Vysočany mají své „Nákladové nádraží“. Bez pomoci Prahy ale haly Pragovky nezachrání

Vysočany patří k největším rozvojovým územím Prahy. Na Praze 9 vzniká čtvrtina všech bytů v Praze. Má tu vzniknout nová aglomerace pro více než 50 tisíc lidí. S novými obyvateli ale roste mj. potřeba škol, sportovišť a kultury. Historické haly 18 a 19 bývalé Pragovky by podle územní studie mohly sloužit právě těmto účelům, již dlouhá léta ale zůstávají nevyužité. Nový Metropolitní plán přitom významně navyšuje stavební kapacitu rozvojového území Pragovky a otevírá prostor pro jednání o kontribucích. Od 2. listopadu navíc v knihovně na Černém Mostě probíhá výstava PRAGA!, kde 18 studentských prací z ČVUT přináší konkrétní varianty, jak do hal umístit funkce, které čtvrti chybějí. Právě nyní, kdy se připravují podmínky dalšího rozvoje území, je příležitost zakotvit veřejné využití hal do závazných dohod.

Vysočany patří k nejvýraznějším rozvojovým územím Prahy. Bývalé průmyslové areály se postupně mění v obytné čtvrti a stopy tovární minulosti rychle mizí. Za posledních 30 let zde vzniká největší čtvrť na území Prahy pro více než 50 tisíc obyvatel.

Stopy industriální historie v nové čtvrti rychle mizí, zachovalo se jen několik objektů z dob slávy Emila Kolbena. Mezi nejvýznamnější z nich patří ikonické průmyslové stavby haly 18 a 19 bývalé automobilky Praga. Obě vznikly v letech 1947–1948 při poválečné obnově automobilky a každá má půdorys přibližně pět tisíc metrů čtverečních.

Hala 19, původně obrobna dřeva pro stavbu valníků, je od roku 2005 kulturní památkou, mimo jiné kvůli originálnímu zastropení železobetonovými skořepinami silnými pouhých sedm centimetrů. Sousední pětilodní hala 18, bývalá lisovna karoserií podle projektu architekta Karla Hrušky, památkovou ochranu nemá. Historik architektury Lukáš Beran charakterizuje areál jako „vrstevnatý soubor průmyslových staveb“, typický pro poválečnou obnovu země. Zatímco hala 19 prošla nezbytnou opravou pro zajištění proti erozi, dominantní hala 18 v posledních letech výrazně chátrá, až v posledním roce se začali řešit problémy se střechou.

Byty přibývají. Veřejná vybavenost nestačí držet krok

S tisíci nových obyvatel roste potřeba škol, sportovišť, kultury i dalších veřejných služeb. Výstavba této infrastruktury ale podle spolku Rokytka žije za rozvojem bydlení dlouhodobě zaostává a deficity rapidně rostou s každou další výstavbou. To potvrzují i oficiální prognózy (IPR https://iprpraha.cz/vybavenost). Hrozí, že se Vysočany stanou jen čtvrtí „na přespávání“

bez odpovídajícího zázemí pro každodenní život. Dojíždění daleko od místa bydliště je zde každodenní rutina.

Financování veřejné vybavenosti přitom dopadá především na městskou část. Rozsah potřebných investic ale přesahuje její finanční možnosti. Pokud má vzniknout plnohodnotná městská čtvrť, musí se na jejím rozvoji podílet také hlavní město a investoři nové výstavby. Vybavenost nevyřeší bytový trh, obzvláště v době přetlaku poptávky.

Škola v hale 18, kultura a sport v hale 19

Řešení části chybějící vybavenosti nabízí právě zachované haly Pragovky. Územní studie Vysočany, kterou pro město zpracovává ateliér M4 architekti, je zahrnuje mezi kontribuční priority. V hale 18 počítá se školským využitím, podle prověření proveditelnosti například se základní uměleckou školou. V hale 19 předpokládá kulturní či sportovní centrum.

„Územní studie identifikuje velký potenciál pro vybavenost na území bývalé Pragovky. Nachází se zde zachované haly s velkou architektonickou a historickou hodnotou a území má dobrou polohu vůči veřejné dopravě a přírodnímu prostředí Rokytky. Implementace veřejných funkcí do halových objektů je však nákladná a nelze předpokládat, že zůstane čistě k tíži vlastníků či investora. Úspěch může přinést pouze dohoda v území, jejímž moderátorem bude město," uvádí architekt Matyáš Sedlák.

Osmnáct studentských návrhů. Některé hledají i úspornější cestu

Jak by mohla konverze vypadat, ukazuje osmnáct návrhů studentů magisterského ateliéru Šenberger-Pustějovský z Katedry architektury Fakulty stavební ČVUT. Od 2. listopadu do 2. prosince 2026 budou k vidění na výstavě PRAGA! v pobočce Městské knihovny v Praze na Černém Mostě.

Studenti do hal umisťují školy, sportoviště, kulturní a komunitní prostory či knihovnu. Některé návrhy přitom využívají provozně i investičně šetrný koncept „dům v domě".

Ten spočívá ve vložení menších, samostatně fungujících objektů do historického prostoru haly. Zatímco nové vestavby mohou nabídnout tepelně komfortní zázemí pro konkrétní funkce, zbývající část původní haly může zůstat otevřeným, flexibilně využitelným prostorem. Takový přístup může omezit rozsah náročných stavebních zásahů i potřebu vytápět celý velkoobjemový objekt.

Studentské práce tak nepředstavují pouze architektonické vize, ale také inspiraci pro hledání ekonomicky a provozně realistických způsobů využití průmyslových staveb.

Že konverze průmyslových budov ve Vysočanech funguje, dokládají i projekty v okolí, například proměněný Sklad E nebo lofty v Kolbenově ulici.

„Industriální minulost Vysočan by se neměla ztratit, a to minimálně ze dvou důvodů. Jedním je zachování historické kontinuity lokality a druhým oživení nové, architektonicky jednotné obytné výstavby neobvyklými industriálním objekty, do kterých mohou být vloženy funkce, které nová čtvrť postrádá. Studentské projekty nabízejí různé alternativy využití dobře adaptovatelných železobetonových konstrukcí hal 18 a 19 pro sport, kulturu nebo školu," říká vedoucí ateliéru profesor Tomáš Šenberger.

O budoucnosti hal se rozhodne při jednání o kontribucích

Nový Metropolitní plán, účinný od září 2026, významně navyšuje možnosti nové výstavby v areálu Pragovky. S intenzivnějším využitím území ale souvisí také další potřeba veřejné infrastruktury.

„V současné době žádná jednání o kontribucích či plánovací smlouvě neprobíhají. Investor nemá žádné aktuální stavební záměry, a tudíž není v jeho zájmu jednat o kontribucích. Poslední jednání se s ním vedlo 3. března minulého roku, když jsme měli obdobnou výstavu studentských prací u nás v Galerii 9 na radnici Prahy 9. Od městské části padl opakovaný návrh na spolupráci při řešení tohoto rozsáhlého území. Investor poděkoval za nabídku s tím, že se v případě zájmu ozve. Do dnešního dne tak neučinil. Městská část má zájem na záchraně hal 18 a 19 a má zájem získat do vlastnictví halu či haly. K opravě hal nemáme oprávnění," uvedl tajemník Úřadu městské části Praha 9 Leoš Toman.

Pro budoucí jednání mezi vlastníkem, Prahou 9 a hlavním městem existuje jasný rámec: Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, podle níž město postupuje při vyjednávání kontribučních příspěvků.

Metodika umožňuje vedle finančních příspěvků také nepeněžní plnění, například realizaci veřejné infrastruktury či převody majetku. Metropolitní plán navíc obsahuje pobídky pro zachování hodnotných průmyslových staveb. Ponechané halové objekty se za stanovených podmínek nezapočítávají do regulované plochy budov, takže investor jejich zachováním nemusí přicházet o odpovídající kapacitu nové výstavby. Další možnosti nabízí postup podle územní studie nebo umisťování občanské vybavenosti. Navrhovaným cílovým řešením je, aby se součástí kontribuční dohody stalo převzetí hal 18 a 19 do vlastnictví hlavního města nebo Prahy 9.

Konkrétní podoba dohody musí určit hodnotu případného nepeněžního plnění investora, rozsah nezbytných investic, finanční účast města a městské části i odpovědnost za budoucí provoz.

Kontribuční příspěvek ani zvýhodnění stavebních kapacit totiž samy o sobě nemusí pokrýt náklady na konverzi hal. Bez zapojení hlavního města proto hrozí, že jejich potenciál pro veřejnou vybavenost zůstane nevyužitý a že nechráněná ikonická hala 18 nakonec podlehne vlivu času.

Na Žižkově Praha ukázala, že to jde

Precedens existuje. U Nákladového nádraží Žižkov se hlavní město do zajištění veřejné vybavenosti nové čtvrti zapojilo přímo. V prosinci 2024 koupilo historickou budovu nádraží a související pozemky za přibližně 1,43 miliardy korun. V areálu mají vzniknout mimo jiné školy, kulturní centrum a další veřejné funkce.

Ve Vysočanech se nabízí jiné, potenciálně finančně dostupnější řešení: využít vyjednávání o kontribucích k převzetí historických hal do majetku města a následně společně zajistit jejich přestavbu.

„Praha 9 dlouhodobě nese velkou část tlaku nové bytové výstavby. Hlavní město by mělo pomoci zajistit, aby spolu s byty vznikaly také školy, sportoviště a kulturní, volnočasové i společenské zázemí. Na Žižkově Praha ukázala, že dokáže převzít odpovědnost za významnou historickou budovu a její budoucí veřejné využití. Doufáme, že podobnou příležitost dostanou i haly Pragovky," uvádí spolek Rokytka žije.

Hala 18 nemá na čekání

Vlastník památkově chráněnou halu 19 nechal v roce 2022 sanovat a obnovil její střechu, nyní zajišťuje také střechu haly 18, do níž dlouho zatékalo a hrozilo její propadnutí.

Zajištění střechy ale kupuje pouze čas. Bez nového využití a bez památkové ochrany zůstává hala 18 nejzranitelnější částí areálu.

Územní studie vytváří předpoklady pro zachování hal a jejich veřejné využití. Sama o sobě však jejich budoucnost nezaručuje. Rozhodující bude až konkrétní dohoda mezi vlastníkem, městskou částí a hlavním městem.

Industriál jako nová hodnota čtvrti

O zachování průmyslového dědictví stojí i místní obyvatelé. Při zapojení veřejnosti do přípravy územní studie, které na začátku roku 2024 vedla organizace Agora CE, lidé vedle zeleně podél Rokytky označovali za významnou hodnotu čtvrti právě také její historické průmyslové stavby.

„Je zde mnoho industriálních budov z přelomu 19. a 20. století, a je velká škoda, že jsou ve stavu, v němž jsou," zaznělo v jedné z odpovědí.

Zájem o průmyslovou minulost čtvrti dokládá i projekt Industriální vycházky. Za poslední dva roky se jich ve Vysočanech uskutečnilo deset a vznikla k nim i aplikace. Trasy vedou po stopách ČKD a zachovaných továrních budov. Kvůli velkému zájmu průvodce Stanislav Jonák přidává stále další a další termíny.

Zachování hal tak není jen otázkou památkové ochrany. Může pomoci vytvořit jedinečnou identitu nové čtvrti a nabídnout jí veřejné prostory, které by jinak bylo nutné budovat od začátku.

Výstava PRAGA! otevírá debatu o budoucnosti hal

Studentské návrhy budou od 2. listopadu do 2. prosince 2026 k vidění na výstavě PRAGA! v pobočce Městské knihovny v Praze na Černém Mostě. Vernisáž s komentovanou prohlídkou proběhne 2. listopadu od 17:30.

Výstavu připravuje Katedra architektury Fakulty stavební ČVUT ve spolupráci se spolkem Rokytka žije a pod záštitou Petra Zemana z platformy Prázdné domy.

Cílem výstavy je otevřít debatu o budoucnosti hal a ukázat, jak mohou historické průmyslové stavby sloužit nové městské čtvrti, pokud se podaří včas najít dohodu o jejich převzetí a financování.

PRAGA! – Alternativní studentské projekty ochrany a nového využití průmyslového dědictví

Kdy: 2. 11. – 2. 12. 2026, v otevírací době knihovny
Vernisáž: 2. 11. od 17:30, s komentovanou prohlídkou
Kde: Městská knihovna v Praze – pobočka Černý Most (naproti metru)
Vstup: zdarma
Více informací: www.mlp.cz/cz/akce/praga/12380