

Nákladové nádraží Žižkov: co ho čeká a nemine



Author: Petr Bým | Published: 19.09.2012

Základ kauzy není příliš složitý. Budova Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ) přestala už před časem sloužit svému původnímu účelu a funguje už jen částečně jako nájemní skladiště, kanceláře či prodejny. O celek se majitel - společný podnik Sekyra Group a Českých drah - valně nestará a zanedbanost, jejímž projevem je nejen náletový porost a bezdomovci, je viditelná. Žižkov Development Station - jejím hnacím motorem je zjevně minoritní akcionář, tedy Sekyra Group - hodlá v nádražním areálu o rozloze několika desítek hektarů vystavět novou čtvrť. A k jejímu napojení do dopravního organismu města přesně v místě nádraží developer („Vlastně na pokyn města a jeho institucí,“ zdůrazňuje Leoš Anderle ze Sekyr Group) naprojektoval páteřní silniční komunikaci, tzv. jarovskou spojku. Její stavba by samozřejmě znamenala demolici (v nejlepším případě jen částečnou) nádražní budovy. Takový plán z celkem pochopitelných důvodů vzbudil odpor části odborníků i veřejnosti. Hlavně proto byl obnoven záměr na prohlášení NNŽ za kulturní památku - což by pochopitelně developerovy záměry stran nádraží značně zkomplikovalo, ba znemožnilo. Zároveň je k dispozici řada studií, plánů a projektů, k nimž by nyní Praha 3 ještě ráda přidala architektonickou soutěž. Tento záměr ovšem celkem očekávaně zpochybnil majitel. Podle něho je podivné, aby ji vypisoval kdokoli jiný než právě ten, kdo objekt vlastní.

Oč se hraje?

NNŽ je v pravém slova smyslu monumentální stavbou, která svými rozměry i stylem nemá u nás ani jinde mnoho obdob. Budova má tvar písmene U s nestejně dlouhými křídly - to delší i s čelním traktem měří kolem 440 metrů. Jde o betonovou skeletovou konstrukci, jejímž základem jsou sloupy 60×60 cm, jejichž pravidelné rozmístění vytváří moduly 5×5 metrů, a to v prostorách se stropy vysokými přes tři metry, v suterénu dokonce nad pět metrů. Uprostřed „účka“ je umístěno kolejíště s mohutnými obslužnými věžemi, celý areál zabírá plochu 30 hektarů. Snad všichni se shodují v tom, že jde o výjimečnou ukázkou české funkcionalistické architektury a bylo by škoda ji zničit. Jenže přesně to je záměr majitele, byť připouští, že alespoň část nádražní budovy by se do jeho plánů „vešla“. Druhá strana sporu, přinejmenším ve své krajní poloze, ale odmítá být i jen částečnou demolici. Vznikla tak zásadní otázka - čemu by mělo NNŽ v budoucnu sloužit?

Co s ním?

Obdoba staré nerudovské otázky - zdá se - nemá mnoho odpovědí. „Budova má výměru takřka 100 000 metrů čtverečních. My jsme v Evropě našli jen dvě větší galerie - Ermitáž a Louvre!“ - reaguje Leoš Anderle ze Sekyra Group na (dostí vágní) plány udělat z NNŽ stánek výtvarného umění. Nebo komunitní centrum, nebo koncertní sál - takové nápady se objevují periodicky. Společné je jim jedno, totiž to, že výstavbu i provoz by už z podstaty věci musel zajistit veřejný sektor.

V obecné poloze na zásadní slabinu takových projektů upozorňuje kladenský primátor Dan Jiránek, který má konverzi industriálních brownfieldů v popisu práce dost často: „Takové plány nejsou příliš realistické. Žijeme v době redukce veřejných, tedy i obecních rozpočtů. Ony by se peníze na opravy a přestavby nakonec i nějak našly, ale rozhodně scházejí peníze na provoz takových zařízení.“ Trochu reálněji určitě vyhlížejí plány umístit v NNŽ národní filmový archiv či část fondů NPÚ. Tak by se ovšem využila jen zanedbatelná část ohromných prostor, které NNŽ představuje.

Fundamentalismus vs. investice

Jsou i jiné nápady, některé z nich velmi originální - třeba studentský projekt Žižkov Therm, který počítá s přestavbou celého nádraží na rekreační megaareál, nebo projekt kontejnerových bytů. Investor pro takové záměry by se ale zase hledal velmi obtížně. Trochu nadějnější by se z tohoto hlediska mohlo jevit klasické komerční využití - tedy udělat z NNŽ třeba obchodní centrum, doplněné kancelářemi i byty. Developer a majitel ovšem tvrdí, že specifický charakter konstrukce stavby dovoluje konverzi jen na sklady. Náš přední odborník na industriální konverze profesor Tomáš Šenberger je ale toho názoru, že možné je vše: „Industriální stavby z XIX. a počátku XX. století jsou takřka vždy projektovány a stavěny tak, aby byly připraveny na změny.“ Sám ale upozorňuje, že potíž je v tom, že náš systém památkové ochrany obvykle trvá na jakési petrifikaci původní podoby: „To neodpovídá nejen charakteru těchto objektů, ale především omezuje vlastníka a víceméně znemožňuje těmto stavbám najít novou funkci, vdechnout jim zase život.“ Právě tímto záměrem je ovšem motivována snaha o prohlášení NNŽ za národní kulturní památku. Na stejný problém poukazuje už citovaný kladenský primátor: „Přenechat tyto záležitosti jen odborníkům tak úplně nejde. Někdy by raději nějakou památku nechali spadnout, než by připustili její přestavbu. To není moc rozumné.“

Kde najít investora?

Bez ohledu na různost názorů, jasné je jedno: hledat v současné situaci pro renesanci NNŽ investora je víceméně ztracená záležitost. Finanční rachitis veřejného sektoru je zjevná, sektor soukromý zase na tak ohromný projekt nemá - v době nadbytku snad všech typů komerčních realit - ani zdroje, ani chuť. Hrubým odhadem by totiž jakákoli revitalizace NNŽ představovala investice v řádu miliard korun, a to na pomezí řádu vyššího. Celá lokalita by se ovšem v průběhu příštích let měla změnit k nepoznání. Pomineme-li plány developerů v samotné lokalitě NNŽ (na sousedním rozsáhlém pozemku má velké ambice další developer, Discovery Group), na dohled od něj se doslova tyčí minisídliště Central Park, vedle plánuje Central Group dům s 600 byty, na dostřel opačným směrem zase Metrostav buduje velkorysý rezidenční projekt Na Vackově. Časem tady potřeba komerčních prostor nepochybně vznikne, ale bude to chvíli trvat. Nabízí se tak možnost budovu do té doby zakonzervovat.

„Když ale budovu na dva roky uzavřete, zestárne za tu dobu o deset let,“ konstatuje ostravský architekt Aleš Student a pokračuje: „Pro industriální stavby je třeba hledat nový účel, nové funkce. I za cenu toho, že komerční využití některé kvality těchto staveb eliminuje. U nás máme příliš mnoho památek a ty skrovné síly, které na jejich ochranu máme, nemůžeme drolit starostí o všechny - něco musíme oželeť.“ V případě NNŽ by to tento recept znamenal větší část budovy zbourat a zachovat jen její část - jakási architektonická monotónnost budovy k tomu ostatně do jisté míry přímo vybízí. A zdá se to být jediný

proveditelný plán. Jenže právě to stoupenci zachování NNŽ se všim všudy odmítají.

Ric nebo nic

„Máme nejdemokratičtější systém územního plánování,“ prohlásila kdysi na diskusním setkání SF Jitka Cvetlerová, primus inter pares pražských profesionálů pro tuto oblast. Totéž platí také pro všechny rozhodovací procesy ve výstavbě. Demokracie pochopitelně je především diskuse, jenže i ta musí mít konec. Česko si ale zjevně v reakci na socialistické doby, kdy občan byl vůči všemocnému státu víceméně bezmocný, naordinovalo (a novelou stavebního zákona nedávno opět potvrdilo) opačný extrém. Překazit jakékoli záměry stavebníka či investora tak u nás lze docela snadno, když přinejmenším je lze alespoň v nekonečných repetitivních všech možných řízení a procesů účinně blokovat řadu let. Proto se u nás dvoukilometrové kousky dálnic staví dvacet let - nebo nepostaví vůbec.

„U nás se věci znovu a znovu otevírají, rozporují, odvolávají, a tak nikdy nekončí,“ konstatuje trochu rezignovaně architekt Jakub Cigler, který už léta čeká na realizaci vlastního projektu revitalizace Václavského náměstí z roku 2005.

Je to důsledek - asi také z dob komunistického režimu - naší neschopnosti se dohodnout. V Česku prostě všechny spory probíhají až „do těch statků a hrdel“. Mentální neschopnost dohody a v demokracii přímo existenčně nutného kompromisu, zažrané do české společnosti odshora až dolů, přináší zmar leccemu a nejspíš to tak bude i v případě NNŽ. Soupeři se prostě do sebe pevně zaklesnou a v tomto clinchi budou mávat tak silnými klacky, že se vzájemně dlouhodobě znehybní. Majitel se bude ohánět vlastnickými právy a smělymi projekty, ochránci NNŽ zase zájmy kulturními a společenskými. A k tomu budou velmi sofistikovaně využívat všech legislativních možností, ostatně v tom jsou podstatně lepší než stát i soukromí investoři.

Jádro problému

„Jádrem problému je neschopnost vnímat a chápat jádro problému - a to na všech stranách. Tím je - v NNŽ stejně jako v případě stavebních úhorů obecně - ztráta užitku. Ztráta schopnosti poskytovat užitek ovšem neznamená ztrátu hodnot, respektive - ekonomickou terminologií - zánik produkčních faktorů. Ty jsou v NNŽ i v jiných průmyslových úhorech stále přítomné, jen jsou z různých důvodů neaktivní, nefungují,“ vysvětluje architekt a developer Michal Šourek a dodává: „Zvláště ve společnosti, jejíž mantrou je trvale udržitelný rozvoj, by bylo lze očekávat všeobecnou shodu na tom, že by bylo nejlepší tyto faktory znovu aktivovat a oživit!“ Podle něj je ale realita zcela jiná: stavebník chce takřka vždy úhor zbourat a stavět na zelené louce, ti druzí chtějí zpravidla bezezbytku zakonzervovat dochovaný stav: „Tím se ovšem taková stavba ocitá v situaci pacienta, neschopného samostatné existence a existenčně závislého na infuzích. To poslední jistě může být pro některé případy přijatelné, ba vhodné řešení, ale pro 20 000 hektarů průmyslových úhorů, které dnes máme, to zcela jistě řešení není.“

Je takřka jisté, že podle těchto not bude spor o NNŽ pokračovat. „Strana“ realistická bude tu druhou vidět jako pošetilé snílky, zpátečníky a nepřátele stavebního pokroku, „idealisté“ zase investory jako bezohledné ziskuchtivce a ničitele cenných hodnot. A vzrušená diskuse bude trvat tak dlouho, až nádražní budova spadne. Nebo - a to spíše, beton je totiž téměř věčný - se pro jakékoli revitalizační projekty prostě stane nepoužitelná. Praha tak dostane další pomník celonárodní neprůstřelné umanutosti. Jeden ostatně už dávno stojí na Strahově. Jeden z největších evropských stadionů tady chátrá už drahnou dobu - a lýtý boj o jeho budoucnost ještě ani nezačal.

Problémy revitalizace a záchrany nevyužitých průmyslových staveb jsou hlavním tématem konference

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.

19.09.2012 08:05, Petr Bým