

Alberto Di Stefano: Musíme hledat spojení mezi starým a novým



Author: SF / PB | Published: 19.06.2012

Jste specialistou na komerční konverze starých industriálních objektů. Co říkáte kauze žižkovského nádraží?

Ta budova by měla být zachována. Systém tabula rasa je v takových územích nesmyslem, a to bez ohledu na skutečnou historickou hodnotu té budovy. Srovnat ji se zemí a zastavět to území novými stavbami by bylo brutální. Na takových velkých územích je obzvláště nutné využít stávající zástavbu - ta do značné míry předikuje charakter, rytmus i uspořádání celé lokality včetně zástavby nové. Podívejte se, jak dopadl Nový Smíchov či Karlín a Rohanský ostrov - tady se do historického prostředí implementovaly bez rozmyslu nové budovy a výsledek je otřesný. Musí se hledat spojení mezi novým a starým. Ta nádražní budova má v té lokalitě význam především urbanistický.

Jenže má 100 000 metrů čtverečních, pro které - při striktním zachování dispozic budovy - údajně není uplatnění?!

Samozřejmě - rozsah a hloubka památkové ochrany vždy limitují možnosti. Ale v tomto případě se přece nejedná o gotický chrám či barokní klášter. Jenže pro developery je snazší stavět na zelené louce. Rekonstrukce jsou složitější, náročnější na přípravu i realizaci. Ale jde to, jak ukazuje probíhající konverze další z karlínských továrních hal. Nechci být předčasně optimistický, ale mám pocit, že developer i architekt Bofill se poučili a na rozdíl od budov Corsa, kde se zachovala pouze část fasády, v tomto případě se respektují to nejcennější, což je hmota té budovy, skleněné střechy a krásné ocelové konstrukce. A sídlit tam bude nakladatelství Economia. Jak říkám, když se chce, tak to jde. Ale ono se většinou nechce.

Hodně se mluví o bariérách konverzí. Třeba o stavebně-technických normách, o jejichž přílišné tvrdosti se mluví i na MMR, či tuhé a nepružné památkové ochraně?

Podívejte se, ty normy existují a jejich smyslem je ochrana uživatele. Ale nikoli všude je lze dodržet - třeba výšky stropů či dveří v barokním paláci můžete jen těžko měnit. Pak jde o domluvu s úřady. Nevidím v tom zásadní problém. Myslím, že ty normy není třeba měnit, zajišťují totiž kvalitu nové výstavby. A pro památkovou péči platí totéž. Já tomu tlaku rozumím - developeri měli tady v Česku dvacet let úplně volné ruce a měnit nic nechtějí. Naštěstí to už začíná vnímat veřejnost a dokonce i politici. Ti na to ovšem záhy po volbách zapomenou. To je další problém.

???

Praha jako město naprosto abdikovalo na řízení výstavby na svém území. Normální je, když město rozhoduje, co a kde bude a development tyto záměry realizuje. U nás je to opačně. Trvá to dodnes a výsledky jsou patrné. Všimněte se - kolik u nás v posledních letech vzniklo nových parků či zahrad? Když starosta Prahy 5 řekne, že o výstavbu na smíchovském nádraží se nebude starat, protože je to soukromý pozemek, něco je hodně špatně.

Nejen developpeři mluví o tom, že najít pro staré budovy nové funkce na pouze komerčním základu často není vůbec možné. A volají po podpoře ze strany veřejného sektoru.

Neviděl jsem budovu, kterou by - po šikovné rekonstrukci - nešlo komerčně využít. Pochopitelně vždy jde o lokalitu a možnosti. Pokud míra ochrany není příliš vysoká, řešení vždy existuje. Někdy je třeba část budovy zbourat, ale když se zachová maximum toho původního, celková hmota, nosné konstrukce a charakteristické prvky stavby, pak vzniká nová kvalita - architektonická i ekonomická. My jsme takto postupovali ve škvoreckém i lochkovském pivovaru - postavit v takových budovách byty, které by odpovídaly všem požadavkům na osvětlení, větrání a podobně, pochopitelně vyžadovalo větší úpravy.

Není pak výsledek pro trh příliš drahý?

Rekonstrukce je samozřejmě obvykle dražší než novostavba, to je pravda, ale to s poměry na trhu moc nesouvisí. Co se nás týká, my jsme nikdy nestavěli příliš drahé byty. V Praze je průměrná cena 50 000 za metr čtvereční a my jsme se jí jen málokdy blížili. Dnes jsme ovšem nuceni prodávat za nesmyslné ceny kolem 35 000 Kč. Ale slevit jsme museli. Byty se v současné době prodávají těžko.

Jak rezidenční trh vypadá jako celek?

Dnes trh vnímá jen cenu. Prodávají se pouze levné byty, z levných materiálů, s minimálním ohledem na okolí. Stal se opak toho, co jsem čekal - že totiž krize zvýší konkurenci a následně pak kvalitu. Je to krok zpátky - po roce 1989 kvalita rezidencí stoupala, nyní vývoj nabral opačný směr.

Jak jste na tom s vašimi projekty?

Ve škvoreckém pivovaru prodáváme poslední byty, v Zahradě růží, kterou právě nyní stavebně dokončujeme, nám z 45 bytů zbývá tak polovina a v Lochkově je to stejné - ze 74 bytů větší část už má majitele.

Co nové projekty?

Vezmu si pauzu. Až se všechno prodá, zase začneme. Máme připraven projekt, který je pokračováním Lochkovského pivovaru. Celkem jsou to ale stovky bytů, na to není doba, určitě budeme postupovat opatrně, po etapách. Nadějně vypadá náš projekt loftů ve staré tovární budově v Libni - máme ho na webu a zájemci se hlásí, i když jsme zatím ani nestanovili ceny.

Jak vidíte nejbližší léta na pražském rezidenčním trhu?

Pesimisticky. Hlavně co se týká kvalitních rezidencí. První čtyři roky krize jsem byl optimista, doufal jsem, že se situace zlepší, ale to se nestalo.

Alberto di Stefano, působící v Česku jako developer a architekt s unikátní specializací na revitalizaci starých stavebních objektů, bude jedním z přednášejících na konferenci Křižovatky architektury, která se letos koná s podtitulem „Průmyslové dědictví mezi sny, možnostmi a realitou“. Konference proběhne 25. září 2012 v prostorách divadla La Fabrika v Praze. K diskusi budou přizváni zástupci komunální sféry, státní

správy, akademické obce, vedle toho také představitelé architektury, urbanismu a developmentu. Program konference najdete na webové adrese www.krizovatkyarchitektury.cz.

19.06.2012 08:00, SF / PB