

Z Německa přichází **baugruppe – chytrý způsob, jak spolu s dalšími lidmi postavit činžák podle svých představ a nemuset platit nesmyslné marže developerům. A není to jen módní výstřelek pro milovníky komunit!**

Postav si (skoro) sám

T **Hana Slivová, Pavla Francová** P **Michal Bačák**

D

át dohromady síly, peníze, představy a bez developera si postavit bydlení snů. To je princip baugruppe (bauen - stavět, die Gruppe - skupina), který zažil boom v 90. letech v Německu. Teď se o něm začíná vážně mluvit i v Česku.

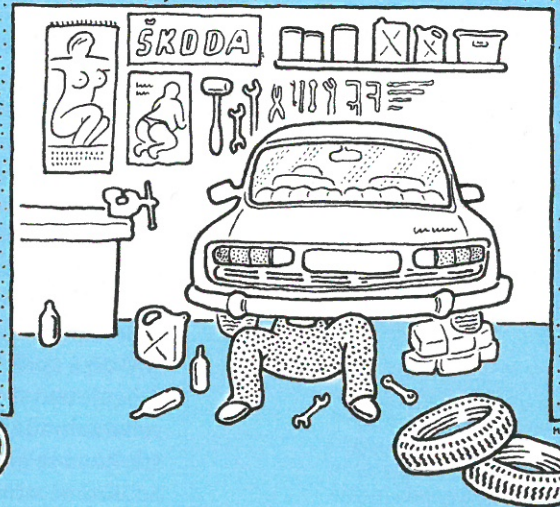
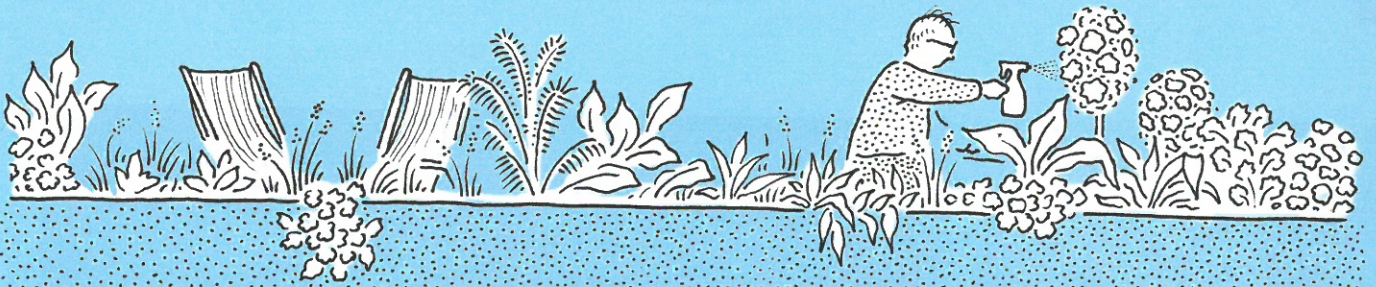
„Spousta lidí dnes neumí o bydlení přemýšlet. Byt si od developera kupují jako hotový produkt podobný autu. Baugruppe může lidi naučit vztahu k půdě a k nemovitosti a tím v širším významu i k občanské společnosti,“ vysvětluje filozofii konceptu Vladimír Fialka. Tento mladý architekt a člen pražského Institutu plánování a rozvoje si přivezl vlastní autorskou zkušenost z projektu v berlínské Ritterstrasse.

U baugruppe však zcela nejde jen o to, obsadit město lidmi s touhou po čilém sousedském životě. Jedním z cílů je také efektivně využít „mrtvé“ pozemky. „V Praze jich je spousta. Když se o ně ale začnete zajímat, zjistíte, že řada z nich je na prodej za velmi spekulativních podmínek,“ upozorňuje Fialka.

Právě nalezení vhodné parcely je jedním z nejtěžších úkolů, který zájemce o společné bydlení čeká. Svě o tom ví i Klaus Geiger, který tři domy v berlínském Friedrichshainu dostavěl spolu s 29 dalšími rodinami před třemi lety. „Náš pozemek nikdo nechtěl, protože nad ním vedly dráty vysokého napětí. Stačilo však, aby se položily do země, a my jsme rázem měli skvělé místo,“ vzpomíná Geiger. Ten se k baugruppe dostal přes bývalého spolužáka, ve skupině stavitelů nikoho jiného neznal. „Bylo nám to se ženou vcelku jedno,“ říká. Důležitější pro ně byl fakt, že mohli ovlivnit výslednou podobu bydlení na dobrém místě.

Protože členové skupiny zjistili, že ne všechny práce zvládnou svépomocí, najali si firmu, která se na podobné projekty specializuje. „Zároveň jsme si udrželi velkou míru vlastního rozhodování. Jednou za měsíc jsme se scházeli a mezitím si mailovali,“ vzpomíná Geiger. „Trochu paradoxní je, že díky možnosti leccos v domě ovlivnit se nám celý projekt trochu prodražil. Ale i tak to bylo výhodnější než koupit hotový byt.“

Život v domě plném vrstevníků s vyšším vzděláním si dnes jen pochvaluje: „Všichni se tady známe, často pořádáme společné večírky a naše podobně





Než se pustíte do baugruppe

1. O propagaci baugruppe se stará Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Na stránkách Baugruppe.cz/manual si stáhněte praktický manuál. Připojit se můžete také do facebookové stránky Baugruppe.

2. Chcete-li stavět v určité městské části, jděte se zeptat na radnici, zda nemá k dispozici pozemek či starý dům. Centrální soupis volných pozemků či domů v České republice neexistuje.

3. Výhodou je, když v základním týmu baugruppe budete mít architekta nebo staveře. Nejenže dokáže mnohem lépe rozpoznat vhodný pozemek či dům a následně vymyslet a nakreslit projekt, ale také se lépe vyzná v související administrativě.

4. Důležitý je projektový manažer. Zkoordinuje veškeré aktivity vaší skupiny.

5. Investujte do realitního poradce a právníka. I když do projektu vstupujete jako přátelé, situace se může změnit. Smlouva mezi všemi členy je základ.

6. V hotovosti mějte zhruba čtvrtinu předpokládaných nákladů, hodí se například jako záloha na pozemek. Budete-li mít štěstí na férovou protistranu, zbytek majitelé zaplatíte až poté, co dostanete stavební povolení.

7. Založte družstvo. V bance se vám bude lépe jednat o financování stavby (více v boxu Jak na finance).

8. Nejste-li si jisti, zda do nově zakládané baugruppe seženete dostatečný počet podobně smýšlejících lidí, domluvte se nejprve ve dvojici. Společně projekt naplánujte, sežeňte pozemek a až poté sežeňte zbylé členy. Počítejte s tím, že administrativní průtahy mohou trvat několik let.



staré děti si je užívají snad ještě víc než my.“

Zatímco rodina Klause Geigera měla dohled téměř nad vším, na berlínské Zelterstrasse 5 už přišli „k hotovému“. Za touto variantou bydlení bez developera stojí spolupráce specializované firmy a architektonického studia. „My jsme navrhli architektonický koncept, firma zase vytipovala pozemky a lidem, kteří se do projektu přihlásili, poskytla veškerý servis,“ vysvětluje architektka Laura Dietsch.

Česká cesta: zabydlíme půdu

Členové skupiny, kteří na schůzkách zorganizovaných stavitelem diskutovali a hlasovali o všem společném, pak doladovali finální podobu bydlení. Ačkoliv se majitelé mezi sebou zpravidla neznali a 72 jednotek bytového domu kromě dospělých obsadilo i 50 dětí, společenský život tam dnes funguje na výbornou. „Na společné velké zahrádě se nacházejí dětská hřiště, která se ale lehce dají odstranit. Soukromé střešní zahrádky jsou pak pečlivě osázené květinami a zeleninou, na společné terase probíhají večírky. Ideální pro lidi, kteří mají rádi

soukromí, ale zároveň chtějí být v kontaktu se sousedy,“ popisuje Dietsch.

K takové komunitní idyle mají zatím tuzemské projekty daleko. Třebad radní Prahy 7 Kamil Mareš se již setkal se dvěma skupinami zájemců o výstavbu na vlastní pěst, vše je ale teprve na začátku. „Pozemky pro menší činžovní domy sice nějaké máme, ale jsou ve stavební uzávěře. Jedna z variant, o které jsme se zájemci mluvili, byla dostavba domu a využití půdy,“ naznačuje možnou cestu Mareš.

Architekt Fialka a jeho kolegové mají aktuálně povědomí asi o šesti skupinkách zájemců o baugruppe. „Někteří už mají koupený pozemek a začínají s návrhem budoucího bydlení, jiní se stále odhodlávají udělat první vážnější kroky. Víme i o lidech, kteří by do baugruppe šli, ale nemají kolem sebe podobně smýšlející zájemce. A tak hledají skupinu, k níž by se připojili,“ vypočítává Fialka.

Bylo nás pět. A teď už jsme jen dva

Leckteré z úvodních kroků směrem ke společnému bydlení už mají za sebou architekti Stano Bachleda a David Mareš. Po práci ve spřátelě-



ných ateliérech plán B a tři architekti občas chodí na pivo, kde jednoho dne zjistili, že jejich rodiny mají stejný cíl – rozumné bydlení za slušnou cenu. „Máme omezený rozpočet, ale umíme rozeznat kvalitu a jsme nároční. Zároveň jsme byli ochotní řešit celou věc společně,“ vysvětluje David Mareš, proč se rozhodli pro vlastní projekt ve stylu baugruppe. „Nejsme žádní hipíci, kteří by museli sdílet kuchyň, chceme samozřejmě soukromí. Ale máme stejně staré děti, které se znají, a tak nám společné bydlení přišlo jako dobrý nápad.“

Architektonického oka využili Mareš s Bachledou už při hledání vhodného místa ke stavbě. „Zkusili jsme přes dvacet variant, od půdní vestavby přes proluky. Nebylo pro nás prioritou mít pozemek, klidně bychom zrekonstruovali i činžák. Jsme městští lidé, tudíž nepotřebujeme zahradu, stačil by nám větší balkon nebo terasa,“ popisuje Bachleda. Před čtyřmi lety nakonec padla volba na úzký pozemek nedaleko stanice metra Ládvi, který Mareš našel na inzerát. Majitel ho prodal za komerční cenu, nicméně svolil, že doplatek si vezme až poté, co skupina získá územní rozhodnutí. Happy end? Ten se odkládá.

Zatím sedíme nad nákresem projektu, který počítá s pěti nikterak okázalými nízkými domky s propojenými předzahrádkami, společenskou místností a travnatou terasou. Ve dvou z nich budou jednoho dne bydlet Bachledova a Marešova rodina, do zbylých tří se chystaly rodiny dalších kamarádů. Z projektu však kvůli neustálým problémům s územním řízením odstoupili. „Ztratili trpělivost. Ale my se jim nedivíme. Nebyli jsme jim schopní kvůli úředním průtahům garantovat termín začátku stavby.“

Problém tkví v komunikaci se starousedlíky, kteří si nepřejí, aby se v parčíku před jejich okny stavělo, a neustále se pokouší zvrátit výsledky územního řízení. „Snažili jsme se s místními sejít, ukázat jim, že nechystáme nic přemrštěného a že do okolí dobře zapadneme, ale oni vůbec nereagují,“ tvrdí architekti. Oba stále doufají, že komunikaci s úřady i odvolací řízení úspěšně zvládnou a povolení ke stavbě do roka dostanou.

Zkušenosti se sháněním pozemku, kreslením plánu i jednání s úřady ukazují, o jak složitý proces se jedná – a jak důležitá je v něm role architekta, tedy člověka, který dokáže správně vybrat místo a řešit problémy technic-



1 – Takto by měl vypadat dům architektů Mareše a Bachledy.

2, 3 – Berlínská Zelterstrasse, vzor fungující baugruppe.



Jak na finance

Zatímco v Německu zájemci o baugruppe využívají speciálních produktů pro fyzické osoby u UmweltBank a GLS Bank, české banky, které Newsweek oslovil (Česká spořitelna, Airbank, Raiffeisenbank a Komerční banka), prozatím podobnou cestou nejdu. „V minulosti jsme takové projekty vždycky řešili individuálně. U standardní hypotéky máme maximálně čtyři spoludlužníky, tedy dvě domácnosti. Pokud chce společně stavět tři a více domácností, navrhujeme zpravidla úvěr pro každou separátně,“ říká Pavel Zúbek z Komerční banky. „Řešením by mohla být i žádost o hypotéku přes firmu či družstvo, kterou by pro tento účel žadatelé založili,“ dodává Kristýna Havligerová z České spořitelny. Na variantu s družstvem upozorňuje i architekt Vladimír Fialka: „Je výhodná kvůli půjčce od banky a důležitá jen pro fázi stavby. Jestli baugruppe zůstane družstvem i po dostavbě, je na dohodě mezi jednotlivými členy.“



Nejsme žádní hipíci, kteří by museli sdílet kuchyň. Ale máme stejně staré děti, tak nám společně bydlení přišlo fajn.

kého rázu. Důležité je podle dvojice přátel i pevné pouto mezi hlavními aktéry projektu a ochota investovat do dobrého hypotečního poradce. Tuzemské banky totiž nejsou na financování nových projektů typu baugruppe nastavené. Co se týče ceny, tak Bachleda s Marešem počítají s úsporou mezi 20 a 25 procenty.

Za průkopníky v tomto způsobu výstavby lze však označit jiné architekty. Už před více než patnácti lety se dalo dohromady bytové družstvo Labyrint v Hostivici u Prahy.

Psal se rok 1999 a někdejší absolvent architektury Ivo Slamják si uvědomil, že by rád bydlel se svými kamarády. V levných bytech, které si postaví podle svých představ. „Objeli jsme tehdy asi pět nebo šest obcí, až v Hostivici nám nabídli pozemek

a dotaci k tomu. Byli jsme celkem frajeři, když jsme v 27 letech prohlásili, že umíme postavit bytové domy. Obec nám uvěřila a jako protislužbu si vyžádala „pouze“ 13 námi postavených bytů,“ vzpomíná s úsměvem Slamják.

Díky dotaci tehdy vyšla třicetimetrová garsonka přibližně na 330 tisíc korun. Byty to byly malé, startovní a studenti v nich žili zhruba pět až sedm let, než založili vlastní rodiny.

Ducha společného bydlení se Slamjákoví a spol. dařilo držet i v dalším družstvu, za kterým stál už jako developer. Metr čtvereční tehdy vyšel na 13 tisíc korun a nájemníci na rozdíl od prvního projektu přišli do hotového, čili odpadl pocit sounáležitosti při práci na společné věci. „Dělávali jsme ovšem večírky, na kterých se parta utužila, a dodnes společně jezdíme na výlety,“ dodává.

V Německu podobných projektů vyrostla od 90. let celá řada. Jenže časy se mění i tam. „Když se s baugruppen začínalo, byl dostatek volných nemovitostí i pozemků. Před lety Berlín prodával vybrané pozemky primárně lidem sdruženým v baugruppen. Teď už je i oni musí hledat na realitním trhu,“ upozorňuje architekt Fialka. ♦



Stručná historie baugruppe

První baugruppen začaly vznikat v 60. letech ve Skandinávii. Lidé experimentovali s malými byty, společnými kuchyněmi i společnou výchovou dětí. Okolo roku 1990 se v Anglii, Irsku či USA objevily ekologické komunity, jejichž členové toužili opustit město, začít žít na venkově a společně sdílet zázemí i pole. Zhruba před 15 lety se epicentrem baugruppe stalo Německo; tamní obyvatelé zareagovali na realitní krizi a stavbou bez developerů na zakoupeném pozemku ušetřili až čtvrtinu nákladů.

Stručná historie družstevního bydlení

Družstevní bydlení má na našem území kořeny v 19. století, díky odpovídající legislativě se mu nejvíce dařilo v období mezi válkami. Výsledkem družstevního stavění financovaného půjčkami bank jsou například pražské Vinohrady. Koncem 50. let vznikají kvůli nedostatku bytů stavební bytová družstva, která s masivní podporou státu (materiál, know-how) nutila k zapojení se do stavby i samotné obyvatel. Po roce 1989 přestal stát bytová družstva podporovat, družstevní byty se začaly převádět do osobního vlastnictví. Podle výsledků sčítání lidí, domů a bytů z roku 2011 bylo v České republice ze čtyř milionů obydlených bytů jedenáct procent družstevních.



32 | PORTRÉT
Učila jsem
M. Albright

40 | ROZHOVOR
Už jste zase
jen Východ

46 | REPORTÁŽ
Na vojnu
kvůli Putinovi

79 | KOMIKS
Klad'as
Jágr

ČESKÁ REPUBLIKA 14/01/2016 59 Kč/1,95 €

Newsweek®

01



HAPPY END

Sarah a Yusra – sestry,
které si doplávaly pro
nový život
→ 18



02

9 772336 899009