

Rohanský ostrov získá Sekyra group?



Author: SF / Petr Bým | Published: 20.05.2008

Výběrové řízení ještě nějakou chvíli potrvá, konečné rozhodnutí by mělo padnout 19. června. Městská rada má podle doporučení komise nechat vypracovat ještě jeden posudek hodnoty parcel, protože ten, z něhož se vycházelo, je už zhruba dva roky starý. Za zmínku stojí skutečnost, že podle náměstkyně primátora M. Reedové vítězná nabídka tuto odhadní cenu převyšuje dvojnásobně. Není divu - jde o lokalitu takřka uprostřed města, jejíž atraktivitu zvyšuje i blízkost vodní plochy Vltavy, což architektům poskytuje příležitost k dnes tolik oblíbeným „waterfront“ projektům. Asi i proto se podle některých odborníků ani „vítězná“ cena neblíží reálné tržní hodnotě pozemku.

Prostor pro další městské centrum

Rohanský ostrov, který ovšem ostrovem není, na Vltavě vznikl po roce 1550 na místě starého říčního nánosu. Při regulaci vltavského pobřeží byl částečně spojen s karlínským územím a na východě splynul s Libeňským ostrovem. Současný název je odvozen od jména pražského radního a tesařského mistra Josefa Rohana, který si toto území koupil v polovině XIX. století. V podstatě jde o pravý břeh Vltavy od Hlávkova mostu, kde ovšem už stojí, respektive buduje se Prague River City společností Europolis se známými budovami Danube House a Nile House, až k Palmovce a Libeňskému mostu. Celé toto protáhlé území bylo stejně jako Karlín, k němuž patří, poničeno v srpnu 2002 katastrofální povodní. Její následky už dnes ale skoro nejsou znát a nyní již tuto čtvrt' chrání před případným opakováním takové přírodní katastrofy protipovodňové zábrany - přinejmenším většina parcel, které město v soutěži nabídlo, je takto chráněno.

Ve hře je pochopitelně i atraktivní poloha pozemku, který je nedaleko páteřní komunikace této části Prahy, Sokolovské ulice, a hlavně poblíž centra Prahy, s nímž je mj. spojen i trasou metra B. Podle představ pražského magistrátu by tady mělo vzniknout nové městské centrum s obytnými domy, potřebnými službami, hotely, kanceláři i zelení.

Soutěž o zhruba o 200.000 metrů čtverečních Rohanského ostrova proto byla nikoli překvapivě „obeslána“ velmi silně. Jde o jedinou takto rozsáhlou lokalitu, kterou je možné takto velkoryse rozvíjet. Do výběrového řízení se přihlásilo 17 uchazečů. V prvním kole se hodnotily formální náležitosti nabídek a urbanistické studie. Do druhého kola postoupily tři zmíněné firmy, které splnily všechny podmínky a zároveň je favorizoval útvar rozvoje města. V této fázi výběru přitom byla cena pro komisi nejdůležitějším kritériem, zatímco mnohem menší váhu měl harmonogram výstavby, smluvní pokuty apod. V druhém kole bylo nejúspěšnější Konsorcium Rohan. Pokud uspěje i v městské radě, mělo by získat pozemky nejdříve do pronájmu, zatímco prodej bude následovat až po kolaudaci vystavěných budov.

Rohanská budoucnost

„V tuto chvíli mohu říci, že náš projekt klade důraz hlavně na rezidenční výstavbu a s ní související oddechové rekreační zóny se značným množstvím zeleně. Nicméně tyto zelené plochy, jakkoli rozsáhlé, v projektu nepředstavují jediný ekologický faktor. V souladu se současnými trendy ve výstavbě počítáme s tím, že všechny budovy budou energeticky úsporné,“ říká Radek Polák, mluvčí Sekyra Group. Tento záměr jistě vyvolá určité uspokojení u Strany zelených, která už delší dobu projevuje obavy o budoucí osudy lokality. Podle jejich představitelů není napojena na systém veřejné dopravy, což by mohlo vyvolávat problémy. Proti nové výstavbě ale Zelení kategoricky nejsou. Měla by však být podle nich urbanisticky šetrná s vyváženým poměrem zastavěných a volných ploch, přičemž by se mělo myslet i na energetické úspory - zdá se, že přinejmenším v tomto ohledu se dobývají do otevřených dveří.

Projekt je jak v rámci Prahy, tak celé ČR výjimečný. „Rohanský ostrov patří v Praze k pěti největším rozvojovým územím, která během následujících deseti až patnácti let změní její tvář. Vedle Rohanského ostrova se jedná o rozvoj bývalého Bubenského nádraží společností ORCO, Žižkovského nádraží společnostmi Sekyra Group a Discovery Group, dále pak o přeměnu Smíchovského nádraží společností Sekyra Group a již probíhající zástavbu Pankrácké pláně pod taktovkou ECM,“ říká Tomáš Jandík z realitní konzultantské společnosti DTZ. Komerzializace Rohanského ostrova ale podle něj bude muset obstát v tvrdé konkurenci zejména v segmentu komerčních, tedy „nerezidenčních“ objektů, protože do doby dokončení projektu bude postavena celá řada obchodních i administrativních budov v blízkém okolí. „Ke spekulacím o úspěšnosti projektu mohu říci jen to, že my vycházíme z toho, že v rámci střeoevropského prostoru je Praha výjimečnou a možná nejatraktivnější lokalitou - na tom stavíme náš optimistický předpoklad, že zdejší realitní trh bude i do budoucna směřovat směrem vzhůru,“ vysvětluje R. Polák.

Plánovaný projekt má v Evropě řadu obdob. „Příklad podobného typu developmentu najdeme třeba v Rotterdamu, kde bylo v posledních třiceti letech přeměněno území na březích řeky Maas. V západní Evropě můžeme srovnatelné projekty najít ve Velké Británii či Německu - tady je to známé hamburské Hafencity. Také v zemích střední a východní Evropy lze najít podobné projekty, jde například o revitalizaci bývalých doků v polském Gdaňsku, rozvoj území na březích řeky Sávy v chorvatském Záhřebu nebo WestEnd City Centre v maďarské metropoli,“ zasazuje projekt do evropského kontextu Martijn Kanters z DTZ.

Karlín se už nyní na novou výstavbu chystá. Již dříve byly dokončeny zábrany proti povodním za 626 milionů korun, letos bude hotovo prodloužení Pobřežní ulice k Libeňskému mostu. S přispěním evropských fondů se za 182 milionů korun upraví pozemky a zlikvidují se některé staré stavby. A na Rohanském ostrově se čekají i další velké změny. Plochy, které nejsou chráněny zábranami proti velké vodě, budou sloužit pro odpočinek obyvatel. Pro novou zeleň, sport a rekreaci chce město využít zhruba 60 hektarů tamních pozemků. Mělo by být také obnoveno v minulosti zasypané rameno Vltavy, vznikne Rohanský a Maninský ostrov. A jak se chystají v Sekyra Group? „V tuto chvíli vnímáme především to, že nejsme ještě vítězi soutěže, zatím jde jenom o doporučení výběrové komise,“ odpovídá střizlivě Radek Polák.

20.05.2008 09:52, SF / Petr Bým