

Orientace



”

Jsem Čech v těle Němce

Se spisovatelem Thomasem Brussigem o jeho novém románu i o tom, zda mají Němci smysl pro humor

”

ROZHOVOR
strany 21 a 22

SOBOTA 8. SRPNA A NEDĚLE 9. SRPNA 2015

LIDOVÉ NOVINY



KRESBA LELA GEISLEROVÁ

Vychovej si svého developera

Ve volání po jasných pravidlech se shodují developeři, architekti i občanská sdružení

Praha i developeři musí ve schopnosti efektivně spolupracovat urazit ještě dlouhou cestu. Hlavní město však možná ještě o kus delší: na rozdíl od metropole, tedy jejích představitelů i občanů, netrpí soukromí investoři nedostatkem sebevědomí.

KRISTÝNA
DRÁPALOVÁ
publicistka



Developerská společnost Central Group by novou rezidenční čtvrtí na Kavčích horách mohla začít stavět třeba hned. Před pár lety totiž odkoupila již hotový projekt se stále platným stavebním povolením. „Vrtalo nám však hlavou, jestli tam neudělat něco reprezentativnějšího. Je to nesmírně zajímavý pozemek, a tedy i šance vytvořit něco unikátního,“ říká Eva Koláčková z Central Group. Nechali si proto zpracovat další dva návrhy, ani jeden je však nenadchl. Tudíž se v létě 2013 rozhodli vyhlásit neoficiální architektonickou soutěž. Do ní pozvali osm ateliérů: ani jeden jejich návrh však nenašli ten pravý. „Mezitím ovšem proběhla transformace Útvaru rozvoje města na Institut plá-

vání a rozvoje, kde vznikla kancelář projektu a soutěží. Tak jsme se rozhodli, že je požádáme o pomoc,“ vysvětluje Koláčková. Ve spolupráci s Institutem plánování a rozvoje (IPR) a památkáři se pustili do přípravy architektonického klání. Soutěž pod hlavičkou České komory architektů garantuje transparentnost, ale nese s sebou také množství jednání, papírování i finančních nákladů – a standardem bohužel není ani u veřejných budov.

Do soutěže pozvali deset českých ateliérů – a do poroty kromě architektů i zástupce radnice Prahy 4 a dvou pražských památkářských institucí. Ale ouha: tehdejší vedení městské části sice postup ocenilo, odmítlo však do poroty zástupce vyslat – prý nemají ve svých řadách kompetentního architekta či urbanistu. Účast odřekli i památkáři. Porota, složená z architektů, zástupců IPR a developera, vybrala projekt renomovaného autora Josefa Pleskota. Mezitím se však změnila politická reprezentace – a veškerá jednání se tak znovu rozbíhají.

Kdosi jako ďábel

Poučení? Praha je ve snaze o smysluplnou spolupráci se soukromými investory zatím poněkud neohrabaná – neumí vytvořit prostředí, v němž by respektování platných pravidel a seriózní postup vedly k oboustranné spokojenosti.

Fakt, že se ve městě stává, přitom samozřejmě není výmyslem developerů. Do měst se stěhuje stále více lidí, rostou tedy i prostorové nároky. Mění se způsob rodinného soužití i to, čím a kde si vydělá-

Praha je ve snaze o spolupráci s developery zatím poněkud neohrabaná – neumí vytvořit prostředí, v němž by dodržování pravidel vedlo k oboustranné spokojenosti

”

váme: nepracujeme už v továrnách, ale v kancelářích a místo třígeneračních domků „frčí“ garsonky. Budovy navíc stárnou a dožívají.

„Zhruba polovinu zakázek ve stavebnictví zadává stát, zbytek jsou soukromí investoři,“ říká ekonom Aleš Rod z Centra ekonomických a tržních analýz. „Hlavní část z toho však tvoří investice do dopravní infrastruktury, jako jsou stavba dálnic či modernizace železničních koridorů.“ Výstavba bytů, kanceláří, obchodních domů a dalších městských budov je tak z drtivé většiny záležitostí soukromých investorů. Těm by město mělo nastavit jasná a kvalitní pravidla – a pak jim být spolehlivým a sebevědomým partnerem.

To se zatím – kulantně řečeno – nedaří. Developerské podnikání u nás proslulo napojením na kmotrovské struktury, netransparentním vykupováním pozemků od města, uplácením během územní-

ho a stavebního řízení. Kvůli maximalizaci zisku developeři bourají, náklady tlačí co nejnižší, pozemky využívají na doraz. Výsledek: necitlivá a agresivní architektura, sterilní sídlištní komplexy bez občanského vybavení, naštvání sousedů. Zkrátka – z developera se v kolektivním vědomí stala jakási moderní verze ďábla. Je mocný, cílevědomý, bezskrupulózní, hamižný, korumpující.

V zahraničí přitom běžně najdeme čtvrti, za jejichž rozkvětem stojí právě soukromí investoři. Zásadní jsou jejich finance pro regeneraci brownfieldů – zmínit lze třeba ceněné hamburské Hafencity. Často si mohou dovolit angažovat špičkové architektky a v součinnosti s nimi pak hledat inovativní řešení například v oblasti ekologické udržitelnosti.

Pro pozitivní příklady ostatně nemusíme jen do zahraničí: za proměnou Karlína ze zanedbaného území v jednu z nejoblíbenějších pražských čtvrtí s mnoha citlivými konverzemi industriálních staveb stojí developer Serge Borenstein se společností Karlín Group. „V Karlíně působíme dvě desetiletí. Nemůžeme si dovolit udělat projekt, znepráčetit si místní a zmizet pryč,“ říká manažerka Karlín Group Hana Samuelová. „Zasazujeme se třeba o revitalizaci Negrelliho viaduktu, podporujeme místní masopust, organizujeme architektonické procházky,“ vypočítává. Spolu s dalšími karlínskými společnostmi pak založili Konsorcium Pro Karlín, které se skrze podporu různých projektů snaží zlepšovat kvalitu života v této čtvrti.

Jedno je však zřejmé. „Development

nepřináší městu benefity sám od sebe, město k tomu musí vytvořit podmínky,“ říká Greg Clark, jedna z urbanistických celebrit, které v červnu navštívily Prahu v rámci konference reSITE.

Volání po pravidlech

Zahraniční zkušenosti ukazují, že trusty drží obvykle v rukou politici, nikoli developeři. Coby majitel klíčových pozemků může město při prodeji uzavírat smlouvy o jejich budoucí podobě a využití. Vytváří a schvaluje územní plán i dílčí regulační plány čtvrti. Vydává stavební předpisy. A je jedním z aktérů schvalovacího procesu.

„Nejhorší problém stavění v Praze je, že absolutně chybí pravidla,“ říká Petr Palička. Nejde přitom o nespokojeného občanského aktivistu – Palička je ředitel developerských aktivit společnosti Penta. „Klíčové tři dokumenty teď v Praze prakticky nejsou: ať už strategie rozvoje, nové pražské stavební předpisy, nebo územní plán, který by za něco stál. To vnáší obrovskou nejistotu, nemůžete projektovat, hrozí, že to všechno vyhodíte. A ještě se o tom nemáte s kým bavit.“

K Paličkovi se připojuje v úvodu zmiňovaná Eva Koláčková: „Za normálních okolností by město mělo mít územní plán a jasné stavební předpisy. Stavět v Praze je dnes nesmírně komplikované – ale to vám řekne asi každý.“ Co do volání po jasných pravidlech se tak developeři – tedy minimálně někteří – shodují s aktivisty i odborníky.

Pokračování na straně 18