

# Otto Dvořák, Discovery Group: Kolem každého většího projektu je nutné vybudovat široký konsensus



Author: SF / Petr Bým | Published: 30.08.2011

V jakém stadiu je váš projekt zástavby žižkovského nádraží?

Rád bych nejdříve vysvětlil úplný kontext tohoto projektu. Vývoj severní části nákladového nádraží Žižkov řídí Discovery Group pro skupinu českých a zahraničních investorů, která celý pozemek vlastní. První etapa výstavby o rozloze zhruba sedm hektarů při ulici Želivského a Basilejském náměstí má oproti jižní části, kterou vlastní České Dráhy a Sekyra Group, platný územní plán a program, který rozvíjíme v souladu s územním plánem. Obecný regulační plán, doplněný koeficienty, výškami a odstupy, vypracovaný architektem Sedlákem pro celé území nádraží a schválený zastupitelstvem Prahy 3, je pro nás dalším důležitým dokumentem a východiskem koordinace našeho programu s veřejným zájmem.

Měl jsem na mysli spíše stav či stadium schvalovacích procesů.

Náš projekt už prošel procesem EIA a nyní jsme ve fázi územních rozhodnutí. Projekt potřebuje dvě, kromě kabelu Pražské energetiky, který se řeší v samostatném řízení. První územní řízení se týká plánovaného zdokonalení dopravní infrastruktury v lokalitě, druhé je pro práce na samotném pozemku včetně budov. Obě řízení jsou v chodu.

Máte nějaký časový odhad?

Bude to běh na dlouhou trať. Je to velký projekt, jehož realizace si vyžádá nejméně deset, patnáct let. Už v jeho první fázi se pohybujeme na území o rozloze sedmi hektarů. Koncept a program je schválen, ale konečná podoba projektu nepochybně projde určitými modifikacemi - potřeby té lokality a jejich obyvatel nelze plánovat na dvacet let dopředu. O to se pokoušel komunistický režim a víme, jak to dopadlo. Nicméně pro nejbližší dobu: první územní rozhodnutí by mohlo být hotovo do dubna příštího roku, druhé řízení, týkající se vlastního pozemku a samotných budov, si vyžádá nejméně rok, rok a půl. Takže někdy v druhé polovině roku 2014 bychom mohli žádat o stavební povolení pro první fázi výstavby.

Co ji bude představovat?

Schválený program pro první fázi počítá s občanskou vybaveností, včetně nákupního centra, služeb, kanceláří, rekreačních zařízení, parků i hotelu a vedle toho s rezidencemi.

Právě nyní zase vzplála vzrušená diskuse o funkcionalistické nádražní budově a její památkové ochraně - to vás nezdržuje?

Ta leží v jižní části nádražního pozemku, je to tedy záležitost Českých drah a Sekyra Group. Na schvalovací procesy v naší severní části nádražního pozemku nemá status této budovy sebemenší vliv. Ovšem vzhledem k tomu, že postupujeme do jisté míry koordinovaně, máme zájem o vstřícné a včasné řešení tohoto problému.

Jaký je váš názor?

Centrální poloha této gigantické budovy není zcela v souladu s rozvojem a očekávanou proměnou celé lokality. Bohužel diskuse se značně ideologizovala, a to na základě nezasvěcených a populistických argumentů. Jistě, budova je to zajímavá, z některých úhlů pohledu dokonce fotogenická, je to nostalgická připomínka architektury 20. a 30. let minulého století. Je ovšem nevyužitelná téměř pro jakýkoli smysluplný účel, který si umím představit, snad s výjimkou skladu či archivu. V budově jsou takřka metr široké sloupy v pětimetrových vzdálenostech, zbývají vám tedy čtyři metry prostoru - to nespĺňuje tu nejzákladnější podmínku flexibility pro jakékoli využití. Navíc je to objekt skutečně ohromný, celkem se jedná o 100 000 metrů čtverečních plochy. Náklady přestavby, která by měla respektovat požadavky památkové péče a současné stavební normy, by byly astronomické. Se zachováním určitého fragmentu této stavby bych ale určitě neměl problém.

Vy jste dlouhou dobu žil a pracoval v USA. Jak v porovnání s touto zemí vypadají naše, tedy české schvalovací procesy ve stavebnictví?

Při obecném pohledu se v podstatě neliší. Kolem každého většího projektu prostě musíte jako v každé civilizované zemi vybudovat konsensus vlastníků, veřejnosti, politiků, úřadů i sousedů. Průběh tohoto procesu je ovšem v USA a v České republice hodně rozdílný.

V čem jsou ty rozdíly?

V přístupu a v ochotě ke spolupráci ke společnému cíli. Tady jsou všechny procesy takřka bez výjimky velmi kontroverzní, navíc velmi subjektivní - závisejí na neurčitých pravidlech a nezasvěcených, často laických představách. To je dědictví po předchozím režimu. V Česku se dost dobře nerozumí, a často ani nechce rozumět užitečnosti pozitivního vztahu soukromého a veřejného zájmu, který je - v dlouhodobé historické perspektivě - vždy zdravým kompromisem. Vývoj každého města vždy byl a bude výsledkem dohod a kompromisů, založených na společných ideových jmenovatelích, které dnes u nás zoufale postrádáme. V USA jsou si investoři, veřejné instituce i občanská sdružení vědomi toho, že jejich zájem a úsilí bez vzájemného souladu nejsou funkční ani pro ně samé. Upřímně se proto snaží tyto společné jmenovatele najít. V České republice velká většina společnosti, včetně institucí i soukromého sektoru, vidí relaci veřejné - soukromé jako nesmiřitelný konflikt. To je smutná realita. Tato toxická ideologie všechny schvalovací procesy pochopitelně poznamenává. Nikdo nikomu nevěří, developer je považován pouze za chamtivce chtivého zisku a jen málokdo vidí širší souvislosti. Třeba to, co ten či onen projekt přináší lokalitě, jejímu obyvatelstvu a dlouhodobému rozvoji města. V tomto ohledu pracujeme často v minovém poli.

V USA je tedy development snazší?

Podívejte se, polarizace společnosti roste všude ve světě, a platí to i pro USA i pro západní Evropu - na něčem se dohodnout je stále těžší i tam. Ale není to tak tvrdošíjně dogmatické jako u nás. Já mám pocit, že u nás se často vychází z názoru, že se dohodnout nelze, na ničem. Ale to je zase jen taková generalizace, a jako každá má své slabiny a výjimky.

Narazil jste na nějakou takovou výjimku?

Vzhledem k tomu, co jsem před chvílí řekl, to bude znít trochu paradoxně, ale my s našimi hlavními partnery z veřejného sektoru vycházíme více než dobře. Radnice Prahy 3, pro nás nejdůležitější partner, našemu projektu rozumí, akceptuje ho a její postoj je vstřícný. Zastupitelstvo si je zjevně vědomo toho, co náš projekt jen v oblasti dopravy, služeb, rekreace, pracovních míst a celkové revitalizace dnes nezdravého území obci přináší. A společné jmenovatele jsme našli i s občanským

sdružením „Tady není developerovo“. Ta skupina to myslí dobře a jsou to zasvěcení, přesvědčení a vzdělání partneři, ale všimněte si už toho názvu. Oni sice říkají, že to nelze vykládat jako nějakou nesmiřitelnost a nepřátelství, ale přece jenom - vytváří to negativní náladu, konfrontační atmosféru.

Shodu jste nicméně našli?!

Dokonce bych řekl, že bez problémů. Sdružení i Straně zelených jde hlavně o důstojné a dostatečné veřejné prostory, samozřejmě také o parkovou zeleň i vyvážený charakter výstavby. My jsme v našem projektu vycházeli z toho, že velké zelené plochy jsou pro Žižkov typické, táhnou se od Vítkova přes Olšany až na Židovské pece. Tento zelený pás bude přes naše území pokračovat v šířce 60 metrů, ostatně v celém projektu bude zeleň představovat 50 - 60 % celkové plochy. Řekl bych, že to pro sdružení bylo příjemné překvapení - že nám nemusí nijak lámat ruce, abychom v našem projektu se zelení počítali. My ale přece potřebujeme, aby náš projekt přinášel vysokou kvalitu životního prostředí, aby v něm lidé chtěli pracovat i žít - a to mimo jiné znamená respektovat genius loci. Tam si rozumíme. Zájem veřejný a náš soukromý v tomto ohledu je v podstatě totožný.

*Architekt Otto Dvořák, poradce developerské společnosti Discovery Group, bude jedním z aktivních účastníků konference Křižovatky architektury, která se bude konat 15. září 2011 v Ballingově sále Národní technické knihovny v Praze. Třetí ročník této konference se zaměří na téma celospolečensky aktuální - veřejný prostor městský či příměstský a jak architektura ovlivňuje život společnosti. K diskusi budou přizváni zástupci komunální sféry, státní správy, akademické obce, dále architekti, urbanisti a developeři. Bližší informace o konferenci a jejím programu najdete na [www.krizovatkychitektur.cz](http://www.krizovatkychitektur.cz).*

---

30.08.2011 09:58, SF / Petr Bým