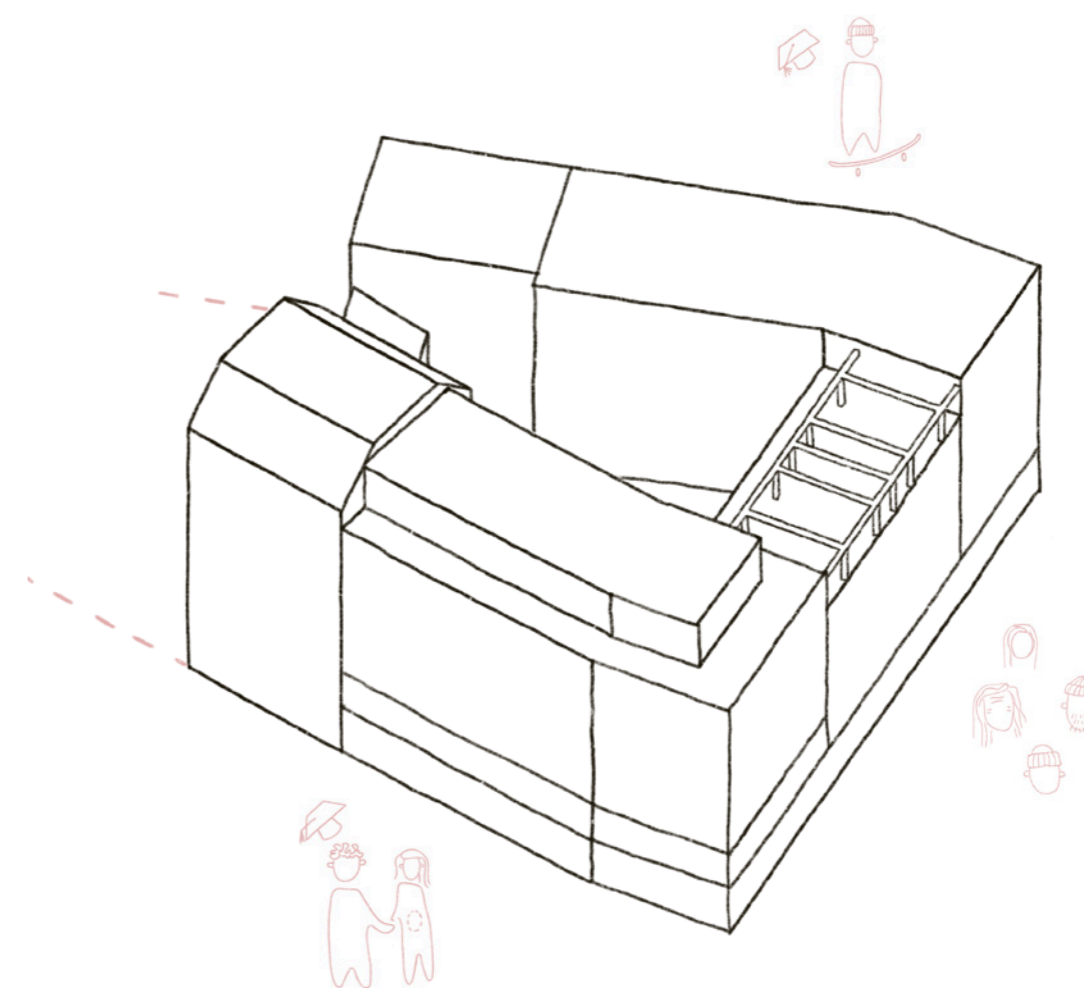
Koncept domu vychází z požadavků území a potřeb uživatelů.

Stavební program a vnitřní organizace jsou založeny na myšlence, že pro formování komunity je důležitý nejen dostatečný sociální mix, ale i různorodost vazeb a postupná úroveň sdílení. Dům tak respektuje individualitu svých obyvatel, poskytuje soukromí a zároveň nabízí prostor pro setkávání a vzájemné obohacování.

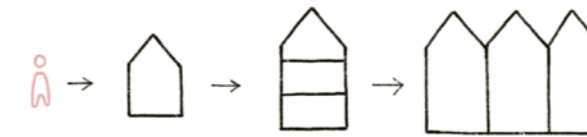
Všechny části domu (bydlení pro studenty - jednotlivce, páry i podporované bydlení) obsahují různé typologické varianty bytů i sdílené společenské místnosti rozdílných velikostí, včetně zázemí pro celou komunitu (jako například dílnu při jižní straně dvora).

Stavba je pro své obyvatele prostupná, pocit vlastního domu je však podpořen vlastním schodištěm pro každou část.

Při vstupech do domu jsou umístěny kolárny s dostatečnou kapacitou. Pro případné parkování aut (předpokládá se, že obyvatelé domu upřednostní ekogičtější způsoby dopravy) slouží venkovní stání při Falckensteienstrasse nebo podzemní garáže severního bloku nové zástavby.



## STAVEBNÍ PROGRAM



### TYPOLOGIE



#### studentské bydlení (40)

sdílený byt (4)  
vlastní pokoj s koupelnou  
122 m<sup>2</sup>

samostatný byt 1 kk (1)  
24 a 22 m<sup>2</sup>

sdílený byt (2-3)  
vlastní pokoj  
45 a 72 m<sup>2</sup>



#### podporované bydlení (24)

sdílený byt (3) -  
vlastní pokoj s koupelnou  
68 m<sup>2</sup>

sdílený byt s obývacím pokojem (5-6)  
vlastní pokoj s koupelnou  
139 m<sup>2</sup>



#### bydlení pro páry (50)

vícedomácnostní byt (6)  
samostatné 1 kk jednotky  
132 m<sup>2</sup>

samostatný byt 2 kk (2)  
38 a 43 m<sup>2</sup>

samostatný byt 2 kk s lodžii (2)  
43 + 7,5 m<sup>2</sup>

### MENŠÍ SKUPINA

společenská místnost  
zamluvitelná

společenská místnost  
setkávání, studovna

### VĚTŠÍ SKUPINA

společenská místnost  
jídelna, obývací pokoj

společenská místnost  
pracovna, čítárna

### KOMUNITA

#### střešní zahrada

#### dvůr

letní kuchyň

dílna, opravna

+ zázemí

### VEŘEJNOST

#### centrum sociální podpory

sociální pracovník

konzultační místnost

psycholog / terapeut

učebny

zázemí

jógovna

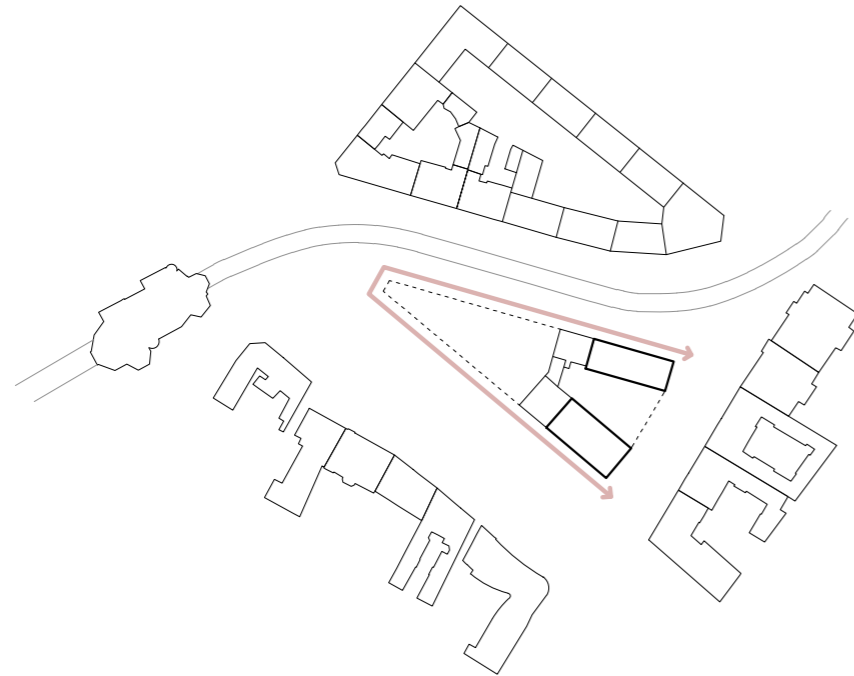
#### parter

obchody

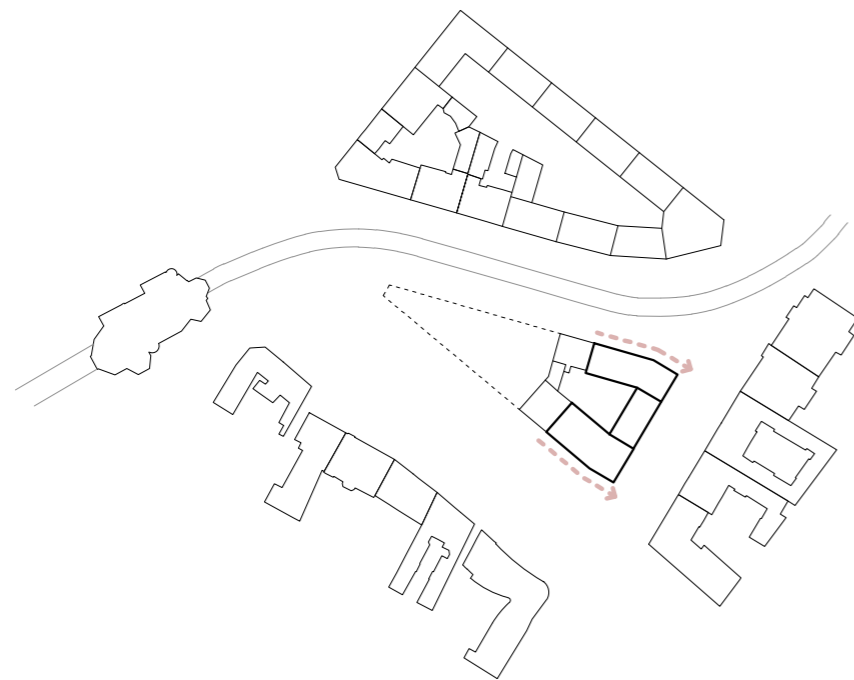
pekárna

#### multifunkční sál

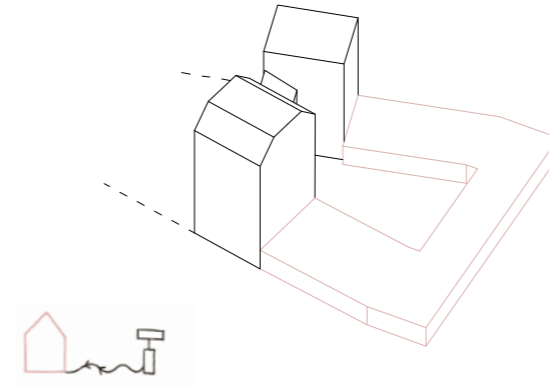
## FORMA



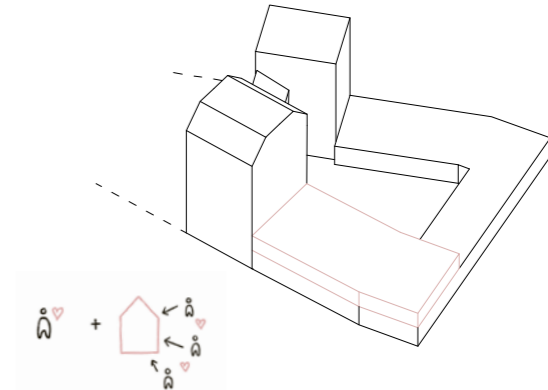
**01** hlavní ramena stavby, která formují uliční prostor v podélném směru bloku



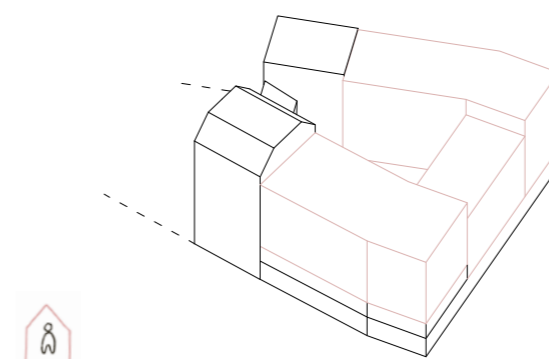
**02** doplnění bloku a zalomení hmoty - vytvoření citlivého nároží



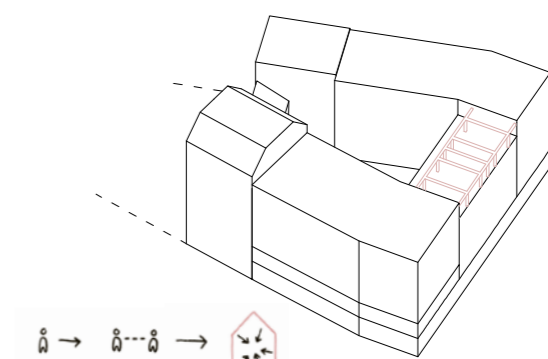
**03** městotvorný sokl



**04** prostory pro sousedství



**05** bydlení

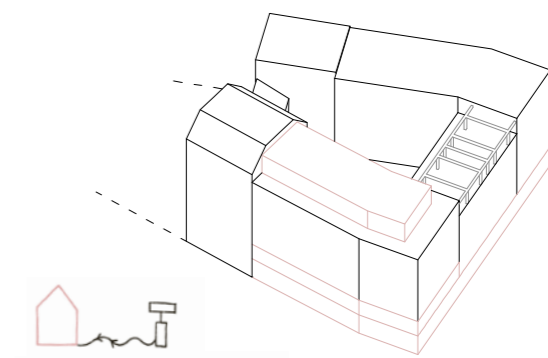


**06** střešní zahrada

V parteru stavby jsou umístěny prostory, jejichž pronájem přináší zisk a úlevu pro financování dostupného bydlení, a které zároveň přispívají k obytnosti a dějům v okolních ulicích.

Centrum sociální podpory, využitelné celým sousedstvím (kurzy, cvičení) se nachází při Schlesische Strasse. Mezi dvěma rameny studentského a párového bydlení je směrem do klidnější Falckensteinstrasse sevřeno podporované bydlení a v 6NP zahrada sloužící obyvatelům domu.

Ustoupené 7 NP, ve kterém se nachází pronajímátný multifunkční sál, se tvarem i materiálem odkazuje na okolní střešní krajinu. Veřejnost tak díky domu získává možnost výhledu na město a řeku Sprévu.

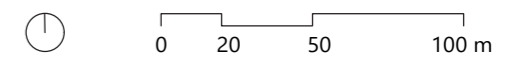


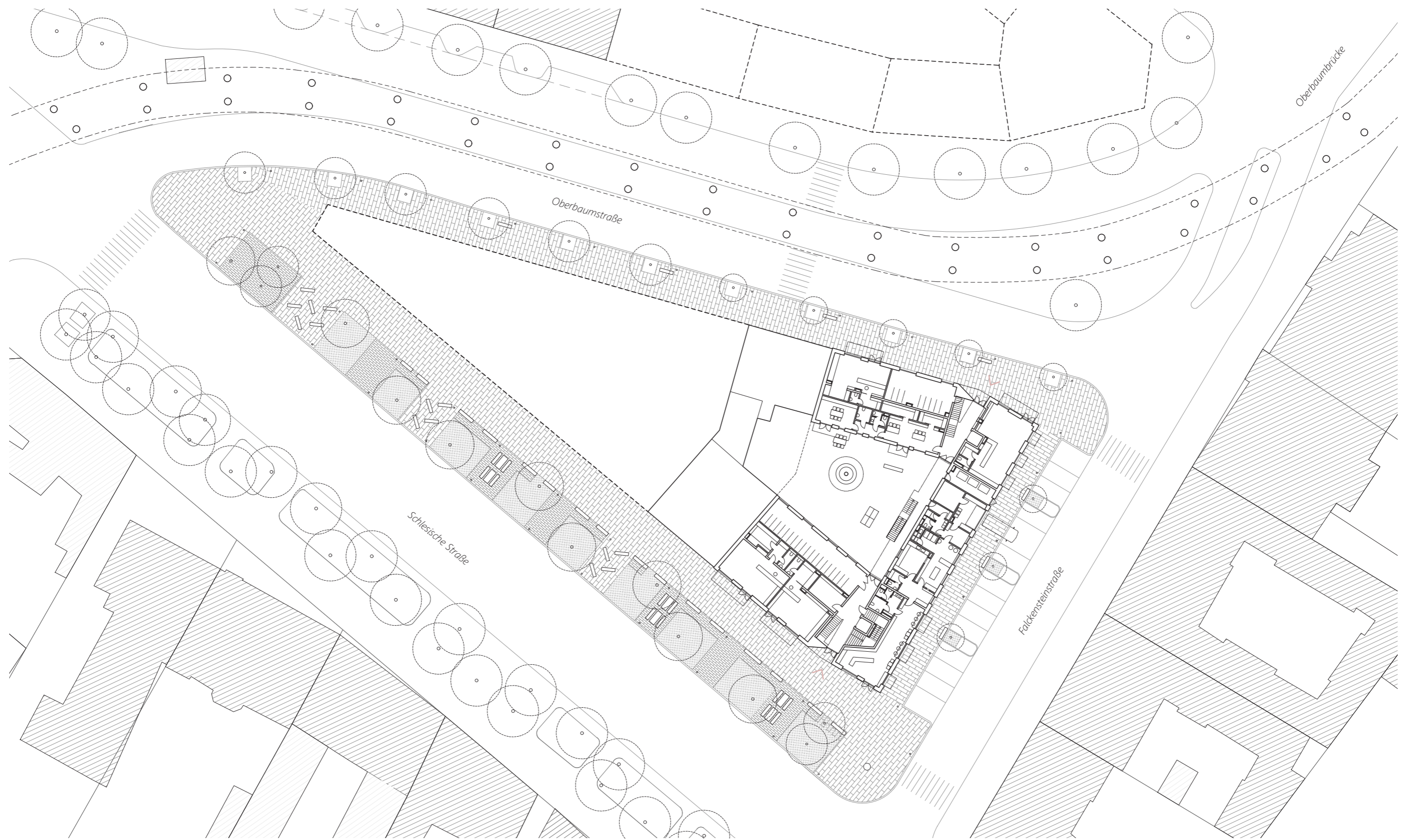
**07** multifunkční sál





*detail nároží*

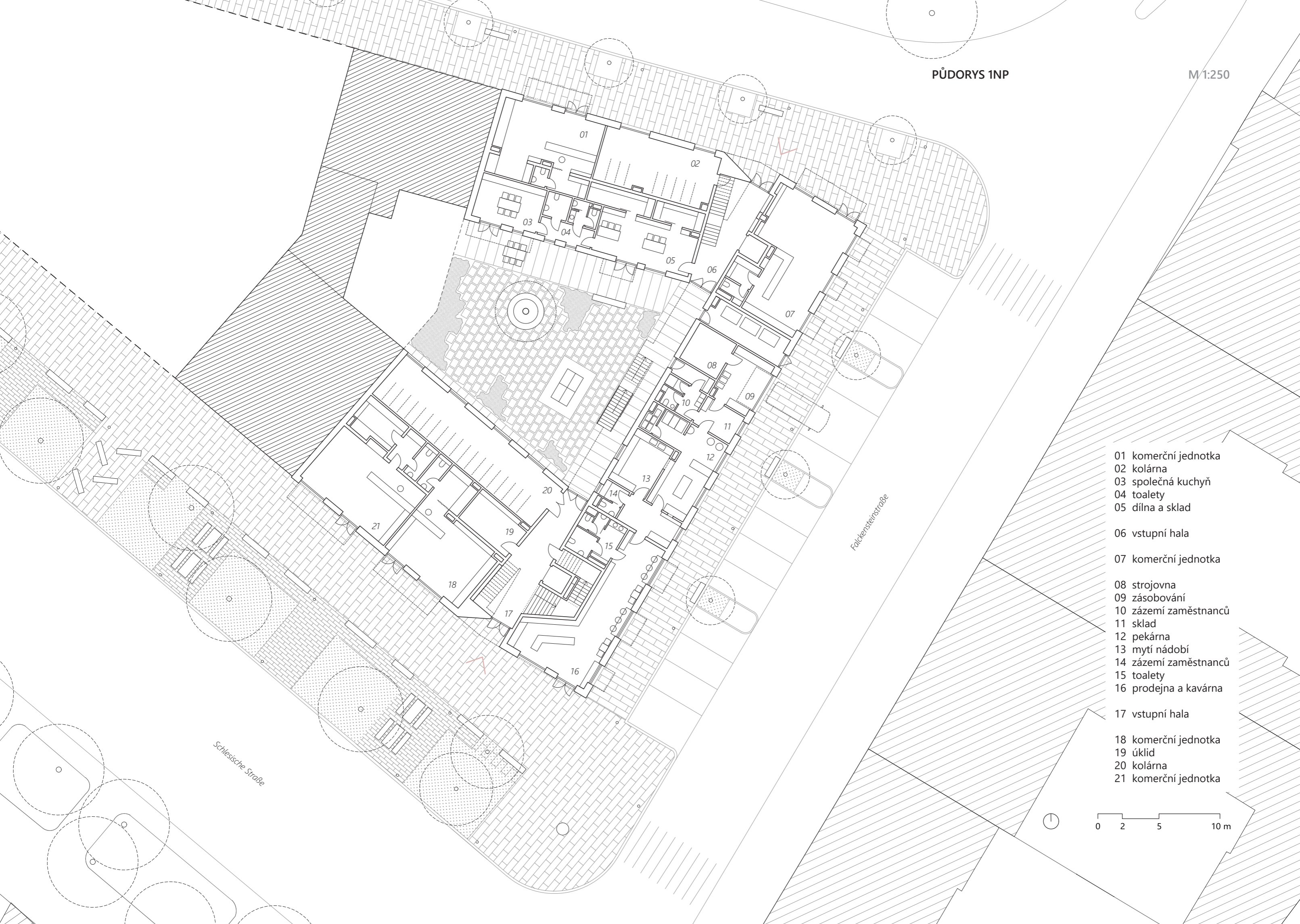




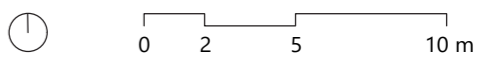


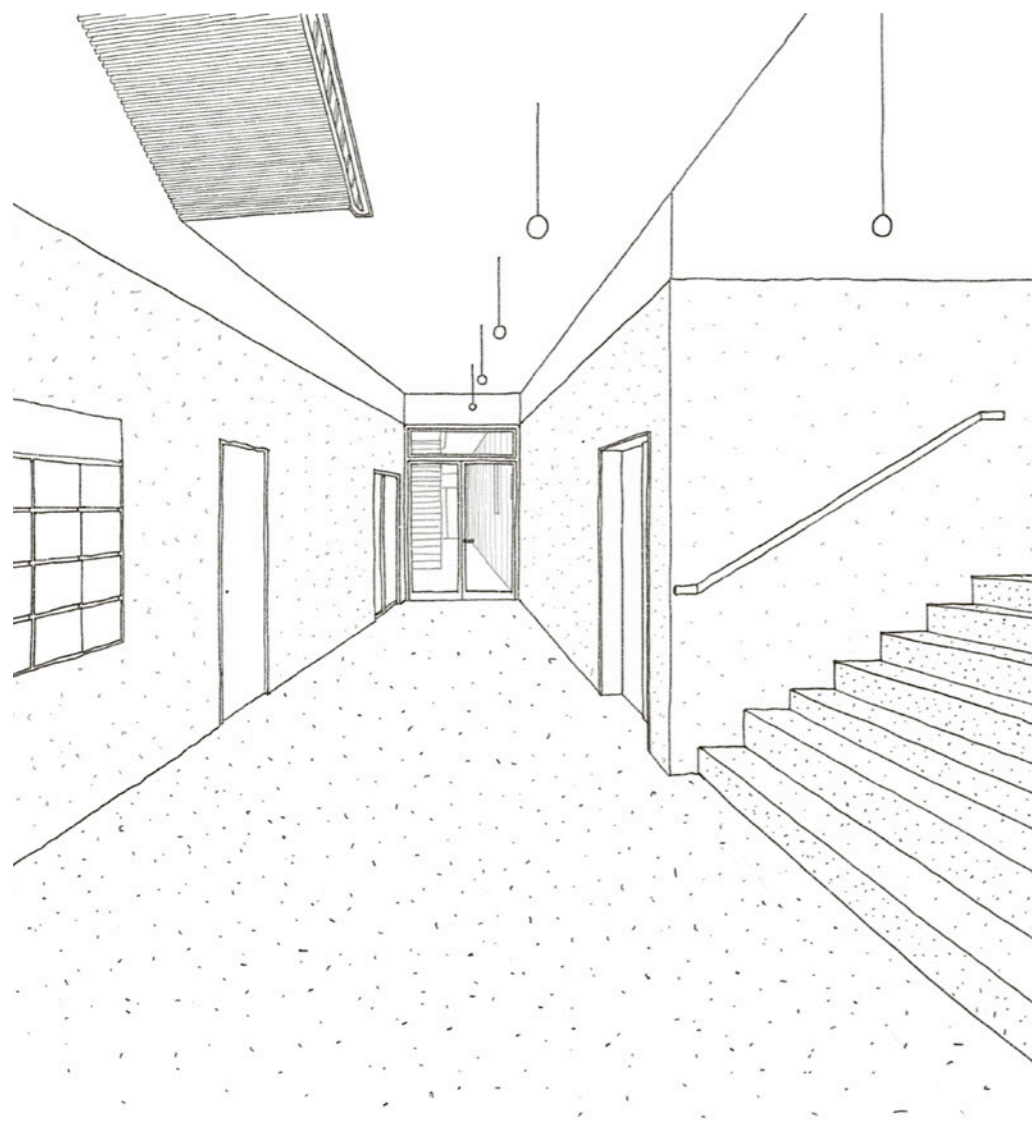
*pohled z nároží Schlesische Straße a Falckensteinstraße*





- 01 komerční jednotka
- 02 kolárna
- 03 společná kuchyň
- 04 toalety
- 05 dílna a sklad
- 06 vstupní hala
- 07 komerční jednotka
- 08 strojovna
- 09 zásobování
- 10 zázemí zaměstnanců
- 11 sklad
- 12 pekárna
- 13 mytí nádobí
- 14 zázemí zaměstnanců
- 15 toalety
- 16 prodejna a kavárna
- 17 vstupní hala
- 18 komerční jednotka
- 19 úklid
- 20 kolárna
- 21 komerční jednotka





vstupní hala

*Vstup do domu je zdůrazněn profilovaným fasádním obkladem. Výlohy obchodů jsou stíněny markýzami, které svým "narušením" prostoru ulice přispívají k obytné kvalitě.*



**studentské bydlení:**

- 01 sdílený byt  
4 pokoje s vlastní koupelnou
- 02 samostatné 1 kk
- 03 samostatné 1 kk
- 04 prádelna

05 schodiště

- 06 sdílený byt  
3 samostatné pokoje

**podporované bydlení:**

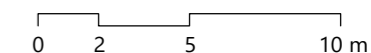
- 07 sdílený byt  
3 pokoje s vlastní koupelnou
- 08 sdílený byt  
3 pokoje s vlastní koupelnou

**sociální podpora:**

- 09 zázemí zaměstanců
- 10 vstupní prostor
- 11 kancelář psychologa
- 12 konzultační místnost
- 13 kancelář soc. pracovníka

14 schodiště

- 15 sklad
- 16 toalety
- 17 toalety
- 18 toalety
- 19 učebna
- 20 recepce
- 21 kancelář
- 22 učebna
- 23 šatna
- 24 jógovna
- 25 technická místnost



**studentské bydlení:**

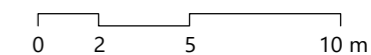
- 01 sdílený byt  
4 pokoje s vlastní koupelnou
- 02 samostatné 1 kk
- 03 samostatné 1 kk
- 04 toaleta
- 05 schodiště
- 06 sdílený byt  
1 sdílený pokoj
- 07 prostor pro setkávání

**podporované bydlení:**

- 08 sdílený byt  
5 pokojů s vlastní koupelnou  
jídlna i obývací pokoj

**bydlení pro páry:**

- 09 byt 2 kk
- 10 byt 2 kk s lodžii
- 11 schodiště
- 12 byt 2 kk
- 13 byt 2 kk
- 14 vícedomácnostní byt  
3 samostatné jednotky 1 kk



**studentské bydlení:**

- 01 sdílený byt  
4 pokoje s vlastní koupelnou
- 02 samostatné 1 kk
- 03 samostatné 1 kk
- 04 prádelna

05 schodiště

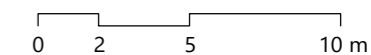
- 06 sdílený byt  
3 samostatné pokoje

**podporované bydlení:**

- 07 sdílený byt  
3 pokoje s vlastní koupelnou
- 08 sdílený byt  
3 pokoje s vlastní koupelnou
- 09 prostor pro setkávání
- 10 toaleta

**bydlení pro páry:**

- 11 byt 2 kk s lodžii
- 12 schodiště
- 13 byt 2 kk
- 14 byt 2 kk
- 15 vícedomácnostní byt  
3 samostatné jednotky 1 kk





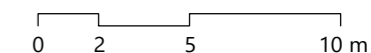
**studentské bydlení:**

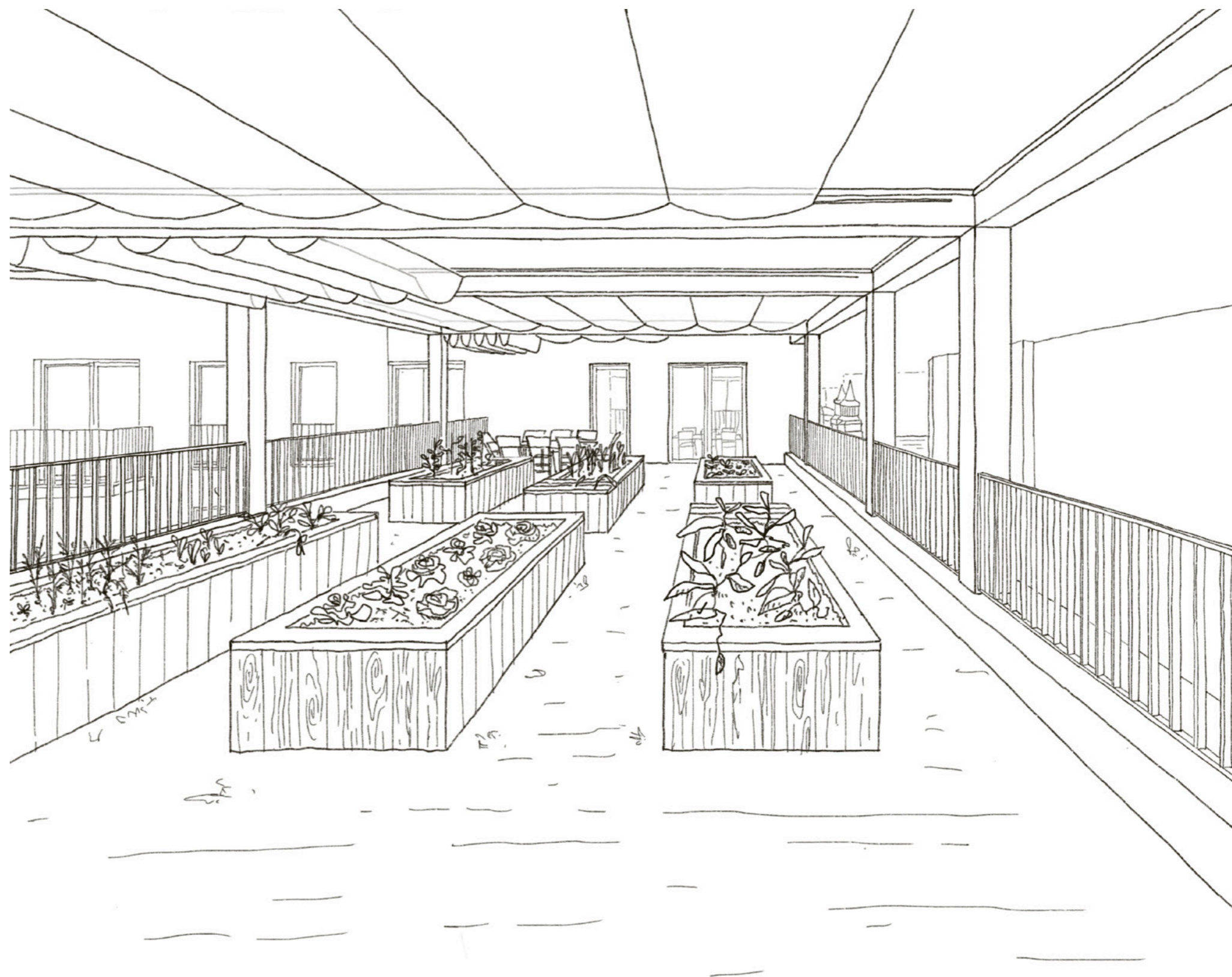
- 01 sdílený byt  
4 pokoje s vlastní koupelnou
- 02 samostatné 1 kk
- 03 samostatné 1 kk
- 04 prádelna
- 05 schodiště
- 06 sklad
- 07 úklid
- 08 prostor pro setkávání

**09 střešní zahrada**

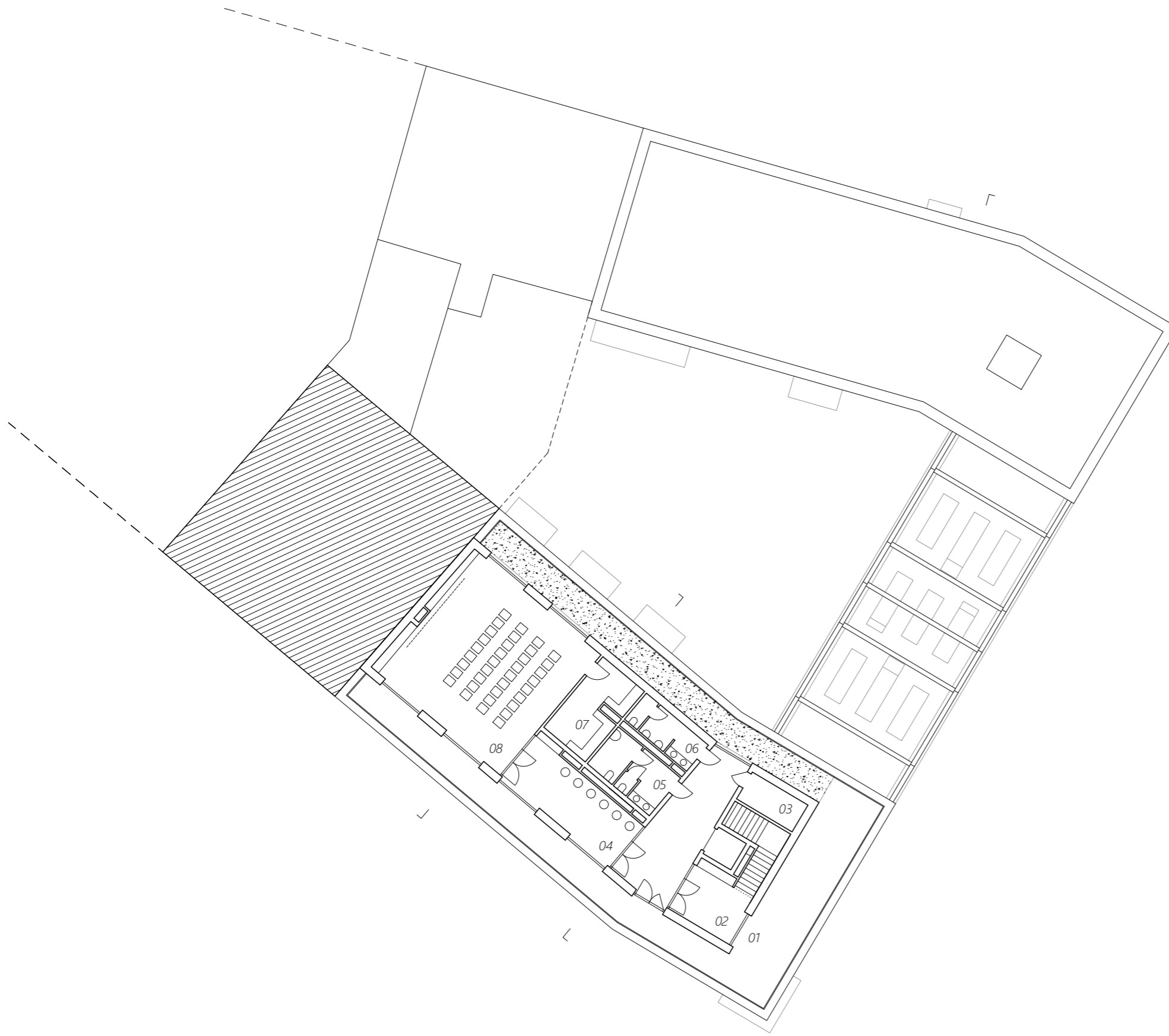
**bydlení pro páry:**

- 10 prostor pro setkávání
- 11 sklad
- 12 toaleta
- 13 schodiště
- 14 byt 2 kk
- 15 byt 2 kk
- 16 vícedomácnostní byt  
3 samostatné jednotky 1 kk

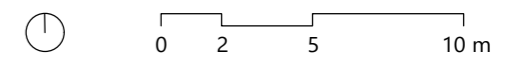




*střešní zahrada s výhledem i na Sprévu*



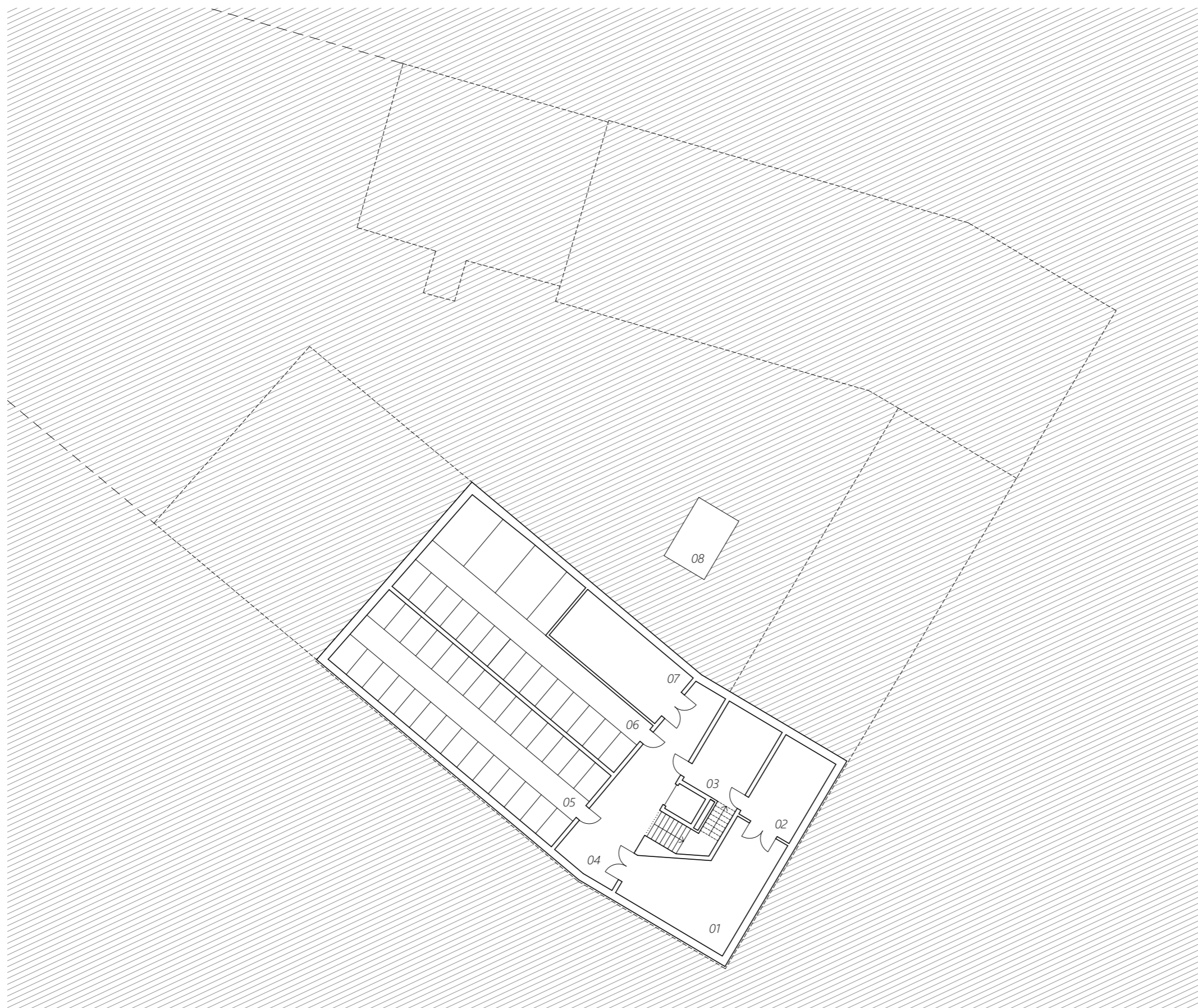
- 01 terasa
- 02 schodiště
- 03 strojovna VZT
- 04 předsálí
- 05 toalety
- 06 toalety
- 07 sklad / šatna
- 08 sál



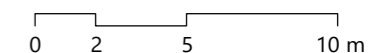


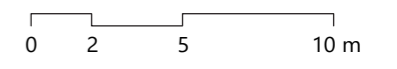
*z prostoru dvora a ze střech je  
dešťová voda jímána do nádrže  
pod terénem a využívána  
k zálévání*

*šedá voda z domácností je  
recyklována jako užitková*



- 01 technická místnost topení
- 02 strojovna VZT
- 03 rozvodna
- 04 schodiště
- 05 osobní sklady
- 06 osobní sklady
- 07 recyklace šedé vody
- 08 retenční nádrž





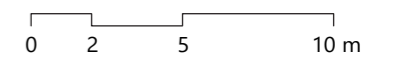


*dvůr*



Schlesische Straße

0 2 5 10 m





ocelové zábradlí  
bílý lak

textilní roleta  
s podomítkovým boxem

M 1:75

S1

hliníková falcovaná šablona bílá  
větraná mezera  
tepelná izolace  
nosná stěna keramická  
omítka vnitřní

0,7 mm  
50 mm  
150 mm  
200 mm  
4 mm

S2

štuková omítka  
tepelná izolace  
nosná stěna železobetonová  
omítka vnitřní

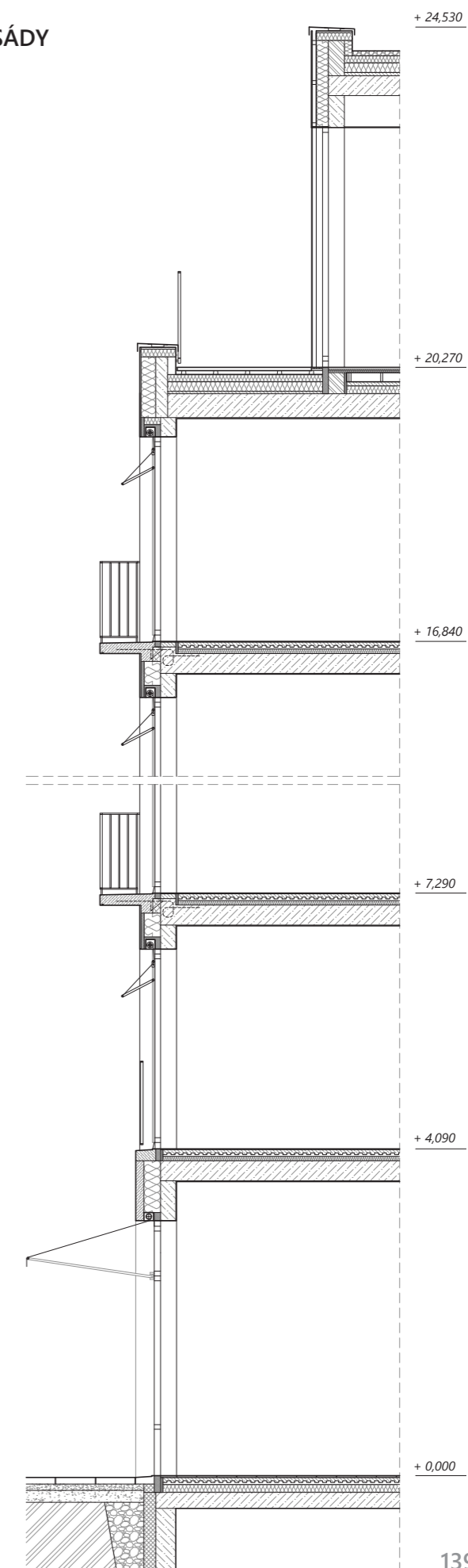
4 mm  
200 mm  
250 mm  
4 mm

S3

prefa betonový panel zavěšený  
tepelná izolace  
nosná stěna železobetonová  
omítka vnitřní

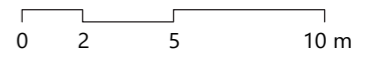
100 mm  
150 mm  
250 mm  
4 mm

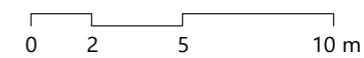
DETAIL FASÁDY





Falckensteinstraße







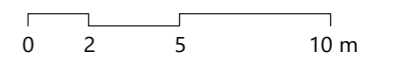
*Velkorysá okna jsou opatřena externími látkovými roletami, na jižní a východní straně s možností naklápění. Tak je zajištěna efektivnější práce se slunečními zisky.*

*Nároží při Schlesische Strasse je zdůrazněno polovystoupenou lodžii, která zvyšuje standard bytu a zároveň reaguje na podobně řešený roh protějšího domu.*





Falckensteinstraße



*pohled z pod konstrukce nadzemní dráhy*



## DISPOZICE

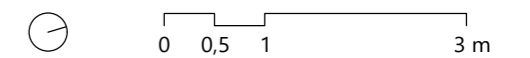
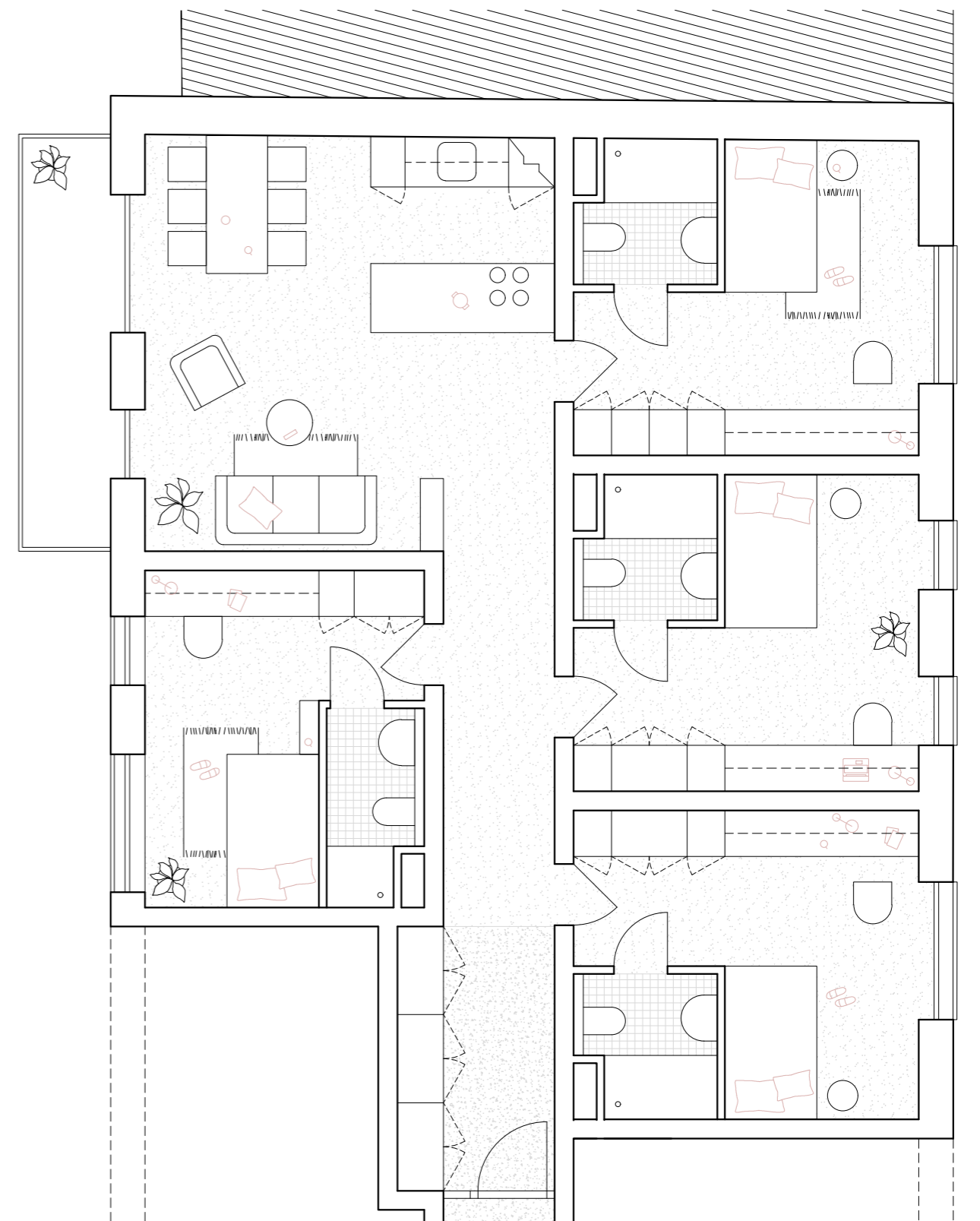


Díky vlastním koupelnám nabízí byt vyšší úroveň soukromí a zároveň skrze obývací pokoj s kuchyňským koutem vytváří malou komunitu spolubydlících.

*plocha celková:* 122 m<sup>2</sup> + balkon 6,5 m<sup>2</sup>  
*soukromý pokoj:* 18,3 m<sup>2</sup>  
*společný prostor:* 43 m<sup>2</sup>



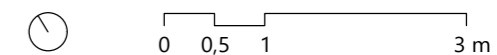
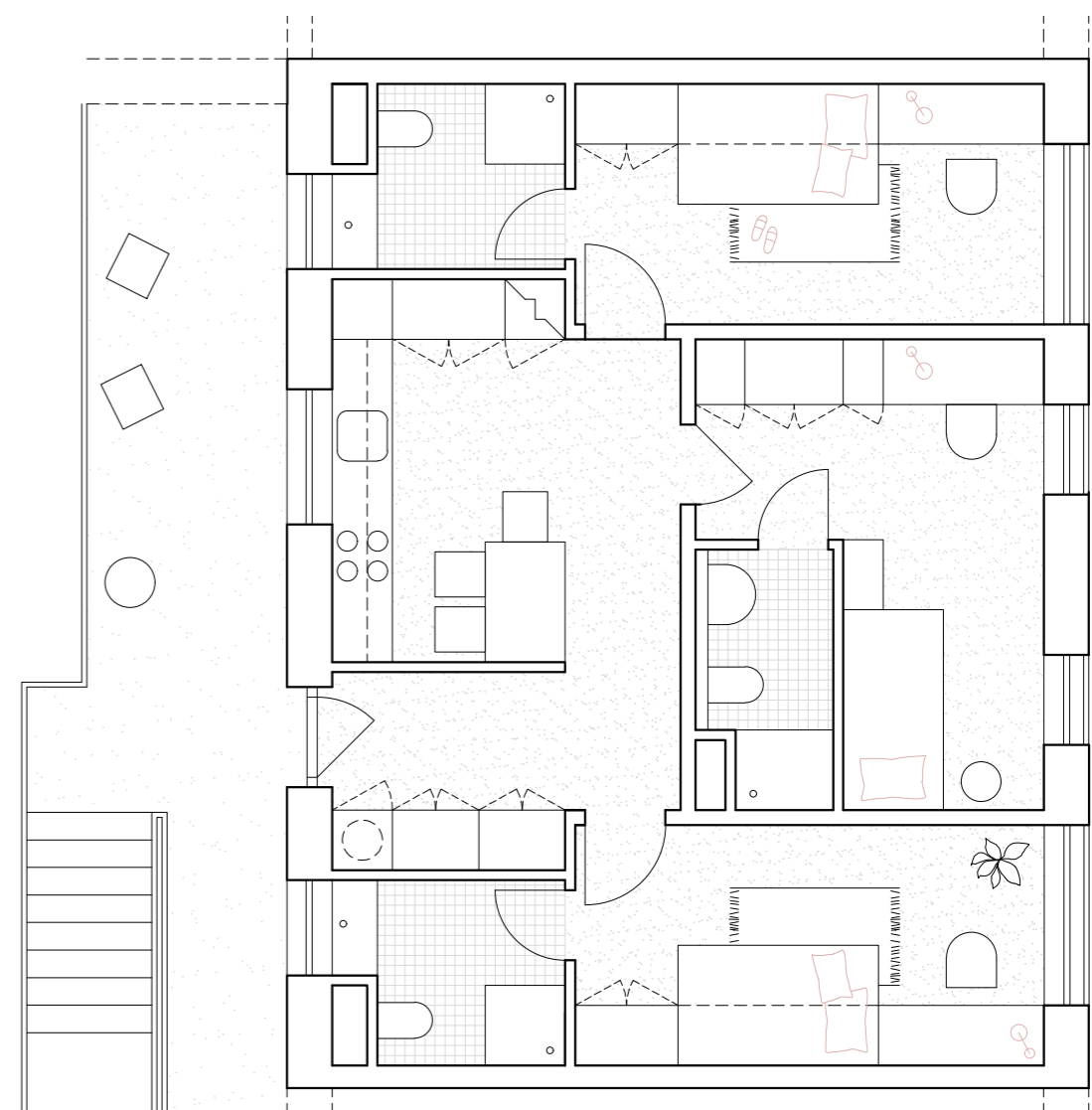
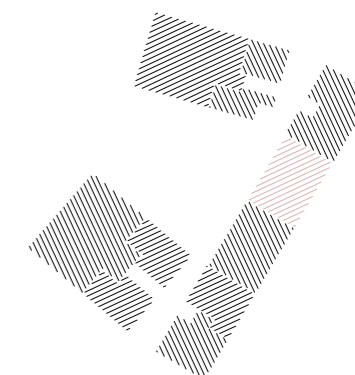
obývací pokoj s kuchyní



V rámci podpory návratu do běžné společnosti je bývalý člověk bez domova začleněn nejprve do malé skupiny, která sdílí prostor kuchyně a jídelny. Soukromí i základní návyky jsou zajištěny vlastními koupelnami.

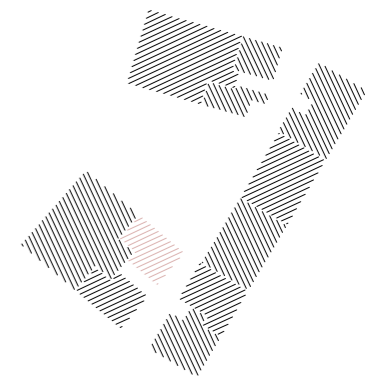
Pavlač je mimo schodišťový prostor využívána jako balkon přidružený k bytu, dochází tak k vytváření vazeb v rámci dvora.

*plocha celková:* 68 m<sup>2</sup>  
*soukromý pokoj:* 15,3 m<sup>2</sup>  
*společný prostor:* 19 m<sup>2</sup>

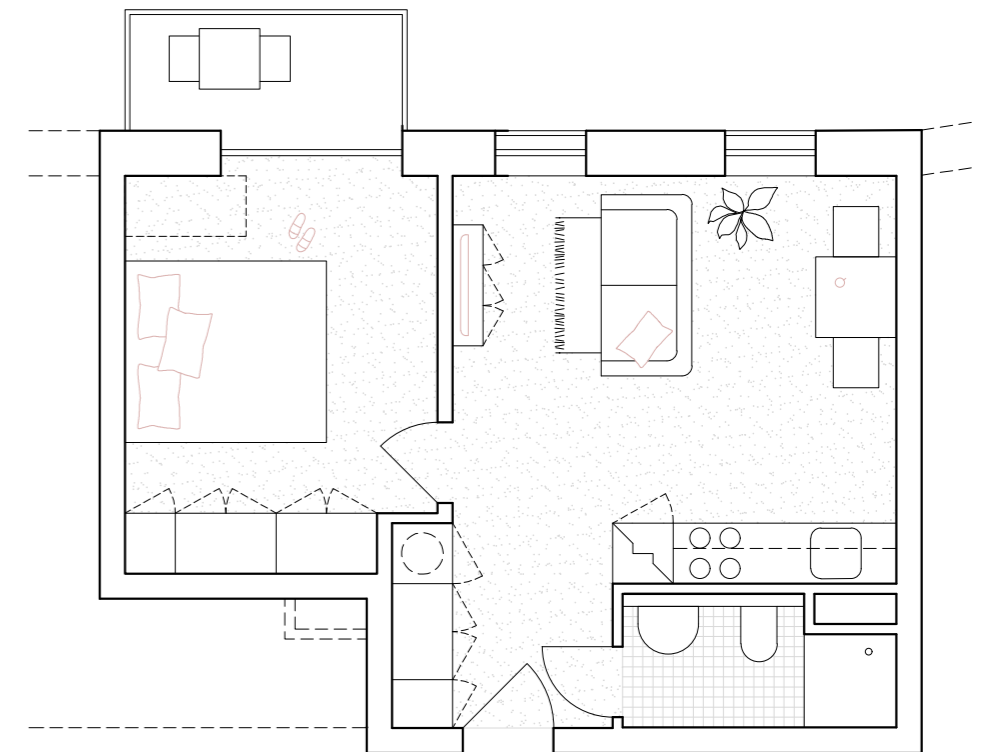


Byt pro pár má za cenu orientace na severní stranu balkon do klidného prostoru dvora. Dva samostatné pokoje zajišťují relativní soukromí i v rámci jedné domácnosti.

plocha:  $38\text{ m}^2$  + balkon  $3,5\text{ m}^2$



obývací pokoj s kuchyní



0 0,5 1 3 m

## BILANCE

plocha parcely:	1 221 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha:	909 m <sup>2</sup>
obestavěný prostor	19 394,8 m <sup>2</sup>
HPP celkově:	6 398 m <sup>2</sup>
z toho HPP funkce bydlení:	4 726 m <sup>2</sup>
HPP ostatních funkcí:	1 672 m <sup>2</sup>
ČPP bytů, společných prostor a zázemí:	4 447 m <sup>2</sup>
ČPP komerčních prostor:	464 m <sup>2</sup>
ČPP centra sociálního poradenství:	297 m <sup>2</sup>
ČPP multifunkčního sálu a zázemí:	203 m <sup>2</sup>

### složení a počet bytů, plochy:

#### studentské bydlení:

sdílený byt 5 kk (5x)	122 m <sup>2</sup> + balkon 6,5 m <sup>2</sup>
samostatný byt 1 kk (5x)	24 m <sup>2</sup>
samostatný byt 1 kk (5x)	22,5 m <sup>2</sup> + balkon 3,5 m <sup>2</sup>
sdílený byt 2 kk (2x)	45 m <sup>2</sup>
sdílený byt 4 kk (2x)	72 m <sup>2</sup>

#### podporované bydlení:

sdílený byt 3+1 (4x)	68 m <sup>2</sup>
sdílený byt 6 kk (2x)	139 m <sup>2</sup>

#### bydlení pro páry:

vícedomácnostní byt 4 x 1 kk + OP (4x)	132 m <sup>2</sup>
samostatný byt 2 kk (4x)	38 m <sup>2</sup> + balkon 3,5 m <sup>2</sup>
samostatný byt 2 kk (4x)	38 m <sup>2</sup>
samostatný byt 2 kk (2x)	44 m <sup>2</sup>
samostatný byt 2 kk (2x)	40 m <sup>2</sup> + lodžie 7,5 m <sup>2</sup>
samostatný byt 2 kk (1x)	46 m <sup>2</sup> + lodžie 7,5 m <sup>2</sup>

## KONSTRUKČNÍ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ

Materiálové řešení fasád je inspirováno principy sousední zástavby, aby dům do svého okolí přirozeně zapadl. V parteru jsou použity prefabrikované panely ze světlého betonu, zavěšené na ocelové kotvy. Při vstupech jsou použity panely s drážkovou úpravou. Běžná podlaží jsou omítána bílou štukovou omítkou a doplněna prefabrikovanými okenními parapety z mrazuvzdorného betonu a lakovanými ocelovými zábradlími. Okenní rámy jsou dřevěné. Obvodový plášť ustoupeného podlaží v úrovni okolních střech je řešen pomocí bílých hliníkových falcovaných šablon.

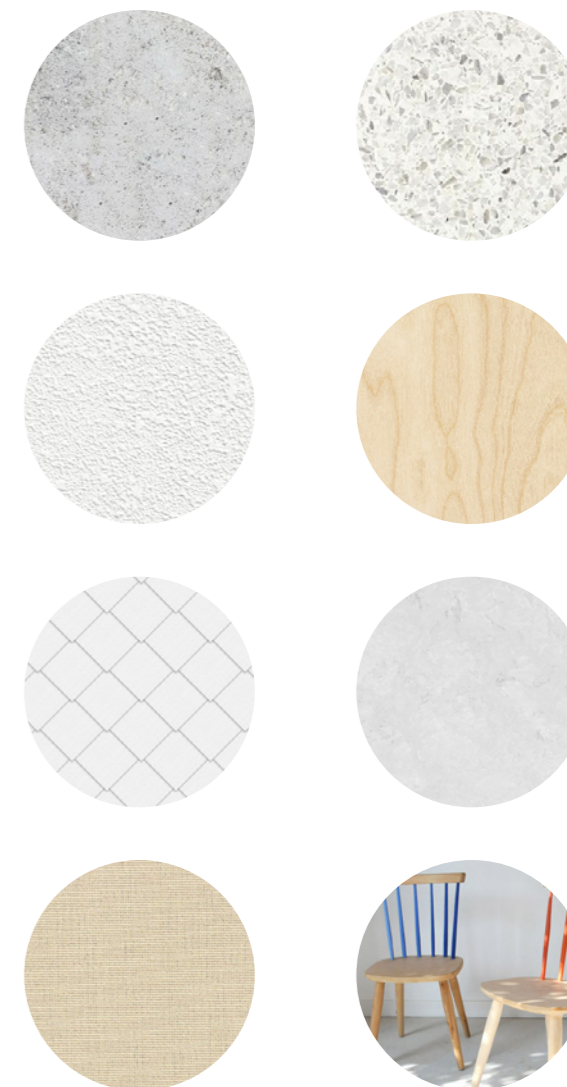
Okna jsou osazena exteriérovými textilními roletami.

V interiéru převládají světlé odstíny. Stěny jsou omítány a vymalovány bílou barvou. Podlahu společných chodeb, schodiště a obklad vstupní haly tvoří terazzové dlaždice. Na podlahu bytů je použito marmoleum jako materiál s nenáročnou údržbou a vysokým uživatelským komfortem a bílá keramická dlažba. Nábytek je přizpůsobitelný vlastními uživateli, kteří mají k dispozici dílnu.

Konstrukční řešení domu je založeno na podélném stěnovém železobetonovém systému s vloženými příčnými stěnami kolem schodiště a společné chodby. Balkony a pavlač jsou vykonzolovány pomocí izolačních nosníků. Nosné stěny ustoupeného podlaží z keramických tvárnic jsou vyneseny pomocí železobetonových průvlaků v úrovni stropu 6NP.

Materiálové řešení dvora (betonové dlaždice ve šterkovém poli s keříkovými ostrůvky) umožňuje průsak a jímání dešťové vody a zpomaluje výpar.

Stavba je založena na základových pasech.





*dokumenty*

<b>ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE</b> <b>FAKULTA ARCHITEKTURY</b>	
AUTOR, DIPLOMANT: KRISTÝNA REJSKOVÁ AR 2020/2021, ZS	
NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE: (ČJ) DOSTUPNÉ BYDLENÍ V BERLÍNĚ  (AJ) SOCIAL HOUSING IN BERLIN  JAZYK PRÁCE: ČESKÝ	
Vedoucí práce:	doc. Ing. Arch. Dalibor Hlaváček, Ph.D.      Ústav: 15128/ÚSTAV NAVRHOVÁNÍ II
Oponent práce:	Ing. arch. Jiří Opočenský
Klíčová slova (česká):	polyfunkční dům, dostupné bydlení, podporované bydlení, Berlín, Kreuzberg
Anotace (česká):	Předmětem diplomové práce je návrh dostupného bydlení v Berlíně, v městské části Kreuzbergu. Jedná se o dostavbu bloku na Schlesische Straße, v blízkosti řeky Sprévy. Dům je na základě analýz a urbanistické koncepce přilehlého okolí kromě různých forem bydlení studentů – jednotlivců a párů zaměřen i na bydlení bývalých lidí bez domova, vzájemné vztahy těchto skupin a vytváření komunity. Kromě této hlavní funkce obsahuje i prostory využívané veřejností, čímž vytváří přínos pro celé sousedství. Součástí je návrh souvisejícího veřejného prostoru.
Anotace (anglická):	The topic of this diploma thesis is a project of social housing in Berlin, Kreuzberg. The polyfunctional building completes a previously destroyed urban block near the Spree river bank. Apart from affordable housing for students – individuals and young pairs, the building also offers home for previously homeless people and focuses on the relationships between residents, with the aim to create a strong community. There are spaces designed to be used by public as well, which contributes to the whole neighbourhood. Design of the surrounding public space is also part of the project.

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury.

## 2/ ZADÁNÍ diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: KRISTÝNA REJSKOVÁ  
datum narození: 7.1.1996  
akademický rok / semestr: 2020 / ZIMNÍ  
obor: ARCHITEKTURA A URBANISMUS  
ústav: 15128 / ÚSTAV NAVRHOVÁNÍ II  
vedoucí diplomové práce: doc. Ing. arch. Dalibor Hlaváček, Ph.D.

téma diplomové práce: DOSTUPNÉ BYDLENÍ V BERLÍNĚ  
viz přihláška na DP

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Zadáním diplomové práce je návrh dostupného bydlení na Oberbaumstraße, Kreuzberg v Berlíně, definování formy městské zástavby navrhovaného dostupného bydlení a okolního veřejného prostoru, začlenění stavby do současné struktury města.

2/ součástí zadání bude jasně a konkrétně specifikovaný stavební program

Dostupné bydlení + hledání vhodného funkčního využití, které bude funkci bydlení doplňovat – prostory, které umožní vytvoření a udržení nabídky rozmanité škály pracovních pozic, a také podpory místní komunity. Konkrétně specifikovaný stavební program bude součástí diplomové práce.

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

Odevzdány budou postery v rozsahu dle požadavků FA ČVUT, 2 portfolia (jedno pro účel FA, jedno bude archivováno na ústavu) a CD. Diplomová práce bude zveřejněna dle požadavků studijního oddělení FA nejpozději 7 dní před obhajobou projektu. Projekt bude zpracován do úrovně detailní studie, jeho součástí bude: autorský text; analytická část; koncept řešení znázorněný pomocí schémat; situace širších vztahů 1:2500; situace 1:1000; půdorysy všech podlaží v měřítku 1:200; typické řezy (příp. perspektivní řezy) včetně návaznosti na nejbližší okolí v měřítku 1:200; pohledy; návrh interiéru zvoleného prostoru; detail (řez, pohled) vybraného segmentu fasády 1:20; vizualizace (exteriér, interiér, nejméně 7 pohledů), případně další výstupy potřebné pro prezentaci návrhu. Výstupy a jejich měřítka mohou být vzhledem k vývoji práce upraveny dle dohody s vedoucím DP.

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

Model v min. měřítku 1:200 včetně nejbližšího okolí.

Datum a podpis studenta 1.10.2020 K. Rejsková

Datum a podpis vedoucího DP 1.10.2020 D. Hlaváček

Datum a podpis děkana FA ČVUT

registrováno studijním oddělením dne

27 -10- 2020

1. 10. 20  
LD

### Prohlášení autora

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracovala samostatně a že jsem uvedla veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

V Praze dne 4. 1. 2021

podpis autora-diplomanta

K. Rejsková

Tento dokument je nedílnou a povinnou součástí diplomové práce / portfolia a CD.

Děkuji Daliboru Hlaváčkovi a Martinu Čeňkovi  
za vedení a podporu.

Františku Denkovi, Janu Pavlíčkovi, Zuzaně  
Vyoralové a Stanislavě Neubergové děkuji  
za odbornou konzultaci, Anně a Denise  
za příjemnou spolupráci.

Obrovský dík patří rodičům, Sylvii a Štěpánovi.



