

Ostrava bude mít novou Městskou bránu



Author: SF / Petr Bým | Published: 03.02.2009

Bytová výstavba neměla v Moravskoslezském kraji i jeho metropoli v minulosti nedávné i vzdálenější nikdy nijak zvlášť výživnou půdu. Celý region od roku 1989 zápasil s nelehkou sociálně-politickou situací, v jejímž pozadí stála hlavně vysoká nezaměstnanost v důsledku zásadní restrukturalizace místní ekonomiky: drastického zeštíhlení dvou dlouholetých a tradičních pilířů jeho hospodářského života, těžební činnosti a metalurgie. Už loni ale míra nezaměstnanosti klesla na úroveň jen mírně převyšující celostátní průměr, což je odrazem toho, že region hospodářsky ožívá, když vlajkovou lodí tohoto procesu je nošovická automobilka Hyundai.



Náznak boomu měl krátké trvání

V souvislosti s oživením investic do kraje se Ostrava postupně stávala i pro developery atraktivní destinací. Vedle gigantického projektu Nová Karolina (zástavba zhruba 30 hektarů někdejších průmyslových pozemků, o jejímž charakteru se vedly diskuse několik desítek let) se začaly objevovat i další, byť skromnějších rozměrů. To se v posledních dvou letech týkalo i bytové výstavby, což byla reakce na sílící poptávku po bydlení v celém regionu a následného růstu cen rezidenčních nemovitostí. Dlouhá léta předtím totiž byly na „developersky“ těžko akceptovatelné úrovni, proto už tradičně Moravskoslezský kraj (spolu s Ústeckým) patřil k oblastem, kde developeři nové byty v podstatě nestavěli. Slaboučký a spíše očekávaný boom měl ale vzhledem k nynější bankovní krizi a očekávanému hospodářskému poklesu jepičí trvání. Dnes realitní odborníci očekávají návrat ke starým poměrům. „Pokles poptávky se projevil už v posledním čtvrtletí loňského roku. A to až o čtvrtinu. Podobný vývoj se dá očekávat i v letošním roce. Jiný vývoj než stagnace cen by byl velkým překvapením. A u bytů v neatraktivních lokalitách se dá předpokládat pokles až o 10 procent,“ prognózuje Jan Šína, manažer ostravské pobočky AAABYTY.CZ.



Reakce developerů byla promptní - už loni bylo oznámeno zvolnění výstavby na Nové Karolině, odklad

multifunkčního projektu Jindřich Plaza hlásí i společnost RPG a stejně se chovají i protagonisté několika menších rezidenčních projektů. Mezi ně lze zařadit i Městskou bránu (jde o 37 bytových jednotek), ta ovšem na rozdíl od konkurence pokračuje, byť se zhruba půlročním zpožděním. „Měli jsme vlastně docela velké štěstí,“ konstatuje Rudolf Dašek z malé investiční společnosti Laros. Ta stála u vzniku celého projektu, jak ovšem postupně „rostl“ (původní plány počítaly s podstatně menší stavbou), objevila se potřeba najít silného partnera. „Jednali jsme tehdy s Orcem, Sekyra Group a Metrostavem. Pokud bychom se nedohodli s Metrostavem, myslím, že bychom dnes nestavěli,“ říká R. Dašek - Laros se na projektu podílí nadále, dnes na stavbě provádí stavebně-technický dozor.

Proč se developer na rozdíl od jiných projektů v tomto případě nevzdal? „Nemám prozatím informace, že by se projekty, na kterých participuje Metrostav, pozastavovaly či výrazně zpožďovaly. Plyne to zřejmě ze skutečnosti, že naše produkty jsou orientovány na vyšší příjmové skupiny, kde se potíže prozatím nepromítají tak výrazně. Také očekáváme určitý propad v zahajování nových projektů, ale doufáme, že rozpracované projekty dokončíme,“ vysvětluje František Polák z Metrostavu. Jeho slova lze vztáhnout i na Městskou bránu. Ceny se tady pohybují kolem 50 000 korun za metr čtvereční, což by v Praze představovalo průměr, ale v ostravských poměrech signalizuje luxus. Z pohledu investora jde ovšem o projekt spíše menší - předpokládají se náklady ve výši 120 milionů korun.



S biskupským požehnáním

„Zpočátku památkáři stavbu bezpodmínečně odmítali s tím, že bude bránit v pohledu na kostel,“ líčí nelehké, ale nikoli neobvyklé počátky projektu R. Dašek. Názory zainteresovaných institucí se ovšem změnily. Hlavně na ostravském magistrátu převládl názor, že Kostelní náměstí by mělo mít pevný půdorys, který právě ve východním směru nemělo, jeho zakončení tvořilo parkoviště. Dům má ostatně i historickou logiku: stojí na místě, kde ve středověku skutečně stála jedna z městských bran. Církev samotná také

neměla námitky, ačkoli sídlo ostravsko-opavské diecéze je právě na Kostelním náměstí a jeho budova bude po dokončení projektu s Městskou bránou tvořit jeden souvislý blok. Stavebnímu povolení tak nic nestálo v cestě. Projekt ho získal na počátku roku 2008 a na základní kámen stavby loni v létě poklepal spolu s ostravským primátorem Kajnarem i biskup Lobkowicz.

Lokalita je pro Městskou bránu jako pro každý rezidenční projekt zásadním faktorem. Jen stěží lze v Ostravě nalézt lepší. Jednak jde o místo, které je součástí centra, ovšem oproti rušnému Masarykovu náměstí to Kostelní představuje jakousi oázu klidu. Přitom je odtud pár kroků nejen do samého středu města, ale i na Černou louku, společenské ohnisko Ostravy, a na Novou Karolinu, přepokládané budoucí centrum, deset minut chůze. Zároveň ale budou rezidenti přímo ze svého domu mít výhled na řeku Ostravici, za níž se rozkládá zelená zóna. Celá oblast má přitom rozvojový charakter - v blízkém okolí se chystají (nikoli překvapivě s „recesním“ zpožděním) další rezidenční projekty i výstavba menšího obchodně-administrativního komplexu.





Architektura kontrastu

Pod projektem je podepsán brněnský ateliér Kuba&Pilař architekti. Ten odvedl práci, o níž lze bez dalšího (vždy problematického) hodnocení říci, že je neortodoxní a v našich poměrech docela výjimečná. Městská brána bude pro město, v němž se současné architektuře vzhledem k už zmíněným okolnostem zatím moc nedaří, bezesporu přínosem a představuje výrazné obohacení jeho zástavby a architektonické tváře.

Brněnští architekti estetický výraz budovy zřejmě založili na kontrastu se sousedním kostelem sv. Václava, a to jak hmotou, tak barvou. Církevní stavba má členění vertikální, jeho hmota oplývá mnoha detaily (jde původně o gotický, později regotizovaný kostel) a stejně jako u okolních budov je jeho fasáda světlá. Městská brána je naopak hmotově kompaktní - jde o v tupém úhlu lomený hranol s tmavým obkladem ze sklocementových desek. Přehledné a čitelné linie budovy, jež je opticky členěna horizontálně, nic nenarušuje, a to s jedinou výjimkou - zúžení respektive vykrojení základny hranolu na obou stranách, z nichž jedno bude prostorem předzahrádky pro kavárnu, druhé vytvoří pasáž, spojující Kostelní náměstí s nábřežím Ostravice.

Stavební forum





V domě o pěti nadzemních podlažích bude 37 bytových jednotek o dispozicích 2 + kk až 4 + kk, o rozměrech 60 - 110 čtverečních metrů. V parteru a prvním podlaží se počítá také s komerčními plochami o celkové rozloze 800 metrů čtverečních. Jde o osm jednotek, z nichž největší představuje už zmíněná dvoupodlažní kavárna - prostor o rozloze 240 metrů čtverečních se prodává za 17 mil. Kč.

03.02.2009 08:00, SF / Petr Bým