

La Défense - plán obnovy ako pokus o znovuzískanie primátu (I.)



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 08.09.2008



Do detailu premyslená kompozícia parížskej mrakodrapovej štvrte s jednotiacou osou La Grande Arche a približne desať kilometrov vzdialeného Víťazného oblúka na hornom vyústení slávneho Avenue des Champs-Élysées zostáva pre mnohé svetové metropoly dodnes neprekonaným vzorom. V tomto ohľade sa jej nemôžu vyrovnat' ani frankfurtská Skyline či City of London - bankové a obchodné štvrte, ktoré síce pozostávajú zo zaujímavých výškových solitérov, no bez výraznejšieho zmyslu pre jednotu a harmóniu celku.

Míľniky na ceste k úspechu

V roku 1958 zakladá francúzska vláda Etablissement public d'aménagement de la Défense (EPAD) - Verejnoprávny podnik na územný rozvoj La Défense, parížskeho predmestia s ošarpanými domčekmi, poľnohospodárskymi usadlosťami a vtedy populárnym kruhovým objazdom, aby na 160-hektárovom obvode riadila najväčšiu urbanistickú operáciu storočia.

Ešte predtým, na priesečníku katastrov obcí Courbevoie, Nanterre a Puteaux, vyrastá Národné centrum priemyslu a techniky (CNIT) s klenbou v tvare mušle. Výsledkom striktného oddelenia peších od automobilovej a vlakovej dopravy sú dve úrovne rodiaceho sa „mesta v meste“. Dochádza k výstavbe vežiakov prvej generácie, ktorých pionierom sa stáva budova ESSO. Umiernené regulatívy stanovujú zastavanú plochu na 24×42 m, celkovú úžitkovú plochu na 27 000 m² a výšku na 100 metrov.

Začiatkom 70. rokov navrhuje EPAD zvýšenie objemu kancelárskych plôch na 1,5 milióna m². Nový plán pre zónu B v Nanterre spúšťa v roku 1972 výstavbu mrakodrapov druhej generácie (Franklin, Assur, Gan, Fiat), ktorých plocha už môže koketovať s číslom 90 000 m².

Prelomovým okamihom v rozvoji La Défense sa stáva aj uvedenie prvej linky regionálneho rýchlovlaku RER

do prevádzky (1970). Možnosť rýchleho presunu z východnej do západnej časti Paríža v priebehu niekoľkých minút a hlboko pod úrovňou siete klasického metra prináša do rozvoja obchodnej štvrte nový vietor.



80. roky sa nesú v znamení rozkvetu. Mocný impulz ďalšiemu rozvoju La Défense dáva pokračovanie diaľnice A14 pod esplanádou, otvorenie v tom čase najväčšieho nákupného centra v Európe so 100-tisíc m² (1981) a postavenie robustného rámu Grande Arche, ktorá sa okrem pôvodného zámeru urbanisticky uzavrieť esplanádu stáva novým symbolom štvrte.

Na La Défense sa začínajú rodiť rozsiahle projekty administratívnych budov a hotelov (Sofitel, Novotel, Ibis). Začiatkom 90. rokov sa štvrť napriek trendu smerujúcemu k útlmu rozrastá. Svoje centrály tu budujú Sociétés Générale, KPMG alebo Kvaerner.

Po takmer 50 rokoch existencie sa La Défense stáva najväčšou obchodnou štvrťou Európy, kde na ploche s 3 miliónmi m² kancelárií, 200 000 m² obchodov a 600 000 m² bytov nachádza svoje sídlo 2 500 firiem a spoločností, prácu 150 000 ľudí a trvalý domov 20 000 obyvateľov. Urbanistickí a realitní špecialisti sa zhodujú v tom, že jej regulovaný rozvoj by bez prítomnosti verejnoprávneho EPAD nebol mysliteľný. Keďže sa však jeho misia v roku 2007 skončila, otázka vlastníctva a správy verejných priestorov naberá na aktuálnosti.



Napriek výhradám odporcov, že štvrť je koncentráciou architektonického chladu a sterility, dochádza v postojoch verejnosti predsa len k určitému posunu. Štvorcové metre zaliate do skla a betónu už nepôsobia tak odstrašujúco ako na začiatku. Naopak - La Défense dnes uvádzajú príručky pre manažérov a podnikateľov ako príklad moderne riešeného biznis centra, no a v neposlednom rade v nej vidia atraktívny magnet pre milióny návštevníkov francúzskej metropoly aj turistickí sprievodcovia. Základný problém štvrte,

ktorá cez deň pripomína včelí úl a v noci vyľudnené mesto po nálete, pritom naďalej pretrváva.

Pozíciu lídra prevzal Londýn

Žiť donekonečna z vlastnej slávy sa však nedá. Fakt, že životnosť najstarších mrakodrapov v La Défense sa už nezvratne naplnila alebo práve naplňa, potvrdzuje aj presun realitných aktivít do britskej metropoly, kde sa ponúkajú veľkorysejšie a najmä technicky modernejšie riešenia. Konkurenciu, akej je La Défense momentálne vystavená, ilustrujú dve štatistiky: z desiatich svetových spoločností sídlacích v tejto štvrti v roku 1995 chýbalo v roku 2005 už sedem. Za posledných päť rokov pritiahol Londýn až štvrtinu dopytu európskych spoločností po trvalom sídle oproti iba piatim percentám pre región Île-de-France. A to je práve to, čo nenecháva povestnú francúzsku hrdosť na pokoji. Prevratné výsledky londýnskej konkurencie v predaji či prenájme administratívnych plôch sú však tentoraz zaslúžené a neodškriepiteľné.

Audit 71 budov uskutočnený pracovnými skupinami Ernst&Young odhalil závažné slabiny súčasného nehnuteľného parku La Défense. Napríklad 31 z nich ponúkajú menej ako 1200 m², čo už neodráža štandardy aktuálneho dopytu, 20 má úžitkovú plochu menšiu ako 40 000 m², čo spôsobuje zvýšené prevádzkové náklady. V priemere jedna budova zo šiestich bola postavená pred rokom 1985 a odvtedy sa ani raz nemodernizovala. Výsledkom sú závažné statické nedostatky, technologická zastaranosť a morálna opotrebovanosť, najmä z pohľadu súčasnej architektúry.



Tieto veže si vyžadujú prinajmenšom totálnu prestavbu alebo, ešte pravdepodobnejšie, operáciu pozostávajúcu z demolácie a následného znovu postavenia. Neprikročiť urýchlene k týmto opatreniam by znamenalo nielen riziko ich skorého vyradenia z prevádzky, ale - čo je ešte horšie - poškodenie imidžu celej štvrte s nezvratnými dopadmi na jej budúci urbanistický vzhľad i obývateľnosť. Faktory, ktoré nemožno brať na ľahkú váhu, podnietili francúzsku vládu a vedenie EPAD pristúpiť pre zvrat tohto neblahého stavu k radikálnemu chirurgickému rezu.

Plán obnovy, ktorý 25. júla 2006 s podtitulom „Druhý dych pre La Défense“ predstavil vtedajší minister dopravy, turizmu a mora Dominique Perben a minister vnútra a územného plánovania Nicolas Sarkozy (terajší prezident Francúzskej republiky), prináša veľkolepý a urbanisticky odvážny megaprojekt kompletnej prestavby známej obchodnej štvrte na ultramoderné a špičkovy vybavené centrum svetového biznisu, bankových a realitných transakcií, ako aj najmodernejších foriem komunikácie.

Zatiaľ čo sa demolačno-rekonštrukčné operácie odohrajú vo vnútri obvodu La Défense, jej ďalšie rozširovanie navonok bude pokračovať najmä smerom na západ, aby silueta Paríža z južného aj východného pohľadu zostala nenarušená. Bude však potrebné definovať aj nadčasové priority. Preto La Défense pozve v roku 2009 na medzinárodné kolokvium zástupcov obchodných štvrtí celého sveta s cieľom ratifikovať medzinárodnú chartu ich trvalo udržateľného rozvoja.

Upevniť a potvrdiť pozíciu najvýznamnejšieho obchodného centra Európy - taký je konečný cieľ plánov na

revitalizáciu La Défense. Strategickým záujmom je regenerovať do roku 2013 aspoň polovicu zo starších budov nezodpovedajúcich medzinárodným štandardom a auditom označených za prioritné, čo by si vyžadovalo zrealizovať v priebehu piatich rokov najmenej 150 000 m² nových plôch.

Plán kompletnej prestavby obchodnej štvrte, v ktorej pôjde vlastne o jej úplnú metamorfózu, už odštartoval. Hnacie motto - prinavrátiť Parížu prvenstvo, ktoré mu najnovšie uchmatol Londýn, je v tomto prípade myslené doslova a za každú cenu. Predbežné vizualizácie rekonštruovaných či novopostavených mrakodrapov však naznačujú, že dnes, možno na rozdiel od minulosti, nie je vôbec jasné, či La Défense zostane aj naďalej architektonickým skvostom a obohatením urbanizmu veľkomesta, akými bola - a zatiaľ stále je - doteraz.

Obrázky - Serero Architectes, Defense-92.fr, EPAD

08.09.2008 10:37, SF / Juraj Pokorný

