

# Industriální brownfields: brání konverzím jenom naše ignorance?



Author: SF / Petr Bým | Published: 06.12.2010

„V srpnu jsem se zúčastnil konference Reusing the Industrial Past ve finském Tampere. Většina přednášejících byla ohledně konverzí v jejich zemích poměrně velmi kritická - týkalo se to ovšem spíš kvality stavebního provedení takových projektů a někdy přílišného lpění na historické věrnosti přestavovaných objektů. Ovšem těch na konferenci bylo prezentováno mimořádné množství. U nás má člověk dojem, že se o konverzích sice nyní už víc mluví, ale podstatně méně se je daří realizovat. Nemám na mysli jen ty elegantní příklady pro časopisy, ale prostě kultivované, racionální příklady nového využití opuštěných industriálních staveb. Těch je u nás skutečně žalostně málo,“ komentuje domácí situaci na tomto poli Benjamin Fragner z Výzkumného centra průmyslového dědictví Fakulty architektury ČVUT.

## Bariéry objektivní i subjektivní

Odpověď na příčiny nikoli ideálního stavu na poli industriálních konverzí na první pohled není nijak složitá. „O atraktivitě staveb pracujících s historickým kontextem místa není sporu. Vědomi jsou si toho i nájemci hledající originální prostory s přidanou kreativní hodnotou. Proti konverzím ovšem hovoří, zvláště v současné době, handicap v podobě obvykle vyšších stavebních nákladů,“ tvrdí Lenka Vodrážková z poradenské společnosti DTZ. Benjamin Fragner, který se touto problematikou zabývá léta, vidí ještě další příčiny malého zájmu o oživení starých průmyslových budov: „Ve větších městech je to jistě především větší cena stavební parcely než uznaná hodnota vlastního industriálního objektu. Navíc se u průmyslového dědictví, jelikož ještě právě nepanuje plná shoda v jeho hodnocení, také snadněji rozhoduje o demolici. Ještě závažnějším faktorem brzdícím konverze industriálních objektů jsou ovšem možná životní zkušenosti a kulturní zázemí investorů - konkrétně představa, že jen to, co je lesklé a nové, byť to velmi rychle zbanální a zešedne, je dostatečně reprezentativní.“

Pavel Wieshaupt z developerské firmy CODECO, která ve svém projektu Nové Vysočany problematiku konverzí průmyslových objektů řeší často, to vidí podobně - i podle něj nejde jenom o ekonomické faktory. „Velký vliv má i veřejnost - její kulturní a ekologické povědomí, schopnost rozeznat kvalitu od povrchnosti a mnohdy i od vyložené nekvality. Dříve se tomu říkalo společenská objednávka,“ říká, s poukazem na praxi ale dodává: „Určitě je dobré projevovat pokoru před dílem těch, co kvalitně tvořili před námi. Ale ne vždy je to snadné a někdy to prostě není možné.“

## Zafungují obce?

Přes tyto bariéry u nás komerční projekty, které staví na dnes nevyužitých průmyslových objektech a přinášejí jim nové funkce a smysl, vznikají. Za zmínku stojí například chystané obchodní centrum Breda & Weinstein v Opavě. Developerovi se v tomto případě podařilo využít přednosti původního objektu ve stylu německého expresionismu a skloubit jej s požadavky nájemců - obchodníků, stejně jako s příjemným prostředím pro návštěvníky. Jinou ukázkou podařené konverze je již dokončený kancelářský komplex Classic 7 v Holešovicích, další pak třeba Galerie Dox, která je důvtipným mixem architektury staré a nové.

Prostoru pro podobné projekty je ale mnohem více. Vzhledem ke stávajícím podmínkám ekonomickým i legislativním by ovšem byl na místě aktivnější přístup obcí. „Nechtěl-li města řešit problém úbytku návštěvníků, a tedy zákazníků, v centrech měst, měla by podobné záměry maximálně podporovat. Příklady, jak na to, vidíme v západní Evropě, kde jsou striktní pravidla pro výstavbu a vždy musí být dána přednost revitalizaci před zástavbou nových území,“ říká Lenka Vodrážková. Odborníci z DTZ se proto shodují v tom, že k vyššímu počtu projektů revitalizace či konverzí industriálních staveb by napomohly výraznější restrikce pro výstavbu na zelené louce a daňové zvýhodnění developerů stavějících na brownfieldech či pracujících se starou průmyslovou architekturou. „Existuje bezpočet možností a postupů, jak zájem developerů o tyto objekty oživit, a snížit počet demolic či necitlivých přestaveb. Vzhledem k tomu, že regenerace brownfieldů a konverze původních objektů představují vyšší náklady a vyšší riziko pro developery, měla by jim města pomoci. Nemusí jít pouze o finanční či daňové pobídky, ale například o flexibilní přístup v procesu územního plánování a stavebního řízení,“ říká Lenka Šindelářová z DTZ, jež se dlouhodobě věnuje problému regenerace měst ve vztahu k developerským projektům. Tomu odpovídají i zkušenosti architektů, například trvání úřadů na splnění a dodržení všech norem (třeba o šířce chodeb) konverzi hodně prodražují, nebo dokonce znemožňují.

## Hledání zákazníka

I pozitivně zamýšlená ingerence obcí či státu do developerských konverzí ovšem ne vždy skončí ideálně. „Původně pro Náprstkovo museum jsme připravovali konverzi menší, z větší části výrobní budovy z 20. let minulého století, která se nachází na pozemku našeho projektu Nové Vysočany. Naše studie plně potvrdila vhodnost objektu pro potřeby muzea, jejich zájem byl velký, ale pozdější rozhodnutí o převodu objektu Federálního shromáždění do majetku Národního muzea odvedlo peníze jinam. Proto jsme objekt zrekonstruovali na kancelářskou budovu v soudobém standardu a pronajali,“ popisuje P. Wieshaupt peripetie konverzí u společnosti CODECO. Ta měla smůlu i v dalším případě. „Pětipodlažní výrobní hala z konce sedmdesátých let 20. století, která je dnes v rekonstrukci, měla podobný osud. Když jsme pro ni hledali novou funkci a nájemce, nejdále jsme se dostali s pražským magistrátem, který sem hodlal přemístit celou svou dopravní agendu. Bohužel i tady, pozdějším rozhodnutím o dislokaci celého tohoto útvaru směr Škodův palác, zůstal záměr nenaplněn. Přesto je objekt v rekonstrukci a s jeho dokončením počítáme na přelomu let 2011 a 2012,“ říká P. Weishaupt. Podle něj CODECO počítá i s dalšími konverzemi: „Za všechny uvedu jen původní kotelnu s komínem vysokým 50 metrů uzavírající budoucí nástupní plochu pěší zóny, která tuto funkci v lokalitě plnila už kdysi. Dnes připravujeme její proměnu v kavárnu či pizzerii, další funkcí by mohl být výtvarný atelier či galerie.“

Skutečností je, že budov s industriální minulostí na zajímavých místech s dobrou dostupností konkrétně v Praze mnoho nezbyvá. A o zbytek se navíc často vedou soudní spory nebo jsou zakonzervovány samotnými developery. Podle všeho tedy metropole svůj konverzní potenciál v centru již využila, či naopak prohospodařila. Stále však zbyvá dostatek areálů či objektů na okraji města, které by při dostupnosti a transparentnosti dotačních titulů (či daňových úlev) mohly sloužit novému účelu, obohatit architektonickou podobu města a diverzifikovat nabídku na trhu nemovitostí. „Ta doba dříve nebo později nastane, stejně jako v západní Evropě,“ říká Bert Hesselink z DTZ.

Fotografie:

1. archiv redakce
2. Galerie Vaňkovka

### 3. Kolben Cube

---

06.12.2010 09:16, SF / Petr Bým