

Každá stavba je kompromis

Podle ředitele Pražské developerské společnosti bude stavba městských bytů stát přes 20 miliard

Dnes Prague Edition · 29 Jan 2022 · Matěj Nejedlý redaktor MF DNES

STARÉ MĚSTO Praha plánuje na svých pozemcích postavit v příštích patnácti letech na šest tisíc městských bytů. Podle ředitele Pražské developerské společnosti (PDS) Petra Urbánka to je reálná vize, bude však potřeba kompromisů. Třeba jako v případě projektu výstavby městských bytů a zároveň rekonstrukce stadionu Ďolíček ve Vršovicích, kde se aktuálně čeká na vypsaní architektonické soutěže. „Myslím, že jako veřejný subjekt si nemůžeme dovolit polemiku o tom, jak má projekt vypadat. Ve chvíli, kdy chcete mít urbanistickou i architektonickou kvalitu a dodržet technické parametry, tak je soutěž dobrý nástroj,“ říká Urbánek.



Pražská developerská společnost funguje teprve od předloňského října. Co jste za tu dobu stihli naprojektovat?

Ano, náš tým existuje krátkou dobu a začínáme tak trochu od čistého stolu. Naším úkolem je především zhodnocovat majetek hlavního města formou přípravy na realizaci investiční výstavby. Nejvíce se soustředíme na městské nájemní bydlení. Zatím jsme prověřovali, co s těmi všemi městskými pozemky lze dělat. Celkem máme 56 investičních akcí. Je to třeba projekt Nových Dvorů, kde pracujeme s nějakými osmi hektary pozemků.

Co s takovým pozemkem děláte?

Musíme ho prozkoumat a vypořádat se s jeho historií. Často máte stavební povolení vydané na základě územního rozhodnutí z 80. let minulého století. Projekt, na který už tedy máte stavební povolení, dnes potřebujete upravit, aby vyhovoval například nové skladbě bytů. Začnete tedy zpětně zkoumat všechna ta povolení a zjistíte, že stavební povolení vydané před rokem 1999 je platné pro výstavbu 15 tisíc podlažních ploch, ale podle dnes platného územního plánu jich tam smíte postavit maximálně osm tisíc. Tím se musíme probrat a zvolit cestu, která povede k realizaci moderních projektů.

Jak může „městský developer“ zlepšit dostupnost bydlení?

Naše výsledky asi nebudou tolik vidět z toho politicko-marketingového hlediska. Průměrný developerský projekt v Praze totiž trvá kolem sedmi let. Máte tedy takřka stoprocentní garanci, že ho nebudou otevírat ti politici, kteří vás k tomu pověřili. Praha ale podle mě udělala odvážný krok, který měla udělat už dávno. Začala si uvědomovat hodnotu svých pozemků a konečně je v tomto ohledu hlavní město proaktivní. I proto jsme tady my. Naší zásluhou sice neklesne cena bytů v metropoli o desítky procent, můžeme ale ovlivnit velikost portfolia pražského bytového fondu.

Pro koho Praha ty byty primárně staví?

Například pro hasiče nebo policisty. Hasič v Praze bere stejně jako hasič v Ostravě, v Praze ale dá za bydlení mnohem více. Je potřeba mít sociální rovnováhu, abychom měli v Praze tyto nezbytné služby zajištěné.

Zastavme se nyní ve Vršovicích. Co se tam bude stavět?

Bytový dům bude v ulici Vršovická na místě, kde je nyní štěrkové parkoviště blízko stadionu Bohemians. V rámci tohoto projektu se bude upravovat také stadion Ďolíčku, kde přibude sportovní hala. Na jaře bychom měli stihnout vypsát architektonickou soutěž, ze které vyplynou zmíněné tři investiční akce. My budeme celý proces koordinovat.

Budou spokojeni všichni? Tedy město, obyvatelé nových bytů, fotbalový klub, který čeká na novou tribunu, i fanoušci?

Při takové akci je skoro nemožné uspokojit všechny strany stoprocentně. Každá stavba je svým způsobem kompromis a o ten se hodně intenzivně snažíme. Projekt ve Vršovicích se začal řešit už někdy v roce 2015, když přišli na magistrát demonstrovat fanoušci Bohemky a město poté stadion odkoupilo. Soutěž přichází na řadu až nyní, takže chápu, že někomu už dochází trpělivost.

Hlavní město chce postavit v příštích patnácti letech na šest tisíc městských bytů. Kolik to bude stát? A kolik to bude za metr čtvereční?

Podle našeho odhadu budou celkové investiční náklady bez hodnoty pozemků kolem 22 až 28 miliard korun. Ty budou samozřejmě rozprostřeny v čase, nebudeme je po městu chtít hned.

Vedení města také bude muset stanovit, jak s postavenými byty naloží...

O tom hodně přemýšlí kolegové u Adama Záborského (radní pro bydlení a transparentnost za Piráty, pozn. red.). Některé pozemky budou připraveny k další realizaci, třeba pro spolkové bydlení – buď takzvané baugruppe, což je skupina lidí, kteří spojí své finance a síly za účelem vybudování vlastního bydlení, nebo pro družstevní byty. U větších projektů, jako jsou Nové Dvory, by mohly být zastoupeny všechny uvedené typy. Naopak u těch menších, jako bude třeba dům na Smíchově mezi ulicemi Matoušova a Štefánikova, by mělo jít čistě o byty k pronájmu, které zůstanou v majetku města. My máme za úkol prostudovat různé metody financování výstavby. Než se udělá kompletní projektování a investorská příprava, tedy předtím, než se začne stavět, bude to stát až sedm set milionů. To jsou projektanti, geologické průzkumy a tak dále. Bude tedy hodně záležet na tom, jaký model financování se pro ty byty vybere.

Počítáte u větších lokalit s občanskou vybaveností?

Stoprocentně. V Kyjích například začínáme s přípravou projektu pro mateřskou školu společně s městskou částí Praha 14. Školka je už teď potřeba pro stávající obyvatele, a tak bude

realizovaná jako první.

Není úspornější, když to dělá soukromý developer? V čem je ten proces odlišný?

Podle mě není. Do nákladů nevstupuje cena pozemků, protože ty Praha už vlastní. Stavební náklady a to, čemu developeři říkají soft náklady, tedy i projektanti, projektoví manažeři, právníci, budou podobné jako u soukromých subjektů. Developer ale potřebuje vlastní zisk. My jsme příspěvková organizace, takže pro nás zisk není klíčový, a nemáme ty vstupní náklady na pozemek.

Kolik máte na letošní rok rozpočet?

Snažíme se oddělovat běžné výdaje a náklady související s přípravou konkrétních projektů. Ostatně i náklady na PDS jsou vlastně součástí investic do rozvoje pozemků. Loni jsme měli rozpočet zhruba 20 milionů korun. K tomu bylo třeba přičíst investice na přípravu konkrétních projektů a záměrů podle toho, jak se budou pořizovat studie a dokumentace. Letos bychom měli mít rozpočet kolem třiceti milionů.