

# ZA STAROU PRAHU

## VĚSTNÍK KLUBU ZA STAROU PRAHU



Foto Kateřina Becková, 7. 5. 2012

Jak mizí Smíchov? Čtěte na str. 24

### OBSAH

USEDLOST PERNÍKÁŘKA – PAMÁTKA NEBO PARCELA? USEDLOSTI, BOLAVÁ PATA PRAŽSKÉ PAMÁTKOVÉ PÉČE. SMUTNÝ PŘÍBĚH NÁHROBKŮ NA OLŠANECH – NADĚJE NA OBRAT? ZMIZELÝ SMÍCHOV. PROVIZORNÍ BUDOVA BÝVALÉHO LAWN TENNIS CLUB PRAHA V LETENSKÝCH SADECH, ANEB VÝLETNÁ. ZAJÍMAVOSTI.

ČLENSKÉ INFORMACE.

## USEDLOST PERNÍKÁŘKA – PAMÁTKA NEBO PARCELA?

*Projekt na zástavbu zahrady při památkové chráněné usedlosti Perníkářka na Praze 6 je součástí dlouhodobého pražského trendu: Historické stavby usedlostí mizí a pozemky kolem nich se stávají stavebními parcelami.*



*Letecký pohled na pozemek Perníkářky s vyznačenými půdorysy plánovaných novostaveb (přibližný zákres na základě vizualizací na stránkách ateliéru DaM).*

Kdybychom měli určit, co vytváří unikátní historickou, památkovou identitu Prahy, jistě bychom zmínili gotické a barokní kostely, středověké měšťanské domy, barokní paláce nebo romantické a neoslohové činžáky. Na seznamu by ale určitě neměly chybět usedlosti, nenápadná, ale podstatná součást pražské architektonické paměti. Nenápadná zejména pro to, že nejsou součástí samotného centra města, ale až jeho širšího okolí, uplatňují se až v kontextu Velké Prahy a jejích jednotlivých částí. Význam usedlostí je ale tím spíš větší. V místech, která získala městský charakter často až v pokročilém 20. století, totiž bývají jedním z mála pozůstatků jejich minulosti. Krom toho, že svému okolí propůjčují půvabná jména (Perníkářka, Santinka, Malovanka, Salábka, Havránka...) jsou v nich také zachovány poslední místní zbytky historického osídlení.

A to nejen v podobě architektury. Nedílnou součástí usedlosti je totiž samozřejmě zahrada, sad nebo park, se kterým teprve stavby uvnitř tvoří logický celek. Dům usedlosti, kterému schází zelené okolí, je pouhým torzem, které se zahradou ztratilo svůj účinek i smysl. Bohužel zahrady starých usedlostí jsou dnes rovněž jedněmi z posledních

nezastavěných ploch uvnitř městských částí, takže se z nich stávají stavební parcely pro různé developerské projekty. Nejčerstvějším příkladem je usedlost Perníkářka v Praze 6, v západním cípu Dejvic.

### *Usedlost stará půl tisíciletí<sup>1</sup>*

Vinice na dnešní Perníkářce vznikla už v 16. století. Místo většinou patřilo nějakému z malostranských měšťanů, nicméně jméno získala usedlost podle obyvatele Starého Města, perníkáře Václava Doležala, kterému pozemek i s viničním domem patřil v letech 1656–1664. Majiteli, který jí dal jméno, sice Perníkářka mnoho štěstí nepřinesla (přišel o ní kvůli dluhům), ale v pozdějších letech jen vzkvétala – na konci 17. století byla barokně přestavěna a v její blízkosti přibyla dodnes zachovaná kaple sv. Michaela. V rámci usedlosti vzniklo slušné hospodářství, které se postupně stalo součástí velkého majetku. Po polovině 18. století byla Terezou Maisnerovou Perníkářka spojena s vinicemi Bečvářka a Zvonická a ke konci 19. století byla dokonce propojena s podobně významnou usedlostí Beránka. Majetek zůstal v soukromých rukou

<sup>1</sup> Informace o historii usedlosti převzaty z: Barbora LAŠTOVKOVÁ: Pražské usedlosti, Praha 2001, 223-225.



*Pohled na vstupní průčelí usedlosti – hlavní budovu a průjezd. Vedle brány je patrný letopočet 1861.*

do druhé světové války, po které se dostal do vlastnictví státu. Nakonec sem byl usídlen Ústav experimentální botaniky AV ČR, kvůli kterému se zde v 50. a 60. letech provedly utilitární úpravy včetně budování garáží a skleníků v zahradě. Určující pro stávající podobu ústředních budov usedlosti byly nicméně úpravy z 19. století. Původně barokní objekty byly upraveny nejprve na začátku století klasicistně a posléze v roce 1861, kdy dostaly svou definitivní podobu.

Kvalitní architektonická úprava a zejména fakt, že jde o usedlost, která se i se zahradou dobře dochovala po nepřerušeném vývoji od 16. století, činí z Perníkárky jednu z památkově nejhodnotnějších pražských usedlostí. Proto je celá usedlost od roku 1958 zapsána na seznam nemovitých kulturních památek.<sup>2</sup>

Současný stav Perníkárky nicméně o tomto statusu příliš nesvědčí a akademický ústav si péče o tuto památku za rámeček dát rozhodně nemůže. Budova samotná sice nechátrá, ale oprava jí rozumně neuškodi, velmi zanedbaná je ale hlavně zahrada zaplněná zčásti skleníky a dalšími utilitárními stavbami ještě z 50. a 60. let. Ne zcela utěšený stav usedlosti může svádět k dojmu, že její převod do rukou developera může místu jenom prospět. Bohužel se ale zdá, že současný stav Perníkárky se stává pouhou záminkou pro nepřípustně invazivní zásah do památkové podstaty celé usedlosti.

#### *Majetkové šarády a hradba kolem Perníkárky*

Celá kauza začala zvláštními přesuny majetku.<sup>3</sup> Akademie věd totiž na konci roku 2008 směnila s Prahou pozemky v okolí usedlosti. Praha 6 získala pozemek současného parku na západ od samotné památky, Akademie naopak parcelu na severní části usedlosti. Důvodem směny měl být záměr Akademie vystavět poblíž zdejšího botanického ústavu ubytovny pro zaměstnance. Jenže záhy po transakci změnili akademici názor a usedlost i s nově získaným pozemkem slíbili prodat firmě Multiprojekt – Hanspaulka, a.s., která později celý majetek skutečně získala do vlastnictví. (Firma je součástí širšího konsorcia „Multiprojekt Group“. Předsedou jejího představenstva je bývalý starosta Prahy 1 za ODS z let 2006-2009 Petr Hejma).<sup>4</sup> Tento zvrat je vysvětllován tím, že Akademie získala prodejem prostředky na stavbu nového komplexu v Lysolajích. Přispěl ale tomu, že mezi místními je developerský záměr ostře sledovanou záležitostí. Tím spíš, že nešťastný začátek kauzy měl své pokračování i v památkové rovině.

V září 2011 byla na památkový odbor magistrátu v podobě studie předložena první varianta projektu rekonstrukce a dostavby usedlosti na obytnou rezidenci, v listopadu téhož roku a v únoru roku 2012 byly předloženy další dvě varianty ve formě

<sup>3</sup> Uvedené informace přinesla například Česká televize. Viz <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/55508-obyvatele-hanspaulky-se-boji-o-usedlost-pernikarka/>; vyhledáno 9. 11. 2012.

<sup>4</sup> Viz informace v obchodním rejstříku a databázích firem, např. <http://www.bizbiz.cz/v2/firmy/106923/multiprojekt-hanspaulka-a-s>; vyhledáno 9. 11. 2012.



*Zanedbanost areálu je patrná hlavně ve vnitřním dvoře. I tak se zde ale velmi dobře dochovalo původní řešení fasád s rustikováním.*

projektové dokumentace k územnímu řízení.<sup>5</sup> Návrhy zpracovala architektonická kancelář DaM spol. s r. o předsedy magistrátního památkového sboru expertů Ing. arch. Petra Malínského. Jejich podoba měla vycházet z architektonické soutěže, nicméně patrně šlo jen o interní, vyzvané klání a nikoliv o regulérní veřejnou, otevřenou soutěž.<sup>6</sup>

Povaha zamýšlených zásahů a základní principy projektu byly ve všech předložených variantách stejně.<sup>7</sup> Kolem usedlosti má vyrůst sedm nových obytných objektů, které mají pojmit nejméně 31 (!) bytů. Objekty jsou kubické, s rovnými střechami a vytvářejí trojkřídlý komplex, který jako hradba obepíná původní čtyrkřídlý celek historické usedlosti. V severní části jsou plánovány čtyři menší objekty na čtvercovém půdorysu, další dva obdélné mají tvořit západní a jižní stranu kompozice. Poslední objekt by se měl nacházet v jihovýchodním rohu pozemku (pro lepší představu viz nákres do mapy v úvodu článku).

<sup>5</sup> Závazné stanovisko OPP MHMP ze dne 27. 3. 2012, č. j.: S-MHMP 967512/2011.

<sup>6</sup> Bližší informace o soutěži není možné nikde dohledat a z účastníků uvedených v magistrátním stanovisku (Architektonický ateliér Radan Hubička, Cigler MaraniArchitects, Archicon a DonlčInterier) zaznamenává ve svém portfoliu účast jen Radan Hubička, který měl získat druhou cenu.

<sup>7</sup> Vizualizace projektu, které se ovšem od schválené varianty v mnoha ohledech liší, je možné nalézt na stránkách kanceláře DaM. Viz. <http://www.dam.cz/archiv.php?cat=172&id=196>; vyhledáno 8. 11. 2012.

V nižší, magistrátem schválené variantě mají mít objekty dvě nadzemní podlaží (v dalších měly být o patro vyšší), s výjimkou posledního, který má být pouze přízemní. Obytný ovšem bude v některých částech i polozapuštěný suterén.

Úpravy se poměrně drastickým způsobem dotknou i samotného celku historické usedlosti. Zamýšlená „rekonstrukce“ zahrnuje ve finální podobě vybudování suterénu pro 45 parkovacích stání (dalších 21 má být na povrchu), vybourání vjezdu do garáží ve východní hospodářské budově



*Detail okenního ostění dokazuje vysokou kvalitu architektonického členění Perníkárky.*



*Zpustlá zahrada usedlosti. Skleníky a další utilitární stavby z 50. a 60. let budou zdemolovány, na jejich místě mají vzniknout luxusní bytovky.*

a hlavně totální půdní vestavbu dvou obytných pater do půdních prostor, na kterou navazuje výrazná remodelace střechy více než dvacítkou nových vikýřů.

Projekt dále počítá s odstraněním utilitární zástavby (skleníky, garáže) na ploše zahrady a s její terénní úpravou.

### *Památkáři v defenzivě*

Postup schvalování projektu téměř do puntiku naplní scénář obvyklých památkových kauz. Ke všem třem variantám se postupně vyjádřilo pražské územní pracoviště Národního památkového ústavu a pokaždé označilo celý záměr za jednoznačně vyloučený.<sup>8</sup> NPÚ odmítl jak uvedené zásahy do podstaty historické památky (objekt podle něj není v tak špatném stavu, aby byly nutné drastické zásahy narušující historickou autenticitu objektu), tak nové objekty, které podle něj narušují dominantní charakter usedlosti.

Investor se proti názoru NPÚ ohradil. Předložil stavebně historický průzkum usedlosti z pera Ing. arch. Martina Líbalu, který byl zpracován v lednu 2012 (tedy čtyři měsíce po předložení první varianty projektu).<sup>9</sup> A svůj projekt také podpořil dvě-

ma „nezávislými“ odbornými stanovisky. Posudek doc. Pavla Halíka měl doložit špatný stav objektu a nutnost jeho významnější přestavby, posudek Dr. Patrika Líbala se měl vyjádřit k „přístupnosti výstavby bytových domů v areálu usedlosti“.<sup>10</sup> Sám investor pak rozhodnutí NPÚ napadl v rozsáhlém vyjádření, které je doslovně a víceméně v úplnosti citováno v závazném stanovisku magistrátu.<sup>11</sup>

Nepřekvapí asi, že magistrátní verdikt byl vůči investorovi vstřícný. Ve svém stanovisku z března 2012 dává památkový odbor pod vedením Jana Kněžínka celému projektu zelenou. Vybral sice nakonec nejnižší z předkládaných variant, nicméně dále už nevzal v potaz ani jednu z výtek NPÚ. Za dosavadní postoj pražského pracoviště NPÚ se přitom postavil i jeho odborný poradní orgán, památková rada, která ve stanovisku k zatím poslední, čtvrté, kosmeticky upravené variantě nesouhlas s celým záměrem potvrdila.<sup>12</sup>

Jistý zvrat v celé kauze, ve které měl investor díky magistrátu volnou cestu k prosazení svého záměru, nastal až na poslední chvíli. Komise územního rozvoje v Praze 6 totiž 30. 10. 2012 projekt odmítl. O budoucnosti stavby nicméně definitivně rozhodne až stavební úřad.

<sup>8</sup> Viz č.j. NPÚ-311/11806/2011 z 31. 10. 2011; č.j. NPÚ-311/13399/2011 z 15. 12. 2011 a č.j. NPÚ-311/12145/2012 z 8. 3. 2012.

<sup>9</sup> Závazné stanovisko OPP MHMP ze dne 27. 3. 2012, č. j.: S-MHMP 967512/2011.

<sup>10</sup> Tamtéž.

<sup>11</sup> Tamtéž.

<sup>12</sup> 4. Zasedání Památkové rady Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v hl. městě Praze dne 30. srpna 2012.



Kaplička v ohradní zdi usedlosti, jeden z detailů ukazující dlouhou historii místa.

### *Usedlost, ne zcela typická památka*

Důvodů, proč Klub Za starou Prahu s projektem nesouhlasí, je několik. Podle našeho názoru totiž znamená nejen poškození samotné stavby usedlosti, ale i nebezpečný vzor pro budoucí záměry s podobnými místy v Praze.

Totální půdní vestavba, při které kromě historických půdních prostor možná zmizí i většina původního krovu (investor slibuje, že krov zachová, zkušenost z dosavadních pražských kauz<sup>13</sup> ale nabádá k opatrnosti), demoliční zásahy do hmotné podstavy památky (vybourání průjezdu a rampy do podzemních garáží) i vybudování rozsáhlého suterénu v archeologickém terénu jsou u zapsané kulturní památky nepřípustné. Jde jednoduše o natolik závažné vstupy do celku stavby, že kvůli

ním zanikne podstatná část autentické historické struktury památky. Tyto drastické úpravy jsou přitom navrhovány jen z toho důvodu, že kapacita usedlosti je využívána do krajinat, respektive nad rámec vlastních možností. Stavba sama o sobě jinak totiž úpravám pro rezidenční účely nebrání a mohla by sloužit pro bydlení v menším rozsahu, pro který postačí citlivější úpravy. Negativní dopad na památku budou mít ale i plánované novostavby. Svědčí o tom jejich poměr k původní stavbě: téměř všechny objekty by měly mít výšku ve stejné hladině jako stará Perníkárka. Jenže zatímco u té se vychází z výšky hřebene sedlové střechy, u nových budov jde o výšku střechy rovné (a víceméně tedy o výšku římsy). Hmotově tak samozřejmě budou mít nové budovy nad těmito starými výrazně navrch a úcinek původní struktury výrazně oslabí.

Stejně závažné je pak zacházení s usedlostí jako celkem. Usedlost je totiž trochu netypickým druhem památky – jak už bylo řečeno, není tvořena jen samotnými objekty, ale i okolní zahradou nebo přidruženými pozemky. Usedlost je v podstatě „dům v zeleni“ a díky tomu také často hraje roli významné lokální dominanty. Není to však dominanta ve smyslu výšky nebo hmoty stavby (pohled na letecké snímky ovšem i tak jasně ukazuje, že celek objektů Perníkárky zabírá největší parcelu v okolí). Perníkárka funguje hlavně jako těžiště volného prostoru uprostřed sice dosti zelené, ale jinak pravidelné a kompaktní zástavby, jako pointa „urbanistické pauzy“, tedy velké zahradní plochy vložené mezi bytové domy.

Právě jen díky okolní zahradě a jejímu otevřenému prostoru samotná památka vyniká a může mít ráz dominanty, přestože není ve svém okolí nejvyšší stavbou. Využit zahrady v její bezprostřední blízkosti prostě jako stavební parcelu se proto jeví jako nonsens, který jde jak proti smyslu a vyznění této památkově chráněné usedlosti, tak proti její roli v celém kontextu. Realizací projektu tu totiž vznikne cizorodý prvek – největší a nejhustěji zastavěná plocha v okolí. V jejím rámci pak bude původní stavba hrát jen roli menšího bratříčka, protože dominantní roli zde na sebe vezmou novostavby.

Perníkárka si rozhodně zaslouží rekonstrukci. A úprava pro potřeby bydlení by dokonce mohla být ideální způsobem, jak zanedbané památce propůjčit nový život, který se do ní nepodařilo vnést dosavadnímu majiteli. Tyto úpravy by ale měly vzniknout podle daleko kvalitnějšího a kapacitně skromnějšího návrhu, než jaký je v současné době schvalován.

Jakub Bachtík

Foto Zdeněk Lefan, září 2012

<sup>13</sup> Naposledy například v kauze přestavby paláce na Loretánském náměstí pro potřeby Knihovny Václava Havla – investorem najatý mykologický expert novinářům přiznal, že jeho předem daným úkolem bylo najít v dřevěných konstrukcích dřevomorku, aby bylo možné obhájit jejich odstranění. Viz série článků o tomto tématu v časopisu Reflex 33/2012 nebo reportáž z pořadu Reportéři ČT z 5. 8. 2012.