

# Paralýza nebo zářné zítřky?



Author: Petr Bým | Published: 27.10.2016

Na poslední konferenci Stavebního fóra REM Autumn 2016 stávající situaci v pražské výstavbě pěkně a výstižně shrnul Leoš Anderle, výkonná hlava Sekyra Group. Všechny stavební záměry v Praze podle něj narážejí na špatnou legislativu. Ta je především nestabilní (stačí jen připomenout z hlediska právních jistot - a to je hlavní atribut fungujícího státu - naprosto ostudné peripetie se stavebními předpisy pro Prahu), obsahově nejasná, rovněž nevhodná (zduřelý okruh účastníků povolovacích řízení i jejich práv) a také občas málo harmonizovaná s jinými předpisy. Tady zase stačí zmínit podle různých norem různý výpočet hrubé podlažní plochy nebo soudní přezkumy územně-plánovacích dokumentů, s čímž platná legislativa nepočítala. Povolování výstavby čehokoli je pak proces do značné míry nepředvídatelný a hlavně zdouhavý - Česko se co do lhůt relevantních řízení blíží zemím zmítanými občanskou válkou či permanentními přírodními katastrofami. Z FINEPu se také nedávno dali slyšet, že i v Mongolsku se staví snadněji než v Česku. Možná ale bude ještě hůř. „Na stavebních úřadech právě probíhají velké personální změny,“ říká Karel Horejš z MČ Praha 9, což jistě výstavbě také neprospěje.

## Proklínaná výstavba

„U nás se projekt připravuje pět až sedm let, někdy i déle. To pochopitelně zvyšuje ceny!“ komentuje ekonomické důsledky popsaného stavu L. Anderle. To je také důvod toho, že z trhu zmizeli menší investoři - a ti, co zůstali, jen málo stojí o nové projekty a kupují raději už „hotové“ nemovitosti. Za takové situace není divu, že stavebních povolení se od roku 2003 v metropoli vydává rok od roku méně. I proto, že mezi hlavními aktéry výstavby, tedy v triádě developer - municipalita - veřejnost, panuje fatální nedůvěra všech ke všem. Navíc jsou v Praze městské části, jejichž vedení výstavbě v jakékoli podobě nepřeje, přičemž tato infekce postihla i „velkou“ radnici. V těchto souvislostech se poukazuje na zelený tandem Kolínská - Stropnický, který by - zdá se - hlavní město nejraději zaplavil komunitními centry a novými parky (stojí za zmínku, že Praha je a jistě i zůstane jedním z nejzelenějších měst Evropy). Ovšem je třeba dodat, že s takovými názory souzní značná část Pražanů, kteří takřka veškerou výstavbu - a hlavně tu ve svém okolí - také vnímají velmi negativně.

## Na potíže nehleďme!?

Popis katastrofické situace v pražské výstavbě by mohl nepochybně být ještě delší (třeba informací o IPRu bez vedení). Je s podivem, že se ještě vůbec někomu v Praze chce něco stavět! - řekl by laik. Pražský

development ovšem přes chronické stížnosti a temná varování zjevně neztrácí dobrou víru. Takže trochu paradoxně se zvláště v poslední době rozmachuje více než velkoryse. Třeba Penta představila megaprojekt pro lokalitu Masarykova nádraží, kde má pod názvem Central Business District vyrůst nová čtvrť.

Parametry: 22 hektarů ve třech městských čtvrtích, osm budov, šest a půl miliard korun investic. „Budeme tady mít nejméně 150 tisíc metrů čtverečných kanceláří,“ zkonstatoval Marek Dospiva, šéf Penty. Termín realizace? V Pentě věří, že do země kopnou už v příštím roce. A zatím plnou parou pokračuje výstavba v jinonické Waltrovce, když na své poměry menší projekt Penta chystá také na Dejvickém náměstí.

## Nádražní posuny

Euforie asi vládne i v impériu Lud'ka Sekyry. Po nekonečných třinácti letech se pohnul velký rozvojový projekt v lokalitě smíchovského nádraží. Výstavba první etapy Nového Smíchova by podle L. Anderleho mohla začít už napřesrok. Jde o 400 bytů a 10 500 „čtverců“ kanceláří na pozemku o rozloze 2,5 hektaru. Tedy jen malá ouvertura konečného výsledku, jímž má být nová čtvrť o rozloze takřka 22 hektarů. Na žižkovském nádraží - svém druhém velkém projektu - zatím Sekyra Group aktuálně neplánuje nic, tady ale štafetu převzala firma Dušana Kunovského. Ten nedávno koupil severní část nádražního pozemku od Discovery Group. Na ploše zhruba 13 hektarů tady Central Group plánuje 2100 až 2600 bytů a potřebnou infrastrukturu. Celkové náklady firma odhaduje na devět miliard korun, v neoptimističtější variantě počítá se zahájením stavby v roce 2019. To vše jen pár set metrů od nedávno dokončeného projektu Garden Towers, kde Central Group pražskému bytovému trhu nabídl přes 600 bytových jednotek. A jen pár kroků od budovy telekomunikační centrály, kterou zase pro změnu Penta hodlá koupit od PPF.

## Platí obě možnosti

Pak jsou tu menší, ale nikoli nevýznamné projekty. Trigema sází po Praze jeden SMART projekt za druhým, vedle toho staví další výzkumné centrum v Roztokách, konečně se snad začnou revitalizovat Barrandovské terasy, v BB Centru se má objevit nový hotel a nedávno se pohnul i projekt chodovských mrakodrapů, které od PPF koupil její bývalý manažer Karel Pražák. Za zmínku jistě stojí i počiny nenápadné, ale cíle společnosti Horizon Holding, která staví v přípražských Horoměřicích bezmála dvě stě bytů a už chystá podstatně větší projekt v Modřanech. Znovu pěkně a výstižně shrnuto: pražský development pracuje v nejvyšších obrátkách a zjevně netrpí přílišnými obavami z budoucnosti. Odpověď na otázku v titulku by tak mohla znít: pravda je obé, ovšem paralýza dnes, světlé perspektivy zítra.

---

27.10.2016 08:00, Petr Bým