

Príspevky otištěné
na této dvoustráně
nemusí odpovídat
mínění redakce

KOMERCIALIZACE CENTRA PRAHY A JEJÍ DŮSLEDKY

Přeměníme továrny ve squashové kurty?

RNDr. LUDEK SYKORA,

katedra sociální geografie a regionálního rozvoje
Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze
sykora@prfdec.natur.cuni.cz
<http://www.natur.cuni.cz/~sykora/>

„Komericializace v posledních letech výrazně změnila tvář městského centra v Praze. Vzhledem ke svému dominantnímu postavení v sídelním a regionálním systému České republiky a vysoké koncentraci řídicích a progresivních funkcí, představuje Praha a zejména její centrum lokalitu vyznačující se výjimečnou dynamikou komericializace. Ta se však nevyhnula ani dalším větším městům. Přestože její intenzita a hloubka dopadů nedosahuje pražských rozměrů, otázky diskutované na příkladu Prahy jsou relevantní i pro ostatní města v České republice.

Komericializace: definice problému

Rozhodujícím procesem měnícím v současnosti centrum Prahy je jeho komericializace a snižování podílu bydlení. Komericializace představuje zvýšení podílu komerčních funkcí (kanceláře obchodních společností, obchody, restaurace, hotely) na celkové struktuře využití ploch. Hlavními způsoby komericializace 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.

Komericializace v centru Prahy byla způsobena především rekonstrukcemi a novou výstavbou víceúčelových komerčních center (obvykle kombinace kanceláří a obchodů) a na turisty zaměřených zařízení (hotely, restaurace, obchody). Téměř 70 procent 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 cen-

tru tak dochází k dalšímu zvyšování koncentrace pracovních příležitostí a zhušťování zástavby.

Výstavba nových komerčních komplexů přináší fyzickou obnovu a ekonomicky efektivnější využití ploch. Funkce, které jsou schopné vytvářet vysoký zisk na jednotku uživatelských ploch vytěsňují méně výnosné aktivity. Výroba, sklady i nevyužívané prostory byly nahrazeny finančním, službami pro podniky a obchody s luxusním zbožím. Například na místě rotaček bývalé tiskárny Mír v samém centru města jsou dnes squashové kurty a objekt je součástí rozsáhlého komplexu nemovitostí skoupených Investiční a poštovní bankou a jejími dceřinými společnostmi, který by měl být přemodelován 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 nápor individuální automobilové dopravy způsobený vý-

stavbou rozsáhlých parkovišť pod novými administrativními budovami.

Úbytek bydlení

Vzhledem k nedostatku nových ploch pro výstavbu docházelo ke komericializaci v rámci stávající zástavby, což často vedlo k vymístění bydlení. Počet obyvatel centra si ale 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 stimulována odlišným způsobem stanovení nájemného za nebytové prostory, které je určováno na tržním základě, a nájemného za byty, které je regulováno (kromě nájemného placeného cizinci). Výnos z tržně pronajatých komerčních ploch může být totiž až čtyřicetkrát vyšší než z regulovaného bydlení. Podobně ostrý kontrast existuje s tržním nájemným za luxusní bydlení pro cizince a uvolněné a rekonstruované byty. Původní obyvatelé centra jsou tak postupně nahrazováni kancelá-

řemi 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. Došlo ke snížení zastoupení prodejen prodávajících potraviny a 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 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 individuálních 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 pro-

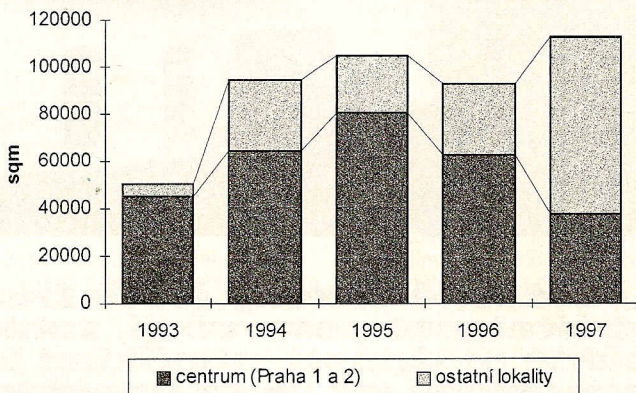
Tab. 1
Úbytek obyvatelstva v centru Prahy

| obvod | počet obyv. 3.3.1991 | počet oyv. 31.12.1996 | úbytek obyvatel 1991-96 | změna v % |
|-------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------|
| Praha 1 | 42,590 | 37,953 | -4,637 | 89,1 |
| Praha 2 | 61,873 | 55,625 | -6,248 | 89,9 |
| Prahy 1 a 2 | 104,463 | 93,578 | -10,885 | 89,6 |

Zdroj dat: ČSÚ

Obr. 1
Koncentrace výstavby kancelářské plochy v Praze

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



(1993-97)

Zdroj dat: Jones Lang Wootton, Prague



FOTO: RADOŠLAV BERNÁT

...centrální samospráva města Prahy navíc prodala nebo dlouhodobě pronajala téměř všechny volné plochy, které město vlastnilo, k zástavbě komerčními projekty, aniž uvažovala jejich dočasnou držbu a budoucí využití pro veřejně prospěšné, kulturně orientované aktivity...

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 ztratila asi třetinu pasažérů a její podíl na přepravě klesl ze 75 na 60 procent. Komerzializace 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. Regulace výstavby v centru navíc zahrnují požadavek na určitý počet parkovacích míst na nově postavenou kancelářskou plochu. Pod komerčními projekty bylo vybudováno tisíce nových parkovacích míst, které zvyšují potenciál centra pohltit 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. Automobily 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. Automobily vyjíždějící 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 Millenium Plaza s hotelem Marriot naproti stávajícímu hotelu Renaissance nebo přestavba kasáren Jiřího z Poděbrad na obchodní centrum) přinese další nahromadění parkovacích kapacit. Jejich uživatelé (automobilisté) se pravděpodobně stanou i těmi, kdo budou přezobívat ve veřejných prostorech náměstí.

jekty, aniž uvažovala jejich dočasnou držbu a budoucí využití pro veřejně prospěšné, kulturně orientované aktivity.

Konflikt s ochranou historického dědictví

Developeři komerčních nemovitostí upřednostňují novou výstavbu moderních, rozsáhlých komplexů. To však není v centru Prahy možné, neboť celé historické jádro je od roku 1971 chráněnou památkovou rezervací, která je od roku 1993 na seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Více než třetina budov podléhá přímé ochraně a i v ostatních případech je nutné konzultovat změny v charakteru zástavby.

Od počátku 90. let však došlo k mnoha konfliktům mezi snahou developerů vybudovat moderní komerční prostory a památkáři chránícími historické dědictví. V mnoha případech došlo k porušení doporučení památkářů a omezení vznesených úřady v oblasti památkové péče a územního rozvoje. Maximální pokuta 100 tis. korun u památkové chráněných objektů však znamená pouze zanedbatelnou část nákladů investora.

Na poškozování historického dědictví se bohužel podílela

i samospráva města. Systém památkové péče, kdy je závěrečné rozhodnutí o ochraně činěno odborem Magistrátu města a nikoliv odbornou a nezávislou institucí Pražského ústavu památkové péče (PÚPP) mimo jiné znamená, že výstavba a rekonstrukce nemovitostí v centru Prahy je spíše ovlivňována zájmy politiků stranických mnohdy investorům, než odborným výkladem odborníků na ochranu památek. (Do čela PÚPP byl navíc po konfliktech mezi Magistrátem a PÚPP před lety dosazen bývalý vedoucí odboru památkové péče Magistrátu. Zatímco v případě ostatních regionálních ústavů památkové péče jmenuje jejich představitele 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 podmínující faktory patří nárůst vlastnictví osobních aut, pokles role hromadné dopravy v přepravní dělbě práce a komercializace centra.

Počet osobních automobilů vzrostl z 336 tis. v roce 1990

VYHRAJÍ OBČANSKÉ INICIATIVY ZÁVODY S YUPPIES?

Růst měst a dopravní zátěže

JIŘINA MUŽÍKOVÁ,
volná publicistka
Hradec Králové

Informační středisko Amerického velvyslanectví a Nadace Partnerství uspořádaly v lednu panelovou diskusi na téma „Růst měst a dopravní zátěže“. Cílem diskuse uspořádané při příležitosti návštěvy významné americké dopravní a urbanistické expertky Roberty Brandes Gratz(ové)- v S'97 v č. 38 publikována její stať „Američané chtějí, co Češi mají“ - bylo upozornit na problémy, které v současné době řeší města ve Spojených státech, v ČR i jinde ve světě a které vyplývají z nevyváženého rozvoje měst podél dopravních tepen, změn