

Vyjádření městského architekta k dopisu skupiny občanů
zastupitelům města Šlapnic ze dne 14.8.2019

Přečetl jsem si dopis skupiny šlapanických občanů (uvedená je kontaktní osoba pan Robert Barabáš) ze dne 14.8.2019, adresovaný zastupitelům města. Pisatelé v něm vyjadřují názor, proč je podle jejich názoru směna pozemků v rozvojové lokalitě při ulici Ponětovské pro město nevýhodná a současně vyjadřují zájem o naplnění vlastního developerského záměru formou modelu „baugruppe“, jak je známe především ze zemí severně od Alp - Německa a Švýcarska (např. z Lausanne, Ženevy, Mnichova nebo Hamburku).

V dopise se v odstavci **Podpora bydlení** uvádí, že jimi navrhovaný model „baugruppe“ přináší:

„Možnost realizace řešení výstavby s vyšší urbanistickou hodnotou a vysokou kulturou bydlení, komunitním centrem, kterou podporuje odborná veřejnost včetně městského architekta.“

To je manipulativní polopravda a považuji za nutné uvést ji na pravou míru.

- 1) Forma výstavby typu „baugruppe“ (což je zjednodušeně řečeno družstevní forma výstavby, kdy developeři jsou současně budoucími uživateli bytů nebo rodinných domů), je sice možností (stejně jako jakákoliv jiná forma výstavby), ale naprosto ne zárukou dosažení vyšší urbanistické hodnoty a kultury bydlení. To je vždy jen a jen věcí:

- možností, případně volby strategie developera (nastavení kvalitativního a cenového standardu),
- kvality zaangažovaného architekta-urbanisty,
- podmínek a limitů územního plánu,
- a pozornosti města, kterou věnuje kvalitě vystavěného prostředí a především kvalitě veřejných prostranství (např. zaangažováním a působením městského architekta). Ten totiž v podobných situacích formuluje podmínky pro urbanistické, architektonické, stavebně technické, dopravní, krajinnotvorné atd. řešení lokality. A v ne poslední řadě s akcentem na sociální aspekty... Mohu s čistým svědomím říci, že jsem v tomto ohledu vůči majiteli privátních pozemků a současně developerovi rozhodně nic nezanedbal a na kvalitě všech nepostradatelných aspektů obytného prostředí ve zpracované dokumentaci je to vidět.

- 2) Model „baugruppe“ ale skutečně přináší něco, co klasická developerská forma výstavby nedokáže: Urbanistický a architektonický návrh nevzniká pro anonymní klienty, ale pro konkrétní uživatele, kteří mohou ovlivnit vznikající návrh. To může (ale také nemusí) přispět k dosažení urbanistické kvality a kultury bydlení, sociologové zase oceňují přirozené formování komunity přispívající ke vzniku (většinou lepších) mezilidských vztahů, než v případě pronájmu či koupě bytů v dokončených obytných souborech. Členové „baugruppe“ jsou často angažováni místní lidé se zájmem o své okolí, což pak zpětně vytváří vysokou kvalitu sousedství a stabilní sociální prostředí. Navíc kromě těchto sociologických atributů je „baugruppe“ přínosný i rozvoji města, protože pozemky pro takový projekt se z větší části nalézají na parcelách nevhodných pro developerské záměry a bez baugruppe by zůstaly ležet ladem (mimochodem, to určitě není případ Ponětovské).

Znalost uvedených veskrze pozitivních zahraničních zkušeností byla také důvodem, proč jsem při jediném osobním setkání a rozhovoru se zástupcem této skupiny občanů (se zahradní architektkou Ing. Markétou Gregovou) řekl, že vedle všech ostatních forem výstavby

(nájemní byty, sociální byty, individuální, skupinová, svépomocná, dodavatelská výstavba atd.) má model výstavby typu „baugruppe“ ve městě určitě své místo a já jako městský architekt bych ji (vedle všech ostatních forem) přivítal.

Ale tvrzení uváděné v dopise, že jedině forma výstavby typu „baugruppe“ zajistí automaticky urbanistickou kvalitu a podmínky pro dobré mezilidské vztahy, existenci komunitního centra...není pravda. Já jsem se stávajícím developerem v kontaktu cca 2 roky a podoba jeho územní studie, se kterou před 2 lety přišel, se v důsledku mé oponentury a osvěty změnila k nepoznání. Nemluvě o tom, že tento profesionální developer odvedl neuvěřitelný kus práce, při hledání a nalezení řešení dopravní a technické infrastruktury a při projednání se správci inženýrských sítí a orgány státní správy. Z této jeho práce bude profitovat každý, kdo na jeho práci naváže. Podmínky pro využití jím vybudované infrastruktury si město samozřejmě dohodne a zakotví ve smlouvě o směně pozemků.

- 3) Ale zpět k modelu „baugruppe“. Současný problém je v tom, že pozitivní příklady se zahraničí jsou postaveny na existujícím právním prostředí v těchto zemích. Hlavně na jedné podstatné věci, o které žadatelé zcela mlčí. Ta spočívá v tom, že města v zahraničí pozemky pro tuto výstavbu neprodávají, ale využívají institutu „práva stavby“. To v ČR zatím není možné a pražský IPR v současné době řeší, jak poskytnout obecní pozemky k výstavbě jinak, než prodejem.

Také tam není zmínka o tom, že k projektům „baugruppe“ se využívají zejména jednotlivé obtížně zastavitelné pozemky (případně existující nevyužívané stavby - brownfieldy), o které velcí developeři nemají zájem. To je výrazný katalyzátor toho, aby cena pronájmu pozemku byla extrémně nízká, a naopak města vítají konsolidaci a využití těchto zbytkových pozemků... Obecný problém je s garancí, že projekt nejenom začne, ale bude také dokončen... „Baugruppe“ je zatím v ČR jen skupina nadšenců bez historie, referencí, zkušeností, bez existujících rutinních pravidel pro získání bankovního úvěru a ručení za něj... Po klasických developerech je možné vyžadovat reference z již realizovaných projektů (v případě Ponětovské táž společnost s odlišujícími se názvy pro každý projekt). To je u „baugruppe“ vyloučeno a v ČR zatím neexistují pravidla, které by tento hendikep a nejistoty kompenzovala. Jakkoliv bych jako městský architekt vznik podobného projektu (v adekvátní lokalitě) a možnost nepřijít o zástupce mladé agilní generace šlapaničáků velmi přivítal, plně si uvědomuji, že odpovědnost zastupitelstva „vyzkoušet“ podobný projekt za současné právní nejistoty je nemalá...

- 4) A na závěr už jenom několik slov ke směně pozemků.

V průběhu cca 2 roky probíhající přípravy se ukázalo, že jednou z nejvážnějších komplikací lokality Ponětovská jsou právě majetkoprávní vztahy. Pokud by byla cela zastavitelná plocha vymezená v územním plánu pro výstavbu RD, byla v privátním vlastnictví a developerovi by se podařilo vyřešit všechna technická úskalí podmiňující výstavbu, běželo by vše hladce. Problém byl ale v tom, že privátní pozemky tvořili „ostrůvek“ uprostřed polí. Na počátku přípravy dokonce existovala varianta, že by město své pozemky developerovi prodalo a došlo tak ke scelení pozemků umožňující výstavby obytné skupiny jako celku. To by mělo logiku za situace, kdy by město:

- potřebovalo získat finanční prostředky pro naléhavé investice veřejného zájmu s efektem pro většinu obyvatel (tehdy se zdálo, že tomu tak skutečně je),

- kdy by řešilo naléhavou potřebu kvantitativního nárůstu počtu obyvatel města (anketa mluví o něčem jiném),
- kdy by se podařilo prodat pozemky za mimořádně příznivých podmínek (výrazně vyšší než za tržní cenu obvyklou).

V průběhu doby ale zastupitelé města dospěli k závěru, že výše popsaná situace nenastala, a že pozemky neprodá. A že toto „rodinné“ stříbro ponechá jako strategickou rezervu pro budoucí naléhavé potřeby města.

Za těchto okolností ale existuje jediná možnost jak vlastníku pozemku nebránit ve výstavbě, která je garantována platným územním plánem, a přitom nestavět „uprostřed polí“, ale výstavbu navázat na současně zastavěné území (garážový dvůr). A to je směna pozemků.

Důvod, proč nejde o 100% reciproční směnu, ale že se směnou pozemku je spojen i odprodej části městských pozemků je jednoduchý – pro území existuje (po 2 letech práce, hledání, konzultací a projednávání) kvalitní urbanistický koncept, včetně racionální koncepce technické infrastruktury. A bylo by nesmyslné je zhatit tím, že realizaci ucelené funkční části znemožní kus chybějícího pozemku.

Profit města je přitom nutno nahlížet nejenom prizmatem výše ceny prodáváného fragmentu pozemku, ale možností budoucího navázání další etapou na koncepční řešení celé rozvojové lokality jak po stránce urbanistické, tak dopravní a technické. Ať už ji bude realizovat město, nebo někdo, komu město pozemky prodá.



V Olomouci, 3.9.2019

Stašek Žerava
Městský architekt Olomouc