

Alberto Di Stefano: zachránce českých brownfields

Author: SF / Petr Bým | Published: 09.02.2010

Na první pohled děláte z továren lofty a z pivovarů byty, ale svou podstatou to jsou regenerace, respektive konverze brownfields. To je u nás disciplína, o níž se tvrdí, že nemá ekonomický smysl. Proč to vlastně děláte?

Tuhle otázku si často kladu sám. Určitě i proto, že je to pro mne možnost realizovat vlastní myšlenky a nápady. Já jsem u všech našich projektů hlavním architektem, to je pro mne nutnost, bez toho bych to ostatně nedělal. Být jen investor pro mne nemá žádné kouzlo.

To je ale o profesi. Jenže vy jste především podnikatel. Zjevně vám to vychází i ekonomicky. V čem je to kouzlo?

Asi především v tom, že nekupujeme brownfields s ekologickou zátěží. Toho bych se bál, proto se soustředujeme na bývalé zemědělské statky, pivovary a podobně. Tam je půda dokonce lepší než jinde, parky a zahrady, které tam zakládáme, nemusíme ani hnojit.

Předpokládal bych také, že nakupujete objekty k přestavbě velmi levně. Snad nikdy nejsou uvnitř městské zástavby, navíc jde obvykle o ruiny?!

To se nedá paušalizovat. Něco jsme skutečně nakoupili levně, jiné objekty byly zase relativně drahé. Třeba pro náš poslední projekt - přestavbu nádherného pivovaru v Lochkově u Prahy - představoval nákup budov a pozemků docela podstatnou investici. Naopak škvorecký pivovar, kde teď finišujeme, jsme dostali za skutečně malé peníze.

Hodně si investoři stěžují na památkáře. Týká se to i vás?

Mezi našimi objekty je jich několik památkově chráněných - secesní vila Helena, v níž teď sedíme, či zámky v Třebešicích a Tmani. Proto s památkáři jednáme poměrně často. Řekl bych, že nám to docela jde. Samozřejmě, není to jednoduché. Právě teď řešíme problém rekonstrukce tmaňského zámku, to je taková směsice gotiky, renesance a baroka. A my bychom třeba v podkroví rádi přiznali barokní krovky. Ovšem nad těmi starými musíme udělat nové krovky a vše zateplit. Jenže střechu by to o pár centimetrů zvedlo, a to se památkářům nelíbí.

Takový památkářský purismus je u nás pravidlem?

Není. Na ochranu historických staveb se lze dívat různým způsobem, a to je vidět na i památkových úřadech. Jejich pohled není jednotný.

Nabízí se porovnat Česko s vaším domovem. Jak funguje památková ochrana v Itálii?

Především je italský vztah k památkám tak nějak celkově familiárnější, méně formální než ten český. A co

se architektonických památek týká, jejich ochrana možná není tak striktní a dogmatická jako tady. Určitě je to i tím, že jich máme tolik. Myslím, že Řím má největší „staré“ město na světě. Samozřejmě, že u zásadních velkých staveb, chrámů či paláců, se spíše pečlivě restauruje, nicméně u „běžných“ starých staveb, kterých je v Itálii opravdu hodně, se skutečně přestavuje, tady nemůžete trvat na zachování každého detailu. Ale my máme v tomto směru velké tradice a zkušenosti. Myslím, že nikdo v Itálii to necítí jako nějaký žhavý problém.

Zatímco u nás?!

Tady je patrná tendence rekonstruovat tak, aby nebylo vidět, co je co. Staré se míchá s novým tak, aby to bylo k nerozeznání - já tomu říkám mimetické konstrukce. V Itálii se architekti nebojí přiznat, co k historii přidali. Čeští architekti by měli být v tomto ohledu sebevědomější, být si více jisti sami sebou, nebát se konfrontace naší doby s těmi minulými.

Když jsme u těch českých architektů - jak se vám líbí jejich současná produkce?

Ta je mnohem lepší než před dvaceti lety, ale ideální to není. Je tady patrná disproporce či disharmonie mezi architekty a odbornou veřejností na jedné straně a mezi širokou veřejností a jejími reprezentanty na straně druhé. Dobře to bylo vidět v diskusi o Kaplického knihovně, kterou vlastně česká veřejnost jako celek přijala celkem pozitivně. Ale politici se spojili s její nejkonzervativnější a, řekl bych, také tou méně vzdělanou částí a projekt dokázali zastavit. Je to škoda. Ovšem ve stejné době se stavěla Národní technická knihovna. To je budova, která by obstála i v tom nejširším mezinárodním kontextu.

Možná je ta propast mezi většinovou či „průměrnou“ společností a architekty důsledkem dřívějších poměrů?!?!

Zajímavý je v tomto ohledu příklad Portugalska. Tam také dlouhou dobu vládl totalitní režim, sice s opačným znaménkem, ale ono to je na konci, v důsledcích, vždy víceméně stejné. Ale po revoluci tam vznikla svébytná národní architektura, jakýsi minimalismus vycházející z lokální tradice. Nemluvím ovšem o developerských projektech, velký kapitál funguje všude podle jiných, vlastních pravidel, ale o běžné výstavbě. Ono je to vůbec pozoruhodné, jak se architektuře více daří v malých zemích, v Nizozemsku, Švýcarsku, v Dánsku. Podle mého názoru je to tím, že menší národy architekturu vnímají více jako řemeslo, které v první řadě plní sociální funkce, a teprve pak přicházejí na řadu další: estetické, reprezentativní a jiné.

Pojďme zpět k vám - co máte teď na stole?

Připravujeme přestavbu zámku v Tmani a finišují přípravy na výstavbu loftů v lochkovském pivovaru. Také pokračuje rekonstrukce vily Helena, kde naše firma sídlí a kde bydlím. Ale je tady ještě hodně prostoru a tak chceme v přízemních patrech vybudovat penzion trochu nadstandardnějšího rázu. A v Kutné Hoře jsme nedávno koupili velký objekt, někdejší výzkumný ústav nerostných surovin, který bychom rádi přestavěli na art-hotel, v jehož koncepci by hlavní roli hrálo výtvarné umění. Myslím, že něco podobného zatím v Česku není.

Takže žádné krizové časy?

Pochopitelně se ve všem zhoršily podmínky i nám. Ale věci se postupně lepší. Dnes prodáváme dva až čtyři byty měsíčně. To je sice horší než před dvěma třemi lety, ale o hodně více než před rokem. Nálada je zjevně optimističtější, a to je podstatné. Dnes je třeba spíš než statistiky sledovat právě psychologii trhu.

Foto:

1) Alberto di Stefano

2-3) Zámek v Třebešicích na Kutnohorsku (před a po rekonstrukci)

4-5) Nuselský mlýn, kde po rekonstrukci vznikly ložty (před a po rekonstrukci)

6-7) Škvorecký pivovar, kde společnost Itaka právě dokončuje 63 bytů (před a po rekonstrukci)

8-11) Přestavba pivovaru v Lochkově na rezidence je ve fázi projektové přípravy

09.02.2010 08:00, SF / Petr Bým