

KOMERCIALIZACE CENTRA PRAHY A JEJÍ DŮSLEDKY

VZHLEDEM KE SVÉMU DOMINANTNÍMU POSTAVENÍ V SÍDELNÍM A REGIONÁLNÍM SYSTÉMU ČESKÉ REPUBLIKY A VYSOKÉ KONCENTRACI ŘÍDÍCÍCH A PROGRESIVNÍCH FUNKCÍ, PŘEDSTAVUJE PRAHA A ZEJMÉNA JEJÍ CENTRUM LOKALITU VYZNAČUJÍCÍ SE VÝJMEČNOU DYNAMIKOU KOMERCIALIZACE. TA SE VŠAK NEVYHNULA ANI DALŠÍM VĚTŠÍM MĚSTŮM. PŘESTOŽE JEJÍ INTENZITA A HROUBKA DOPADŮ NEDOSAŽUJE PRAŽSKÝCH ROZMĚRŮ, OTÁZKY DISKUTOVANÉ NA PŘÍKLADU PRAHY JSOU RELEVANTNÍ I PRO OSTATNÍ MĚSTA V ČESKÉ REPUBLICE.

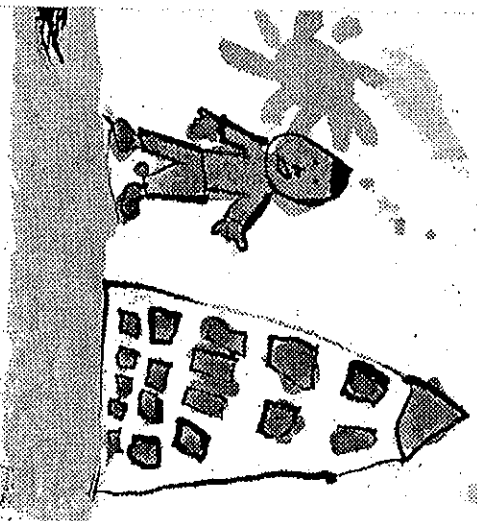
Komercializace: definice problému

Rozhodujícím procesem měnicím v současnosti centrum Prahy je jeho komercializace a snižování podílu bydlení. Komercializace představuje zvýšení podílu komerčních funkcí (kanceláře obchodních společností, obchody, restaurace, hotely) na celkové struktuře využití ploch. Hlavními způsoby komercializace jsou (1) nahrazení bydlení, nekomerčních a méně výnosných aktivit progresivními komerčními funkcemi v rámci stávající zástavby, (2) demolice existujících budov zahrnující vymístění původních uživatelů a jejich nahrazení novými, objemnějšími a vyššími budovami užívanými progresivními komerčními funkcemi, (3) zástavba proluk a volných pozemků novými komerčními projekty.

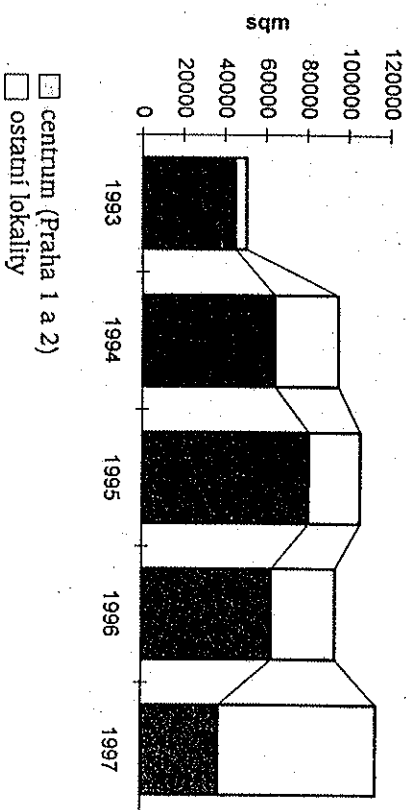
Komercializace v centru Prahy byla zprůsobena především rekonstrukcemi a novou výstavbou víceúčelových komerčních center (obvykle kombinace kanceláří

a obchodu) a na turisty zaměřených zařízení (hotely, restaurace, obchody). Téměř 70 % kancelářských ploch nově postavených a rekonstruovaných v letech 1993-1996 se koncentrovalo ve dvou centrálních obvodech Praha 1 a 2 (Obr. 1). Většina volných ploch je v současnosti zastavěna nebo k zástavbě připravována. V centru tak dochází k dalšímu zvyšování koncentrace pracovních příležitostí a zhušňování zástavby.

Výstavba nových komerčních komplexů přináší fyzickou obnovu a ekonomicky efektivnější využití ploch. Funkce, které jsou schopné vyvrátit vysoký zisk na jedné noce užívané plochy, vytvářejí méně výnosné aktivity. Výroba, sklady i nevyužívané prostory byly nahrazeny finančnictvím, službami pro podniky a



Nabídka nové a rekonstruované kancelářské plochy v centru Prahy a ostatních lokalitách



Obr. 1 Koncentrace výstavby kancelářské plochy v Praze (1993-97)

Zdroj dat: Jones Lang Wootton, Prague

obchody s luxusním zbožím. Například na místě rolaček bývalé tiskárny Mír v samém centru města jsou dnes squashové kurty a objekty je součástí rozsáhlého komplexu nemovitostí skupených investiční a poštovní bankou a jejími dceřinými společnostmi, který by měl být přemodlován na centrum zahrnující kanceláře, obchod, hotel, multiplex a luxusní bydlení. Vysoká koncentrace komerčních funkcí však rovněž způsobuje celou řadu problémů. Mezi nejvýznamnější negativní důsledky patří úbytek obyvatelstva v důsledku vytlačování bydlení funkcemi komerčními. Významný je i konflikt mezi snahou developerů stavět rozsáhlé moderní budovy a ochranou historického dědictví a architektonicky-urbanistického charakteru města. V poslední době navíc rychle narůstá řápor individuální autonomní dopravy způsobeny výstavbou rozsáhlých parkovišť pod novými administrativními budovami.

Úbytek bydlení

Vzhledem k nedostatku nových ploch pro výstavbu docházelo ke komercializaci v rámci stávající zástavby, což často vedlo k vymístění bydlení. Počet obyvatel centra sice klesá od počátku 20. století, ale rychlost úbytků od počátku 90. let akcelerovala (v pětiletí 1991-96 poklesl počet obyvatel o více než deset procent - viz Tab. 1). Přeměna bydlení na kancelářské plochy byla navíc umožněna neexistencí nástrojů, které by mohly regulovat úbytky bytového fondu, a stimulovala odlišným způsobem stanovení nájemného za nebytové prostory, které je určováno na tržním základě, a nájemného za byty, které je regulováno (kromě nájemného placeného cizinci). Vždyt výnos z tržně pronájených komerčních ploch může být až čtyřicetkrát vyšší než z regulovaného bydlení. Podobně ostrý kontrast existuje s tržním nájemným za

Tab. 1 Úbyrek obyvatelstva v centru Prahy,

obvod	počet obyv.	počet obyv.	úbyrek obyvatel	změna v %
	3.3.1991	31.12.1996	1991-96	
Praha 1	42,590	37,953	-4,637	89.1
Praha 2	61,873	55,625	-6,248	89.9
Praha 1 a 2	104,463	93,578	-10,885	89.6

zdroj dat: ČSÚ

luxusní bydlení pro cizince a uvolněné a rekonstruované byty. Původní obyvatelé centra jsou tak postupně nahrazováni kanceláři a cizinci. Ochrana nájemníků, kterým musí být nabídnut náhradní byt, rychlost úbytku bydlení pouze zpomalila.

Na místní obyvatelstvo působí rovněž transformace maloobchodu, která přinesla radikální změnu nabízeného sortimentu. Snížil se počet prodávacích prostranství a provozoven drobných služeb pro místní obyvatelstvo a nabízené zboží se orientuje na zahraniční turisty a příjmově silnější obyvatelstvo. Centrum Prahy se tak stává spíše lokalitou vhodnou pro turisty a bydlení bohatších než pro obyvatelstvo s vyšším podílem důchodců.

Samospráva centrálních městských částí se na komercializaci podílela nejen svojí pasivitou (dodnes neexistuje detailní regulační plán pro centrum města nebo jeho dílčí části, přestože urbanistická studie byla připravena již na počátku 90. let), ale bohužel existuje i několik invidiálních případů, kdy orgány místní správy podpořily nahrazení bydlení komerčními funkcemi. Centrální samospráva města Prahy navíc prodala nebo dlouhodobě pronajala téměř všechny volné plochy, které město vlastnilo, k zástavbě komerčními projekty, aniž uvážovala jejich dočasnou dřzbu a budoucí využití pro veřejně prospěšné, kulturně orientované aktivity.

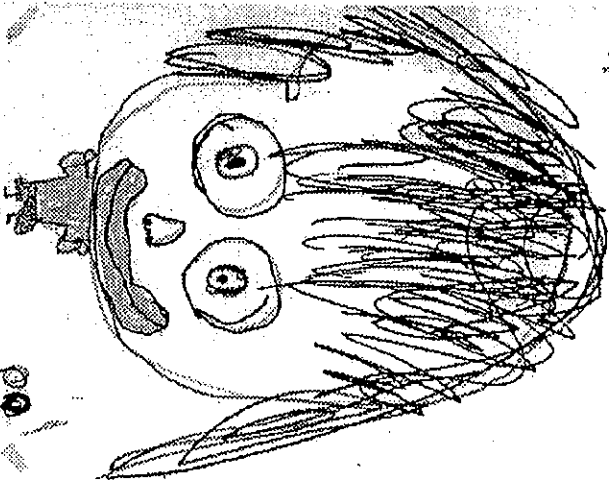
vykladem expertů na ochranu památek. (Do čela PÚPP byl navíc po konfliktech mezi Magistrátem a PÚPP před lety dosazen bývalý vedoucí odboru památkové péče Magistrátu. Zaúsmo v případě ostatních regionálních ústavů památkové péče jmenuje jejich představitelé Ministerstvo kultury, v případě Prahy je to samospráva města.)

Nárůst individuální automobilové dopravy
V centru Prahy došlo v posledních letech k rapidnímu nárůstu osobní automobilové dopravy. Mezi hlavní podmiňující faktory patří nárůst vlastnictví osobních aut, pokles role hromadné dopravy v přepravní dělbě práce a komercializace centra. Počet osobních automobilů vzrostl z 356 tis. v roce 1990 na 589 tis. v roce 1996 (statistika Ústavu dopravního inženýrství hl.m. Prahy) a v Praze nyní připadá jedno auto na dva obyvatele. Městská hromadná doprava ztrátila asi třetinu pasažérů a její podíl na přepravě klesl ze 75 na 60 %.

Komercializace způsobila nárůst počtu pracovních míst v centru, zejména u povolání, kde je použití osobního auta považováno nejen za obchodní nutnost, ale i věc společenského statusu. Využití komerční plochy s sebou přináší mnohem vyšší počet lidí i aut než stejné množství plochy obytné. Regulační výstavby v centru navíc zahrnují požadavek na určitý počet parkovacích míst na nově postavenou kancelářskou plochu. Pod komerčními objekty byly vybudovány tisíce nových parkovacích míst, které zvyšují potenciál centra pohloovat narůstající množství aut. Místní samospráva navíc plánuje výstavbu dalších rozsáhlých podzemních garáží. Taková opatření přitahují automobilovou dopravu, která však naráží na limity dané uliční sítí, která se od 14. století podstatně nezměnila.

Nárůst dopravy přináší znečištění ovzduší a hluk, které ovlivňují nejen obyvatele, ale i historické památky. Automobilové jsou navíc v neustálém konfliktu s chodci. V první polovině 90. let se podařilo zabránit zrušení pěší zóny v ulici Na příkopě i vybudování rozsáhlého podzemního parkovacího tunelu pod stejnou ulicí. Automobilové vyjíždějí z podzemního parkoviště komplexu Myslbek (asi 400 parkovacích míst) však kličkují mezi turisty na pěší zóně Ovocného trhu. Koncentrace komerční výstavby kolem náměstí Republiky (výstavba Hypobanky, projekt Millennium Plaza s hotelem Marriott naproti stávajícímu hotelu Renaissance nebo přestavba kasáren jirho z Poděbrad na obchodní centrum) přinese další nahromadění parkovacích kapacit. Jejich uživatelé (automobilisté) se pravděpodobně stanou i těmi, kdo budou převážovat ve veřejných prostorech náměstí.

Luděk Šýkora
katedra sociální geografie
a regionálního rozvoje PŘF UK v Praze

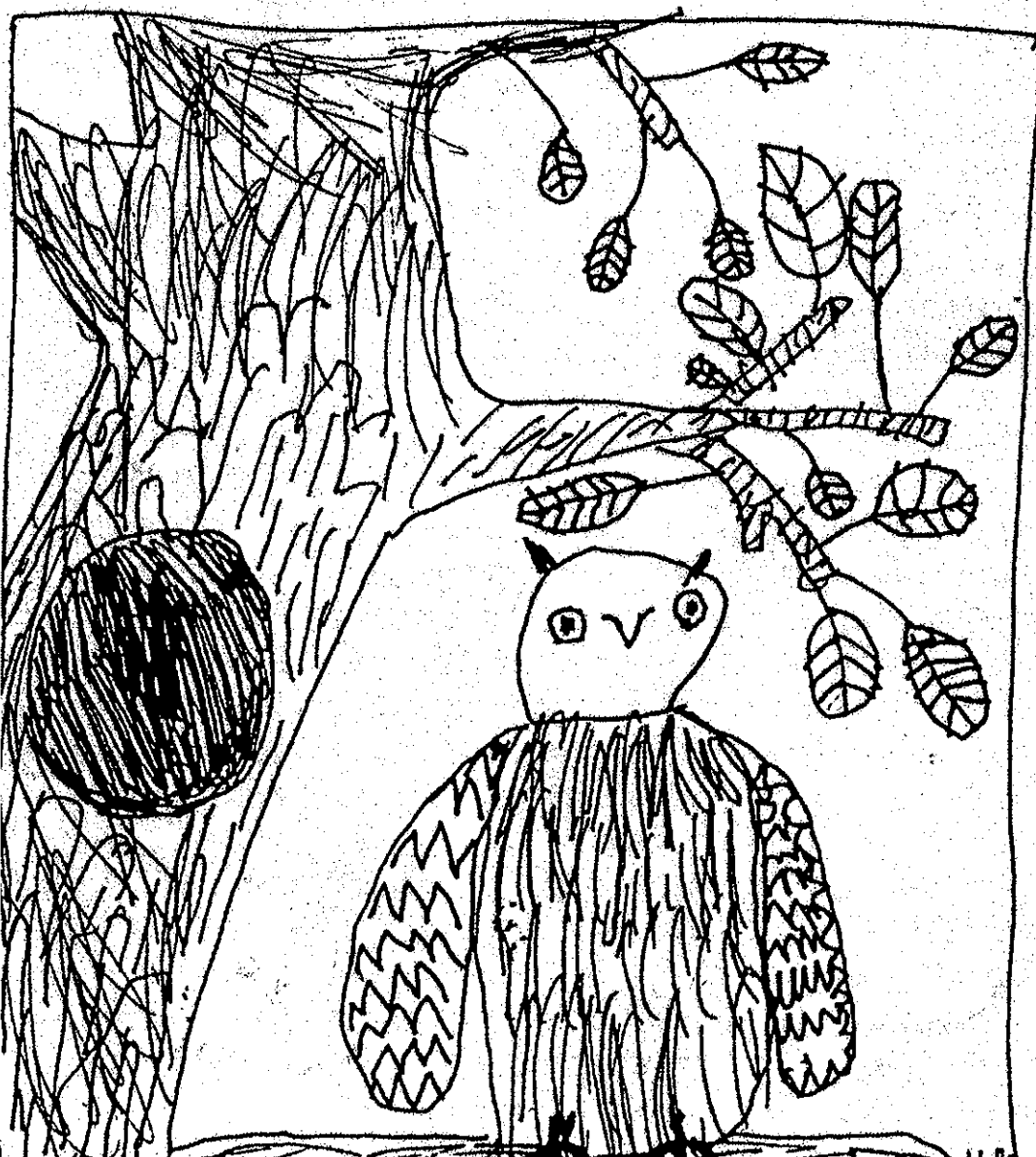


PŘES PRAH

Časopis pro ochranu rodičů, dětí a přírody ve městě

Vydává Hnutí Pražské matky

3/IX březen 1999



Komericializace
centra a její
důsledky

str. 8

Diskuze
o územním
plánování
v Praze

Milan Charvát

Jiří Gebert

Martin Říha

str.12

