

NEW YORK: TVORBA A ROZVOJ VEŘEJNÉHO MĚSTSKÉHO PROSTORU¹⁾

Jiří Palacký

Veřejný prostor měst prožívá v současné době svoji renesanci. Finanční investice do jeho rozvoje a managementu předchozích desetiletí dnes umožňují veřejnosti vstup do příjemného prostředí městských parků, jejichž kvalita byla do nedávna nemyslitelná. Mluvíme o Bryant Parku, Brooklyn Bridge Parku, Central Parku, o High Line a o dalších newyorských parcích, kvalitních nejen z hlediska umístění v rámci hustě osídlené městské struktury, ale i z hlediska konzistence a kvality celkového designu a inovativního řešení individuálního sezení. Dále mluvíme o možnostech konání skupinových akcí nejrůznějšího druhu, flexibilitě prostorového a funkčního uspořádání, provozní a prostorové variabilitě, systémovém managementu, atraktivitě přírodně koncipovaného přirozeného vzhledu zahradních úprav reflektujících střídání ročních období, otevřenosti různorodému životnímu spektru a konečně také o proměnlivosti a rozmanitosti využití těchto parků.

Aktivní přístup města při zavádění mechanismů podporujících jeho udržitelný rozvoj vede také k potřebné regeneraci zanedbaných městských území, k proměně těchto území ze závazků na aktiva a k přesunu zájmu od designu městských budov k designu volných městských územních rezerv v kontextu současných sociopolitických a environmentálních změn. Výsledky tohoto přístupu můžeme sledovat již dnes například právě v rapidně se rozvíjejících demokratických městských aglomeracích typu New Yorku.

Vliv volných městských prostorů na udržitelný rozvoj měst

Z hlediska posouzení vlivu volných městských prostorů na udržitelný rozvoj měst jsme se vydali do New Yorku, do High Line, do Bryant Parku, Brooklyn Bridge Parku, Paley Parku a dalších sledovat, měřit, popsat a zjistit názory uživatelů, manažerů, odborníků i autorů těchto parků. Tyto vybrané veřejné městské parky považujeme na základě studia literatury a množství ohlasů ve vědeckých i populárních článcích za pozitivní modelové příklady obnovy zájmu veřejnosti o jejich využití pro relaxaci, sport a odpočinek a za příklady uplatnění inovativních, zpočátku experimentálních a alternativních metod jejich řízení, které po letech zkušeností vyústily v jejich stabilní a udržitelný rozvoj, v podmínky charakteristické pro místo, dobu a okolnosti jejich vzniku.

Ve veřejném městském prostoru se střetáváme s programovým řízením nebo kurátorovaným uměním, s privátním managementem v partnerství s veřejným a občanským sektorem, udržitelnou a místně specifickou krajinou (ekosystémem) s nízkými nároky na údržbu, se sezonní obměnou květin, skládacími přenosnými židličkami, s možnostmi volného připojení k internetu nebo k volnému odběru elektřiny prostřednictvím Wi-Fi sítě a napájecích stojanů.

Park High Line prochází mezi 17. a 30. západní ulicí čtvrti Chelsea s nejvyšší koncentrací uměleckých galerií v New Yorku i na světě. O to, aby se návštěvníci s uměním střetávali i v prostoru vlastního parku se od roku 2009 stará kurátorka umění parku High Line – Cecilia Alemani. Umění a především sochy se stává součástí dialogu architektury a historie místa a sousední urbánní krajiny. Kurátorka má rovněž na starosti, aby se umění nestalo turistickým prodejním artiklem, ale podporovalo jedinečnou atmosféru místa.

V případě Bryant Parku se o přípravu celoročního programu a veřejných i komerčních akcí stará tým dohlížející na organizaci, záležitosti turistů a branding (budování obchodní značky) parku pod vedením ředitele Ethana Lerchera.

Otázkou, na kterou hledáme odpovědi, je, zda přínos těchto prostorů pro zlepšení kvality městského života vyváží výdaje spojené s jejich rozvojem, údrž-

bou a managementem a jaký má tento vzájemný vztah v konečném důsledku vliv na jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje měst. Všimáme si proto vlivu volných prostorů na sociálně spravedlivý a ekonomicky životaschopný rozvoj, ekologických a ekosystémových řešení vedoucích ke snížení efektu městských tepelných ostrovů, managementu dešťových vod, snižování množství vzduchem šířených nečistot, rozvoje veřejného zdraví prostřednictvím podpory chůze obyvatel nebo outdoorových sportů ve zdravém prostředí města.

Rozvoj volných městských prostorů a parků z pohledu amerického národního experta Adriana Benepiho

Následující text je autorizovaným zápisem rozhovoru s Adrianem Benepem na téma vlivu volných městských prostorů na udržitelný rozvoj měst (Palacký et al., 2015) a je současně prvním ze série tří rozhovorů uspořádaných v roce 2015 s předními newyorskými architekty a odborníky na tuto problematiku. Rozhovor se uskutečnil ve středu 4. listopadu 2015 v kontaktním centru neziskové organizace Trust for Public Land, sídlící v budově na Broadwayi 666 v New Yorku (ve čtvrti zvané „NoHo“).

Adrian Benepe vystudoval žurnalistiku na Kolumbijské univerzitě v New Yorku. Řadu let působil na newyorském městském oddělení pro rozvoj parků

1) Příspěvek je součástí výzkumného projektu „Význam volných prostorů pro udržitelný urbánní rozvoj“, GA ČR 15-05237S.

a rekreace. Za úřadu starosty Michaela Bloomberga (2002–2013) působil na pozici komisaře pro oblast městského a krajinného plánování a rozvoj městských parků. Podílel se na obnově historických parků Central Park a Battery Park a přispěl k založení nových parků, mezi které patří Hudson River Park, Brooklyn Bridge Park a také High Line. Je rovněž jedním z národních expertů na propojení veřejného, soukromého a neziskového sektoru při rozvoji a managementu veřejného prostoru. Podílel se na vzniku a podpoře několika newyorských organizací typu „business improvement district“ (BID, městské oblasti částečně spravované a financované místními podniky) a „urban park conservancy“ (soukromé organizace spravující městské parky), např. Madison Square Conservancy a newyorského Historic House Trust. V současné době působí na pozici ředitele pro rozvoj městských parků v neziskové organizaci Trust for Public Land v New Yorku.

Jiří Palacký: Zajímá nás především Váš názor na to, jakým způsobem a za jakých podmínek mohou volné prostory a parky přispívat k rozvoji svého okolí, k jeho sociální a demografické stabilitě, k bezpečnosti pohybu a ke stabilizaci ekonomického rozvoje města a jeho čtvrtí. Je podle Vás možné investice do rozvoje volných městských prostorů průběžně sledovat a získat celistvý přehled o jejich vlivu na kvalitu života lidí na urbanizovaných územích? Jaký význam má propojení

veřejného, soukromého a neziskového sektoru při rozvoji a managementu veřejných prostorů ve Spojených státech amerických? V New Yorku jsme se zaměřili na dva případy odlišných přístupů k rozvoji městských parků – v obou případech se jedná o původně zanedbané volné prostory. Jedním z nich je nedávno dokončený lineární park High Line (Corner et al., 2015) a druhým je již řadu let prosperující Bryant Park (Thompson, 2006). Jaké jsou podle Vás výhody a omezení těchto dvou přístupů k financování rozvoje a managementu veřejných prostorů? Jaký model byste doporučil plánovačům se zájmem o rozvoj volných prostorů v evropských městech?

Celkový obraz

Adrian Benepe: Jedenáct let jsem pracoval jako newyorský komisař pro rozvoj parků. Z posledních 35 let jsem dvacet sedm strávil na newyorském městském oddělení pro rozvoj parků, kde jsem vystřídal mnohé další pozice. Před třemi lety jsem přešel do organizace Trust for Public Land. V nynější práci pomáhám prosazovat a zakládat městské parky po celých Spojených státech. Jsme středně velká nevládní nezisková organizace s přibližně 340 zaměstnanci, kteří pracují ve třiceti kancelářích po celé zemi. V některých kancelářích je jen jeden pracovník, takže jsme relativně malá, ale přesto celkem silná organizace.

Myslím, že především ve městech je na parcích a volných prostorech nejdůležitější, že mohou plnit různé úlohy. Při své práci jsem zjistil, že je zásadní parky nepovažovat pouze za příjemná místa, kam si jdete hrát nebo posedět. Parky zajišťují úroveň služeb. Někdy tomu říkáme kumulovaná hodnota nebo znásobené hodnoty parků. Parky mají ekonomickou hodnotu a zajišťují určitou soudržnost komunity. Ve Spojených státech hlavně od zastánců parků často uslyšíte, že bez kvalitního systému parků neexistuje kvalitní město. A my opravdu americká města podle jejich parků hodnotíme. Máme systém ParkScore, který hodnotí určitá základní kritéria a hledá odpověď na otázku, nakolik města tato kritéria splňují. Podle toho sestavujeme žebříček měst.

Hodnotíme pět kritérií. Prvním je procentní podíl městské plochy vyčleněný pro parky. Jako další zohledňujeme medián velikostí parků, čímž v podstatě vyjadřujeme, že čím je park větší, tím lepší, protože může nabídnout například více služeb nebo sportovišť. Nejdůležitějším kritériem je dosažitelnost parku do deseti minut. Tady nás zajímá počet obyvatel, kteří bydlí dostatečně blízko parku, hřiště nebo přírodního areálu, aby do nich došli pěšky za deset minut, nebo kteří od nich bydlí do osmi set metrů. Poté posuzujeme investice, tedy kolik činí celkové výdaje města, státu nebo federální vlády na parky, včetně investičních nákladů a nákladů na provoz a údržbu, na všech úrovních na jednoho obyvatele. Nezapočítáváme ale soukromé investice, takže například nemůžeme zohlednit finanční prostředky, které získají organizace Friends of the High Line nebo Central Park Conservancy. To závěry trochu zkresluje, protože New York do parků ve skutečnosti díky soukromým investicím investuje mnohem víc peněz než jiná města. My je ale nezahrnujeme, zajímají nás pouze investice veřejného sektoru. Posledním kritériem je zařízení parků, kterému říkáme „vybavenost“. Cílem je postihnout celou šíři demografické struktury, a proto se soustředíme na hřiště, basketbalové koše, vybavenost pro trávení volného času, krytá sportoviště, vybavenost pro seniory i na psí hřiště nebo parky pro psy. Zařízení pro psy jsou fenomenem, v New Yorku jich je asi sto.



Foto © Michal Křištof

Pohled do Central Parku z vyhlídkové terasy Rockefellerova Centra

Tak vypadá obecný rámec naší práce.

Ukázkou části naší práce je základní rámec nebo strategie, kterou jsme pojmenovali Parks for People. V jejím rámci probíhá skutečná tvorba parků, tady parky navrhujeme a budujeme. Tato činnost se ale dotkne jen malého počtu lidí.

Skutečně velkých změn můžeme dosáhnout, když lidem pomůžeme dosáhnout toho, že budou mít park v okruhu do deseti minut chůze, což zase inspiruje další. Máme v plánu uspořádat vzdělávací kampaň zaměřenou na „přístup shora dolů“. Chceme oslovit starosty, předsedy občanských sdružení, regionální politiky a přednést jim: „Z tohoto důvodu je třeba zajistit, aby parky byly dosažitelné pěšky za deset minut, a lze toho dosáhnout pomocí těchto finančních nástrojů, nástrojů managementu a partnerství veřejného a soukromého sektoru.“ Víme, že mnohem více můžeme dosáhnout tím, že budeme ovlivňovat a inspirovat ostatní, než tím, že vše budeme dělat sami. Ani kdybychom zčtyřnásobili svoji činnost na místě při zřizování konkrétních parků vlastními silami, na celostátní úrovni bychom moc nedosáhli. Musíme mít na paměti obecný rámec.

Historie obnovy a rozvoje parků High Line a Bryant Park

Ptali jste se mě na to, co si myslím o parcích High Line a Bryant Park. Řekl bych, že se jedná o dva obrovské úspěchy, zvláště když se podíváte na to, jak Bryant Park vypadal před 30 lety. Pamatuji se na to, protože jsem tam chodil. Před třiceti lety lidé do Bryant Parku nechodili, protože to bylo nebezpečné. Chodili tam pouze ti, co si chtěli koupit drogy. Totéž se dalo říct o většině našich parků. Parky v newyorské ústřední obchodní čtvrti s nejdražšími nemovitostmi v zemi byly v podstatě opuštěné a ovládané zločinci a každý, kdo do nich vkročil, se mohl stát obětí zločinu. A to mluvím o těch nejhezčích parcích, takže si dovedete představit, jak vypadaly parky v chudších čtvrtích.

V 70. a 80. letech 20. století byla v zásadě kvalita parků v celém New Yorku velice nízká. Na samém konci 70. let se však poměry začaly měnit. Město se právě dostávalo z velmi vážné finanční krize a byl zvolen nový starosta. Jmenoval se Ed Koch a v úřadu zůstal dvanáct let. Jako absolvent místních státních vysokých škol byl kreativní,

zapálený a velmi inteligentní. Kvalita newyorských parků se začala zlepšovat právě za působení starosty Kocha a jejich obnova neustále pokračuje i po skoro čtyřiceti letech.

Jako první starosta Koch zaměstnal velmi inteligentního, dynamicky uvažujícího mladíka jménem Gordon Davis a dal mu na starost oddělení pro rozvoj parků, a to i přesto, že se Davis nikdy předtím parky ani v nejmenším nezabýval. Davis se nijak neproslavil, ale podle mého názoru byl nejlepším novodobým komisařem pro rozvoj parků. Kromě spousty dalších věcí zavedl program Park Ranger, jehož cílem bylo do parků opět přilákat návštěvníky. Několika mladým idealistům nasadil klobouky strážců parku a vyslal je do parků. Byl jsem jedním z nich. Bylo to na jaře roku 1979 a já jsem měl zrovna po vysoké. Hlídkoval jsem pěšky nebo v autě, připravoval programy a učil jsem děti poznávat přírodu. Jako strážci jsme v parku museli mít určité vystupování. Chovali jsme se přátelsky, nosili jsme uniformy, ale také jsme dohlíželi na to, aby nikdo neporušoval zákon. Tehdy přišel zlomový okamžik.

Davis také poprvé pověřil jednotlivce vedením jednotlivých parků, Central Parku a Prospect Parku. Před samostatnými odděleními, která by měla na starost navrhování a výstavbu, provoz a bezpečnost celého parkového systému, dal přednost správcům podle hesla: „Vy budete správcem tohoto parku a budete v něm dohlížet na vše.“ Prvním správcem Central Parku jmenoval Elizabeth (Betsy) Barlow Rogersovou a ta poté založila partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem v podobě organizace Central Park Conservancy (Donahue a Zeckhauser, 2012).

V Americe je většina kulturních institucí (muzeí, divadel, tanečních skupin a vysokých škol) podporována ze soukromých zdrojů. Finanční prostředky pro ně získávají soukromé rady sestávající z řadových občanů. Z velké části jsou ze soukromých darů financovány a provozovány radou soukromých osob Lincolnovo centrum, Americké přírodovědné muzeum, Metropolitní muzeum umění, Guggenheimovo muzeum a muzeum Whitney. Některé tyto instituce leží



Foto © Jiri Palacký

Pohled do Bryant Parku z okna organizace Bryant Park Corporation, sídlící v budově na šesté Avenue



Pohled z Bryant Parku do ústí 41. západní ulice. Ledové kluziště je jako ústřední součást zimního programu Winter Village otevřeno veřejnosti od konce října do začátku března.

v New Yorku na městských pozemcích, říká se jim kulturní instituce a dostávají určité finanční prostředky od města. Metropolitní muzeum a Americké přírodovědné muzeum získávají prostředky z veřejného i soukromého sektoru.

Elizabeth Rogersová převzala koncept rad soukromých osob, které mohou zajistit finanční prostředky a zviditelnění, a jako první tento model použila u parků. Bohatí, vlivní Newyorčané, kterým na parcích záleželo, se tedy začali zapojovat do jejich obnovy. U Bryant Parku se v té době používal jiný model: „business improvement district“. Tento model vznikl proto, že skupina vlastníků nemovitostí se bála, že Bryant Park snižuje hodnotu jejich majetku. Myš-

lenka byla taková, že revitalizací parku by se mohla zvýšit hodnota majetku. Za vytvořením mechanismu pro revitalizaci Bryant Parku stál tedy do značné míry komerční zájem. Jedna z vůdčích postav této iniciativy byla spojena s novinami New York Times. Proč by ale noviny měly mít zájem o Bryant Park? Přímou vedle parku totiž měly kancelář a vlastnily i celou budovu. Takže autoři tohoto modelu jednali v určitém osvětleném společenském (vlastním) zájmu.

Co si na základě těchto příkladů musíme uvědomit, je to, že městské vedení soukromému sektoru, ale především soukromým osobám, umožnilo podílet se na rozhodování o osudu těchto parků. To je klíčové.

V tom je Bryant Park blízký parku High Line. Vedení města mělo v úmyslu železniční trať High Line strhnout. Vlastníci nemovitostí v této oblasti viděli jen starou, rezavějící konstrukci, která znehodnocovala jejich nemovitosti a ohrožovala další rozvoj. Situaci poté změnila následující dvě věci.

První z nich byla společnost Friends of the High Line. Robert Hammond, Joshua David a další si řekli: „Vždyť ta železnice je krásná. Měli bychom ji zachránit. Zároveň v téhle čtvrti nejsou žádné parky, tak co kdybychom ji přeměnili na nějaký nadzemní park, něco velmi inovativního?“ Město nejprve neprojevovalo žádný zájem. Pak se o věc začal zajímat Michael Bloomberg, který tehdy kandidoval na starostu, a Gifford Miller, předseda městské rady (částečně i proto, že na univerzitě bydlel s Robertem Hammondem), a město New York v tom uvidělo zajímavou příležitost. Dříve téměř výhradně průmyslová čtvrť se začala měnit na čtvrť rezidenční. Rušily se zde průmyslové podniky a rostly obchodní zájmy. Ve čtvrti se začalo bydlet a stávala se módní. Město se domnívalo, že by mohlo tuto transformaci hodnot urychlit změnou zónování v územním plánu, a zavedlo program West Chelsea Rezoning, který v podstatě umožnil developerům uplatňovat práva na výstavbu na bulvárech mimo High Line a stavět tam větší budovy. Friends of the High Line a West Chelsea Rezoning spolu nemusely nutně souviset, ale objevily se zároveň.

Abych to shrnul, kvůli jistým starým vlastnickým právům mělo právo stavět za tratí High Line jen několik developerů, ale program West Chelsea Rezoning a zřízení parku High Line vedly v této oblasti k enormnímu rozvoji výstavby. Při výši investic zhruba dvě až čtyři miliardy dolarů bylo postaveno čtyřicet dva nových budov, které městu přinášejí hodnoty, protože jejich obyvatelé platí daně a při každém prodeji družstevního bytu nebo bytu v soukromém vlastnictví se musí uhradit daň z převodu nemovitosti. Město tedy díky tomuto ekonomickému rozvoji dosahuje příjmů a – neviděl jsem to černé na bílém, ale co vím z doslechu – přesáhly už nové čisté příjmy z daní výši nákladů města na zřízení parku High Line.



Průhled z prostoru amfiteátru umístěného v parku High Line skrze prosklenou stěnu směrem do náměstí na desáté Avenue

Do High Line se investoval velký objem veřejných finančních prostředků – 160 milionů dolarů. Objevují se názory, že vše bylo zrealizováno z prostředků soukromých, ale tak tomu není. Obrovské investice šly z veřejných peněz a zbývající podíl byl kombinací soukromých sbírek a poplatků od developerů, kteří při výstavbě nových budov v blízkosti High Line přispívají do zvláštního fondu. Celkové náklady na High Line při sedmi akrech, což jsou zhruba tři hektary, dosáhly 240 milionů dolarů. Takže si vezměte: náklady na výstavbu tříhektarového parku byly 240 milionů dolarů. Je to zdaleka nejdražší park, který se kdy vybuďoval (ačkoli to se mezitím mohlo změnit). Jeden z nejdražších parků na světě z něj dělají i náklady na výstavbu jednoho akru.

Tak to jistě nebude fungovat všude, ale návratnost této investice již byla amortizována novými příjmy města. Podobné obrovské navýšení hodnoty nemovitostí můžete vidět i přes ulici od Bryant Parku.

Modely obchodního zlepšování – BID a pozemkové spolky typu „conservancy“

Rád bych vám ve třiceti vteřinách vysvětlil pojem BID (business improvement district). Business improvement district je v podstatě dobrovolné sebezdanění. Z následujících důvodů

může skutečně fungovat jen v komerčních oblastech, alespoň v New Yorku. Všechny budovy okolo Bryant Parku jsou komerčními nemovitostmi. To znamená, že v jejich horních patrech jsou kanceláře a pod nimi obchody a maloobchodní provozovny. Aby bylo možné business improvement district vytvořit, k čemuž se využívá určitý právní mechanismus, musí ho schválit město. Bryant Park byl úplně první BID, jehož ústředním bodem byl park a u něhož většina výhod BID směřovala do tohoto parku. Byla vytvořena mapa okolní oblasti a její autoři přišli s touto myšlenkou: „Navrhujeme, aby všechny budovy v této zóně byly součástí BID a platily dodatečnou částku ve smyslu mimořádné daně, kterou bude vybírat město, ale bude se převádět business improvement districtu – neziskovému výboru složenému z majitelů nemovitostí, volených úředníků a dalších. Peníze, které se díky této dodatečné dani vyberou, půjdou na zlepšování prostorů uvnitř BID.“ Cílem většiny BID je pouze zlepšit okolí například pokládáním hezčích chodníků, dalším zvyšováním bezpečnosti, vysazováním stromů nebo instalací veřejného osvětlení, ale v tomto případě se peněžní zdroje soustředěvaly do parku.

Pokud si 51 % majitelů nemovitostí odhlasuje zřízení BID, musí přispívat i ostatní majitelé. Tato daň se odvíjí od velikosti budovy. Poplatek business improvement districtu se v průběhu let fakticky nezvýšil. V případě

Bryant Parku se zjistilo, že lze větší prostředky získávat prostřednictvím jiných forem příjmu, jako například z restaurací, kaváren a společenských akcí, a město tak nevynakládá žádné peníze. V současnosti se do Bryant Parku z veřejných prostředků neinvestuje ani dolar. Je zcela soběstačný díky poplatkům BID v roční výši přes milion dolarů, přičemž výnosy ročně dosahují mnohem vyšších částek, řádově minimálně 7 milionů dolarů. Oddělení pro rozvoj parků uzavřelo s BID dohodu, která BID umožňuje si výnosy ponechat, ale jen za podmínky, že park bude veřejný. Město vykonává dohled, ale všechny peníze z provozu restaurací a kaváren, ze společenských akcí, zimních zahrad, trhů a kluzišť zůstávají Bryant Parku. V New Yorku se jinak obvykle prostředky z podnikání v parku, např. z provozu restaurací či kaváren, odvádějí městu do všeobecného fondu.

BID si přálo zřídit i sdružení Friends of the High Line při rozvoji parku High Line. To představovalo problém, protože u mnohých budov v této oblasti se nejedná o budovy komerční, ale obytné a nájemné je v mnoha běžných nájemních domech v New Yorku regulováno státem. Říká se tomu stabilizace nájemného. Pokud tedy chcete uvalit zvláštní daň, vlastník budovy s regulovaným nájemným nemá možnost toto břemeno převést. Nemůže zvýšit nájemné, aby tuto mimořádnou daň uhradil. Proto je těžké zavést BID v oblastech s většinou rezidenčních budov. Majitelé nemovitostí by si toto zdanění museli sami odhlasovat a v případě High Line bylo zapojeno příliš mnoho vlastníků, nastal příliš velký odpor a lidé říkali: „Už mají dost peněz. Nepotřebují další.“ Z tohoto důvodu se BID pro High Line nepodařilo prosadit.

Poté se „přátelé parku High Line“ rozhodli, že by chtěli park provozovat na podobném principu, jako je koncept Central Park Conservancy. Založili proto sdružení Friends of the High Line a vytvořili mechanismus pro provoz parku. Město s nimi uzavřelo dohodu stanovící, že se budou o park starat a získávat pro něj finanční prostředky, ale v případě, že výnosy pře-



Závěrečná třetí část parku High Line byla veřejnosti otevřena v září roku 2014. Pohled směřuje k řece Hudson. Park se svazuje směrem vpravo kolem lokomotivního depa Western Rail Yards.

kročí určitou hranici, část z nich připadne městu, které se tak v budoucnu také dočká svého podílu.

Teoreticky i podle písemných dokumentů, by město mělo v parku High Line zajišťovat bezpečnost, ale každý rok o trochu omezuje výdaje. Myslím, že ji zajišťuje jen v minimální míře. Během několika posledních návštěv parku jsem žádnou ostrahu neviděl. Město také musí provádět kontroly celé konstrukce, a pokud zjistí nějaký zásadní stavební problém, musí zaplatit opravu. Nemá nicméně žádnou povinnost zajišťovat údržbu, úklid, provoz nebo zahradnické služby. To je zcela na společnosti Friends of the High Line, která získává finanční prostředky tradiční formou darů od mece-

nášů a putují k ní výnosy, dary a poplatky z okolních budov. Financování se zajišťuje téměř výhradně ze soukromých zdrojů.

Ve městě existují i jiné modely, organizace nazývané „conservancy“. Conservancy, tedy neziskový spolek, který park provozuje, má třeba Central Park. Conservancy nespravuje finance parku – ty jdou zpět do městské pokladny –, ale město této organizaci platí poplatek za správu parku.

Samozřejmě že tato partnerství veřejného a soukromého sektoru vyvolávají obavy z toho, že bohatí by si mohli najít způsob, jak vyloučit chudé. Tyto obavy jsou oprávněné a já bych jako řešení navrhol, aby město jako ve-

řejný vlastník pozemků vždy mělo poslední slovo. Tak lze zajistit, aby bohatí lidé, kteří zajišťují finanční prostředky a s parkem pomáhají, nemohli rozhodovat o jeho budoucnosti. Nemohou vytvářet pravidla. Nemohou rozhodovat o tom, jaké akce se v parku uskuteční a jaké ne. Tak to ve skutečnosti funguje v případě parků Bryant Park a High Line. Jednání rady, jejímiž členy mohou být členové místní samosprávy stejně jako starosta místní části nebo kontrolor, se účastní Komisař pro rozvoj parků. Je to způsob, jak moc dané soukromé skupiny regulovat.

Obecně bych řekl, že je důležité do života parku zapojit občany, protože zájmy města a jeho schopnost pečovat o parky se mění spolu s prioritami nového starosty i s ekonomickými změnami. Zapojením veřejnosti je možné zajistit, aby se udržoval stále stejný zájem a údržba. Central Park má spolek conservancy od roku 1982 a každým rokem se park vylepšuje. V minulosti zde probíhaly cykly investic a odprodejů, ale přítomnost neziskové skupiny zajišťující soukromé prostředky tyto situace vyrovnává.

Dál se prostřednictvím těchto partnerství do života parku zapojují vlivní občané. Možná že se zaměřují především na „svůj park“, v jehož radě sedí, ale zároveň o parcích přemýšlejí v obecné rovině. Všem přátelům vyprávějí o tom, jak je ten daný park důležitý, a když uspořádají velký večírek na jeho podporu, pomáhá to získávat pozornost.

Spolky conservancy fungují i ve velmi chudých čtvrtích. Jeden byl založen pro řeku Bronx, která protéká nejchudším okresem v celém státě. Povedlo se zde založit neziskovou skupinu, partnerství se spolky na ochranu životního prostředí a místními obyvateli, jež se zaměřuje na parky podél řeky Bronx. Daří se jí mimořádně úspěšně z veřejných financí obnovovat řeku a zakládat parky na jejích březích. Zpočátku se spolek Bronx River Alliance hodně soustředil na prosazování vlastních zájmů a byl poněkud nepřátelský, ale brzy se lidé v něm naučili se svým vlivem zacházet, být o něco méně svárliví a nakonec město přišlo s ná-

vrhem. Nabídlo, že jmenuje správce parku, který by tuto alianci vedl. Jednalo se o neobvyklé sdružení městské samosprávy a několika velmi politicky angažovaných, téměř radikálních místních ekologických skupin. Když se však sešli, zjistili, že mají velmi podobnou vizi. Odstranili znečištění, vytvořili několik nádherných parků podél řeky a zafungovalo to. Přineslo to nesmírný úspěch.

Takový nečekaný úspěch má samozřejmě i druhou stranu mince, a zde vstupuje do hry pojetí „zeleně tak akorát“ nebo „hezkého tak akorát“ (Wolch et al., 2014). Tato filozofie je tak trochu protireakcí k soukromým investicím do veřejných parků. Pokud totiž park zrevitalizujete moc, zvýší se tlak ze strany developerů a jsou vytlačeni chudí obyvatelé. Vzniká potom zajímavá situace, téměř ironická, kdy lidé prosí: „Nevylepšujte prosím náš park.“ Bojí se, že to přiláká developery a dojde k přestavbě levného bydlení na bydlení pro bohaté klienty.

Tento strach považuji za oprávněný, ale myslím si, že bychom neměli nechávat parky v hrozném stavu jen proto, aby tam nikdo nechtěl znovu bydlet. To nedává smysl. Nevěřím na „zeleně tak akorát.“ Podle mého názoru by se měly zajistit další formy ochrany: například trvale cenově dostupné bydlení. Neměli bychom lidi trestat a odpírat jim kvalitní park jen proto, že se pár lidé bojí ztráty bydlení. Měli bychom budovat trvale cenově dostupné bydlení a usilovat o vytváření čtvrtí s rozmanitými ekonomickými aktivitami.

V Americe existuje nadace Knight Foundation, která má velký zájem o řešení hlavních příčin a snaží se vymycovat chudobu. Podle ní v chudých čtvrtích nestačí jen rekultivovat parky a investovat do těchto čtvrtí nesmyslně vysoké částky. Místo toho je v nich třeba vytvářet příležitosti k tomu, aby se zde sešly rozmanitější ekonomické aktivity, které pomohou motivovat chudé lidi. Zástupci nadace věří, že rasová a ekonomická integrace je velmi důležitá. Nevím, jestli je to pravda, ale je to zajímavá myšlenka. Je pravda, že pouhé rozdávání peněz vše nevyřeší.

Obnova nábrežních parků Brooklyn Bridge Park a Hudson River Park

New York se proměnil v laboratoř pro experimenty v oblasti alternativních forem budování parků, revitalizace parků, údržby parků a partnerství veřejného a soukromého sektoru. Nejnovější model financování parků se používá ve dvou rozsáhlých parcích, které byly v New Yorku vybudovány v minulých deseti letech: v Brooklyn Bridge Parku a Hudson River Parku.

Abyste těmto dvěma případům porozuměli, musíte trochu znát dějiny New Yorku, jehož původní název zněl New Amsterdam. Nizozemci, kteří sem přijeli za obchodem, nevybudovali nábreží bezúčelně, ale právě kvůli obchodu. Do vody umístili tolik mol, doků, lodí, přístavišť, skladů a dopravních sítí, že byste se do ní nedostali ani ji nezahledli. Tak New York vypadal prvních 350 let.

Existovalo však několik výjimek. Robert Moses na nábreží zrealizoval několik pěkných parků, do nichž byly začleněny i dopravní komunikace West Side Highway a Riverside Park. Tehdy poprvé měli Newyorčané parky na nábreží (Meyer a Saunders, 2013). Dále vytvořil úzký systém nábrežních parků v Brooklynu.

Poté se mnoho let nic nedělo. K cíleným pokusům o zpřístupnění nábreží dochází vlastně až v posledních dvaceti letech. Tyto změny nevycházejí jen z přístupu, který se snaží otevřít nábreží pro účely rekreace, ale pramení také z toho, že vymizela odvětví, která nábreží využívala. Veškerá nákladní lodní doprava se přesunula do hlubokovodních přístavů, začala využívat kontejnery a zde již nebylo potřeba tolika doků. Také se vytratila odvětví, která byla závislá na lodní dopravě. Na Dolním Manhattanu už nebyl zastoupen zpracovatelský průmysl, takže nebylo využití pro železniční trať High Line ani pro zdejší nebo brooklynská mola a přístaviště. Tehdy nastal rozhodující okamžik, kdy se město zamyslelo nad tím, jak se všemi těmito opuštěnými místy naloží. Bylo jasné, že lodní doprava už se neobnoví. Podle původního záměru měla na všech těchto plochách vzniknout bytová zástavba. V rámci jednoho plánu se dokonce měla na západním břehu řeky vybudovat široká podzemní dálnice s názvem West Way. Materiál se měl zavážet do řeky a nad podzemní dálnici měla být umístěna bytová zástavba a parky. Poté, co tento projekt narazil na soudní spory, jejichž cílem bylo ochránit životní prostředí, se město namísto toho rozhodlo zřídit zde park. Několik přístavních hrází bylo zachováno pro účely lodní dopravy a na několika vyrostly výnosné budovy, krytá sportoviště a restaurace, ale zbývající hráze se proměnily v pásovité parčíky vybíhající do vody.

Abyste byl projekt ekonomický, potřebovalo město, aby tyto parky byly finančně nezávislé. Město si uvědomilo, že přijde o všechny dřívější příjmy z nájmu, ale přistoupilo k tomu takto: „V pořádku. Do každého parku můžeme investovat 400 milionů dolarů z městského rozpočtu a státních



Noční atmosféra Brooklyn Bridge Parku, části zvané Pier 2. Výhled přes řeku East River směrem na Manhattan.

prostředků, ale potom bude muset být soběstačný.“ Údržba nábrežních parků je velmi nákladná, a proto byly uvnitř parku vyčleněny plochy pro ekonomické aktivity, aby si park mohl na údržbu vydělat.

Pokud jde o vybavenost, i nadále zde v menší míře funguje vodní doprava – severní část je využívána výletními loděmi. V části zvané Chelsea Piers se nachází velký soukromý krytý sportovní areál s vybavením pro gymnastiku, basketbal, lední hokej a plavání. Jsou zde k dispozici luxusní fitness centra, televizní a filmová studia, restaurace, stravovací zařízení a dokonce i golfové odpaliště. Ze všech těchto zařízení plynou zisky soukromým vlastníkům hrází, kteří zase musí platit nájem parku. Výstavba měla proběhnout ještě na jedné hrázi, ale namísto toho bylo rozhodnuto, že se místo toho prodají práva na výstavbu (práva na využití nezastavěného svislého prostoru – „air rights“) na druhé straně řeky a bude povolena stavba rozsáhlé budovy v ulici naproti parku. Z této výstavby se poté parku vrátí hodnota práv na výstavbu. To je velmi neotřelé řešení.

Výsledky u Brooklyn Bridge Parku byly ještě lepší. Původně mělo být na zajišťování příjmů vyčleněno dvacet procent zdejších pozemků (na nichž dříve stávala mola a sklady, ale v té době už byly prázdné), na kterých by za tímto účelem vznikly restaurace, kavárny, divadla a další zařízení. Lidé z vedení parku si však potom uvědomili, že výnosy spolehlivě produkují pouze bytová výstavba a hotely. Park leží v pěkné lokalitě a bylo tedy jisté, že budou schopni najít investory. Z propočtů jim vyšlo, že z pronájmu pozemků pro bytovou výstavbu na okraji nového parku by ročně mohli získat 15 milionů dolarů. Navíc se jim povedlo zmenšit zastavěné území z dvaceti procent na pouhých deset. Přesně takhle to v současnosti v Brooklyn Bridge Parku funguje. Je kompletně financován z výnosů získaných z výstavby obytných budov a hotelů, a nikoliv mecenáši nebo z darů. Je zde jen šest malých obytných komplexů, které zabírají deset procent z celkových osmdesáti akrů a pokrývají náklady parku.



Foto © Jiri Palacky

Atmosféra Brooklyn Bridge Parku, části zvané Pier 1. Pohled přes řeku East River směrem na Manhattan. V pozadí při ústí řeky se tyčí do mlhy oděná socha Svobody.

Někteří lidé žijící v sousedství poté, co na tento obchod přistoupili, nyní samozřejmě říkají, že ve svém parku vysoké budovy nechtějí (přestože je před deseti lety odsouhlasili). Ačkoli tam předtím park nikdy nebyl a tyto budovy jsou součástí rozvoje území, nyní se vyvíjejí snahy, aby se v Brooklynu výstavba těchto budov zastavila. Někteří velmi bohatí obyvatelé čtvrti sousedící s parkem mají strach, že jim nové budovy budou bránit ve výhledu.

Nejzajímavější na celé záležitosti je, že v nových budovách měly být byty s takzvaným tržním nájemným. To znamená s jakkoli vysokým nájemným, které si nájemci mohou dovolit. Z těchto budov je ničím nerušený výhled na Manhattan, zátoku a sochu Svobody, takže by si zde bydlení mohli dovolit pouze velmi bohatí lidé. Tento projekt byl ale tak úspěšný a realizoval se za působení nového starosty, který hodně podporuje cenově dostupné bydlení, že se někdo rozhodl prosadit zde trvale cenově dostupné bydlení pro střední třídu a chudé. Následně se od obyvatel této čtvrti začalo ozývat: „Počkat! Vy měníte dohodu. Nechceme tu žádné dostupné bydlení.“

Pokud jste schopni vydělat dostatek peněz a mít cenově dostupné bydlení, snižte ty budovy a na cenově dostupné bydlení zapomeňte.“ V současnosti se tedy na nábreží Brooklyn Bridge Parku odehrává velká drama.

Tento park je skvěle navržen. Nebyla zde žádná příroda, ale podařilo se vytvořit romantickou krajinu s kopci, údolími, trávníky a stromy, lokalitu využívající ve velké míře obnovitelných zdrojů. Všechna dešťová voda se zachycuje a znovu využívá. Byly zde vytvořeny umělé mokřady, použil se kámen ze starého mostu i dřevo ze starého skladiště. Vše v parku je produktem nějaké formy recyklace. Park navrhl velmi dobrý ateliér krajinářské architektury Michael Van Valkenburgh Associates (MVVA). Toto studio provádí krásné krajinné úpravy za použití moderních materiálů. Jejich estetika je moderní, ale zároveň otevřeně romantická. Právě v jižní části parku zvané Pier 6 otevřeli úsek s úžasnými loukami plnými zlatobýlu a aster. Zdá se, jako by tam byl odjakživa, přitom byl ale otevřen teprve letos. Tito krajinářští architekti jsou mimořádně talentovaní.

Přenositelnost amerických modelů do evropského prostředí

Ptali jste se, který z těchto modelů by se dal využít v Evropě, především v menších městech s menšími možnostmi investic. V Evropě, a především v zemích, které přešly z komunismu na kapitalismus, stále probíhá silný ekonomický rozvoj. Developeři vydělávají velké peníze, které však bohužel někdy končí v něčí kapse. Naprosto férové veřejné procesy se hledají jen těžko. Nicméně nejdůležitější zásadou (a určitým druhem prospěchářského, kapitalistického přístupu) je, že vaše výstavba bude mít větší hodnotu, pokud vedle ní bude ležet park. Podobně cena vaší výstavby stoupne, pokud se zrevitalizuje stávající park. Můžete vytvořit systém získávání hodnot založený na tomto přístupu: „Necháme vás postavit budovu, a dokonce o trochu vyšší, než by jinak bylo povoleno, ale musíte investovat do nějakého parku (nebo nějaký stávající revitalizovat).“ Dám vám další příklad z New Yorku. Řekněme, že na brooklynském nábřeží je řada starých skladišť a tato oblast je v územním plánu označena jako výrobní areály. Pokud by si majitelé přáli územní plán změnit tak, aby tyto plochy mohli využít pro bydlení, a budou zde chtít postavit třicetipatrové bytové domy namísto dvou- nebo třípatrových výrobních budov, mohlo by město říct: „Změnu územního plánu zvážíme, ale museli byste na nábřeží před vaší budovou zřídit veřejný park. Ponesete náklady na jeho vybudování a údržbu. Máte dvě možnosti: buď ho budete udržovat sami, nebo budete hradit náklady a budeme ho udržovat my. Podmínkou však je, že park musí být veřejný. A abychom nezapomněli, tady máte prostorové regulativy (protože my je pro tento případ máme vypracované).“ Nové parky, které jsou kompletně financovány a udržovány ze soukromých zdrojů, ale jsou otevřené pro veřejnost, v současnosti vznikají na brooklynském nábřeží ve čtvrtích Greenpoint a Williamsburg.

To je jeden systém, který by podle mého názoru mohl v evropských městech fungovat. Pokud se v nich realizují soukromé komerční stavební projekty a na straně developerů je



Foto © Jiri Palacký

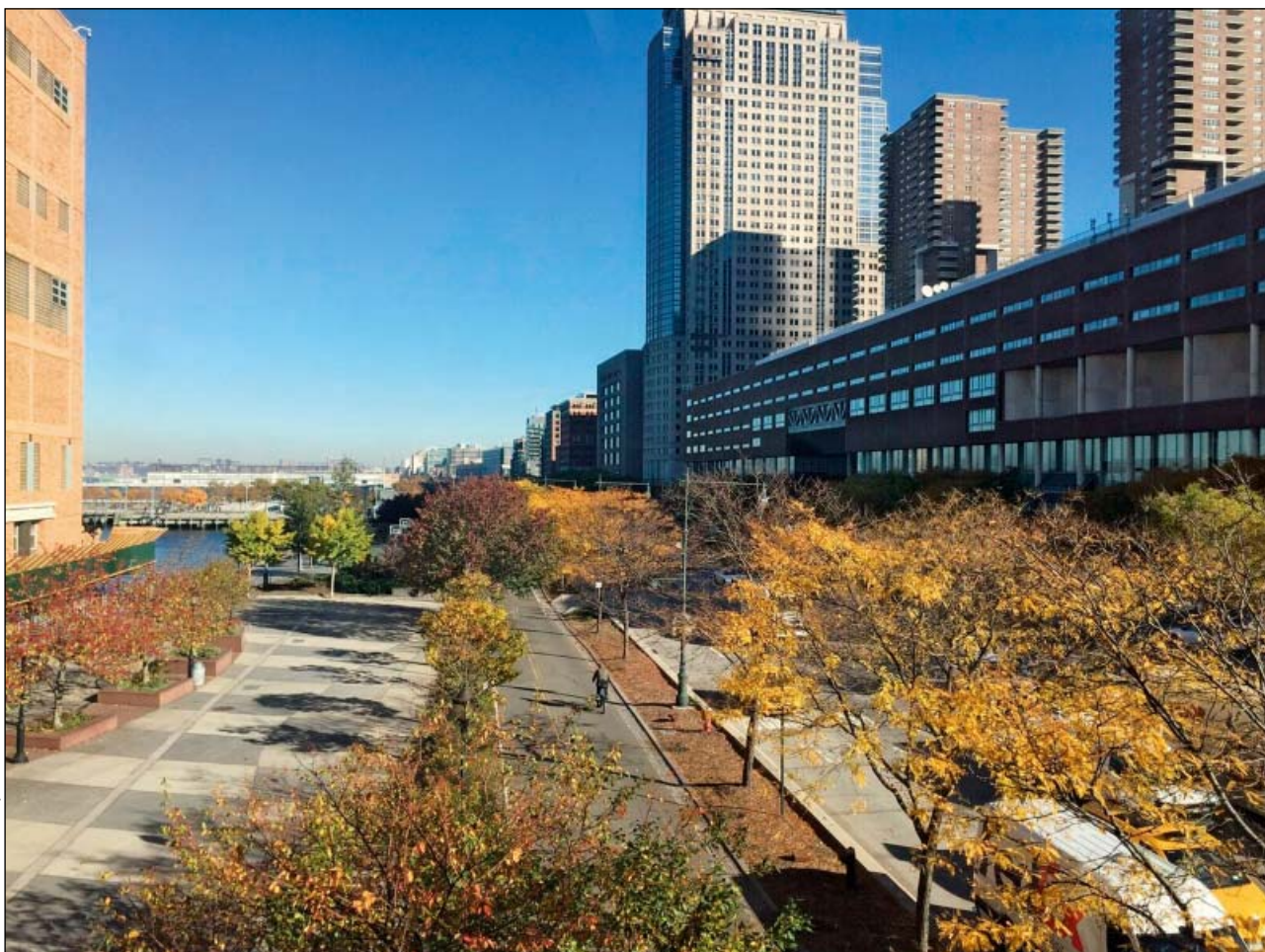
Průhled Kent Avenue z městské čtvrti Williamsburg v Brooklynu směrem na Manhattan a řeku East River. Nalevo je památkově chráněná šestipodlažní budova bývalého skladu potravin firmy Austin, Nicholas & Co., navržená na počátku 20. století architektem Cass Gilbertem. Dnes je v renovované historické budově bytový dům s moderními loftovými byty, vybavený fitness centrem, privátní dvoranou a vlastním parkováním. Napravo je rezidenční výšková budova sousedící s Edge Parkem.

o ně patrný enormní zájem stejně jako vědomí slušných zisků, potom můžete výstavbu veřejných parků začlenit do předpisů týkajících se územního plánování. Toho ale nemáte šanci dosáhnout, pokud si developeři koupili starostu a ovládají ho.

Je potřeba mít odvážné politiky a politický proces, který tyto změny umožní. Víím, že se o něco podobného pokoušeli v Praze. Než však dosáhli cíle, tato sna-

ha byla náhle přerušena. Tady mohou být užitečné nástroje územního plánování a dokonce lze nasadit kapitalistický imperativ: „Ano, můžete tu vydělávat. A když vytvoříte pěkný park a otevřete jej pro veřejnost, můžete vydělat ještě víc.“ Pak jste přistoupili na jejich hru.

Spojené státy se od zbytku světa liší svou tradicí mecenášů, kteří podporují veřejné instituce, jako jsou muzea, divadla, univerzity, nemocnice nebo školy.



Hudson River Park je součástí nábrežní promenády Manhattan Waterfront Greenway, táhnoucí se v délce 50km podél Manhattanu. Park je nejvíce využíván pro cyklistiku a vycházkovou chůzi.

Všem těmto organizacím dávají peníze soukromí dárci tak, jak je v Americe zvykem, když zbohatnete. V Evropě lidé platí vyšší daně a zajišťování těchto služeb nechávají na vládě, ale všechno má samozřejmě své meze. Dokonce i v zemích s velmi vysokým zdaněním, jako je Švédsko nebo Norsko, zjišťují, že jim stále chybí peníze na výstavbu a údržbu parků, a tak jsou parky pořád na posledním místě. Všechny finanční prostředky investují do bezplatného zdravotnictví a univerzitního vzdělání. Vše je zdarma, ale samozřejmě to není zadarmo.

V Evropě je téměř nemožné vytvořit kulturu mecenášství podporujícího parky, protože tady ta tradice zkrátka neexistuje. Začíná se rozvíjet v severní Evropě: v Kodani zrealizovali celou řadu projektů, v jejichž rámci na výstavbu parků poskytli finanční prostředky průmyslníci. Pokud přesvědčíte alespoň jednoho vlivného průmyslníka nebo developera o vý-

znamu parků a přimějete ho investovat do nového parku, ostatní ho budou následovat. Uvědomuji si ale, že se to snadno řekne, ale hůře dělá.

Další možnou cestou je zavádění směrnic, jaké máme v New Yorku. Jedna směrnice (nikoli zákon) stanoví, že máme mít jeden hektar parků na tisíc obyvatel. To je však velké množství lidí a v mnohých čtvrtích se nenajde ani ten jeden hektar. Na tisíc obyvatel pak připadá méně než desetina akru parkové plochy. Když chce ale někdo zrealizovat novou výstavbu, musí si obstarat hodnocení dopadů na životní prostředí, aby zdůvodnil, proč bude na více lidí připadat ještě menší plocha. To dostává politiky pod tlak, protože se to stává veřejnou záležitostí a lidé se začínají ptát: „Tak kde bude ten nový park? Kam se poděly ty investice?“ Proto musí v Americe a v Kanadě developeři v mnohých městech platit poplatek na zřizování nových parků nebo revi-

talizaci parků stávajících. Tento systém popravdě moc dobře nefunguje například v hustě zastavěném centru Toronta, kde už prostě žádná volná plocha na výstavbu nových parků nezbývá. Přinejmenším zde však chápou, že to, že se množství obyvatel na jeden parčík neustále zvyšuje, představuje problém. Když se jim naskytne příležitost přestavět průmyslovou zónu, jako je Sugar Beach, na nový park neváhají ji využít.

Připadá mi, že ve vaší zemi by mohlo pomoci, kdyby se změnila předpisy a územní plánování a začlenila se do nich povinnost vyčleňovat na parky určité minimální podíly veřejných ploch. To by mohl být jeden způsob, jak získat více parků. Pokud všichni musí dodržovat všechny ostatní plány, ať už pro umístění silnic a chodníků nebo na dodržování požadavků v oblasti životního prostředí, musí být možné vynutit si výsadbu stromů po pěti metrech. Nedělejte to jen pro-

to, že je to záslužné. Udělejte to proto, že každá investice do parku se vám vrátí. Vlády vydávají hromady peněz na veřejné zdraví kvůli znečištěnému ovzduší, přílišnému horku a nedostatku pohybu obyvatel. Pokud vláda investuje do parků, nejenže získá lepší životní prostředí, ale vybere více na daních. Celkem vzato lidé na stavbu budovy v blízkosti hezkého parku vynaloží více peněz.

Při zřizování Hudson River Parku byla zadána studie o dopadu parku na hodnotu nemovitostí. Park posloužil jako dobrá laboratoř, protože zde předtím žádný park nebyl a poté zde byl založen park nový. Studie prokázala okamžité zvýšení hodnoty nemovitostí o dvacet procent. Jeden blok od parku stoupl o patnáct procent. Dva bloky od něj o deset procent. Studie naznačuje přímou korelaci mezi blízkostí parku a hodnotou nemovitostí.

Tato čísla jsou zajímavá pro dvě skupiny lidí: developery, kteří se snaží mít větší zisky, a vládu, která chce vybrat více na daních. Nevím, jak to funguje v České republice, ale ve většině měst po celém světě, kde probíhá soukromá výstavba, se na daních vybere více. Pro navrhování parků tedy existují významné finanční motivy.

Doufám, že pro vás tyto informace budou užitečné. Důležité je pochopit, že neexistuje jeden model, který by fungoval v každé situaci. Ve skutečnosti jich existuje mnoho. Jen musíte být kreativní a snažit se najít ekonomicky rozhodující faktor, na který by politici mohli slyšet.

Použité zdroje:

CORNER, James – DILLER, Elizabeth – SCOFIDIO, Ricardo – RENFRO, Charles. *The High Line*: Forseen-Unforseen. London: Phaidon Press Limited. ISBN 9780714871004, 2015.

DONAHUE, John D – ZECKHAUSER, Richard J. *Collaborative Governance: Private Roles for Public Goals in Turbulent Times*. Princeton, Oxford: Princeton University Press. ISBN 140083810X, 2012

MEYER, Peter B – SAUNDERS, Melissa Julie. Regenerating the core – or is it periphery? In: Michael E LEARY a John MCCARTHY, ed. *The Routledge Companion to Urban Regeneration*. London, New York: Routledge, s. 179–188. ISBN 978-0-415-53904-3, 2013.

THOMPSON, William J. *The Rebirth of New York City's Bryant Park*. 1. vyd. New York, NY: HarperCollins Publishers Inc. ISBN 978-1888931051, 2006.

TPL, 2015. *New York, ParkScore 2015 Index* [online] [vid. 21. březen 2016]. Dostupné z: http://parkscore.tpl.org/ReportImages/New_York_NY.pdf

WOLCH, Jennifer R., – BYRNE, Jason – NEWELL, Joshua P. Urban green space, public health, and environmental justice: The challenge of making cities 'just green enough'. *Landscape and Urban Planning* [online]. 5., roč. 125, s. 234–244 [vid. 10. červenec 2014]. ISSN 01692046. Dostupné z: doi:10.1016/j.landurbplan.2014.01.017, 2014.

doc. Ing. arch. Jiří Palacký, Ph.D.
Ústav prostorové tvorby
Fakulta architektury VUT v Brně

ENGLISH ABSTRACT

New York: Creation and development of public urban space, by Jiří Palacký

Public space in cities is experiencing a renaissance. In recent decades, financial investment in its development and management has made it possible for the public to enter the pleasant environment of urban parks for a quality of experience that was unthinkable not so long ago. Bryant Park, Brooklyn Bridge Park, Central Park, High Line and other parks in New York are located in densely populated urban structures and characterized by highly consistent design, innovative solutions of individual seating and flexible spatial and functional arrangement. The quality of these parks is based on various factors, such as the operational and spatial variability that enables them to host various events, efficient systems management, the attractiveness of a natural garden layout appearance reflecting the rotation of the seasons, openness to various life spectra and changeability and variability of use.