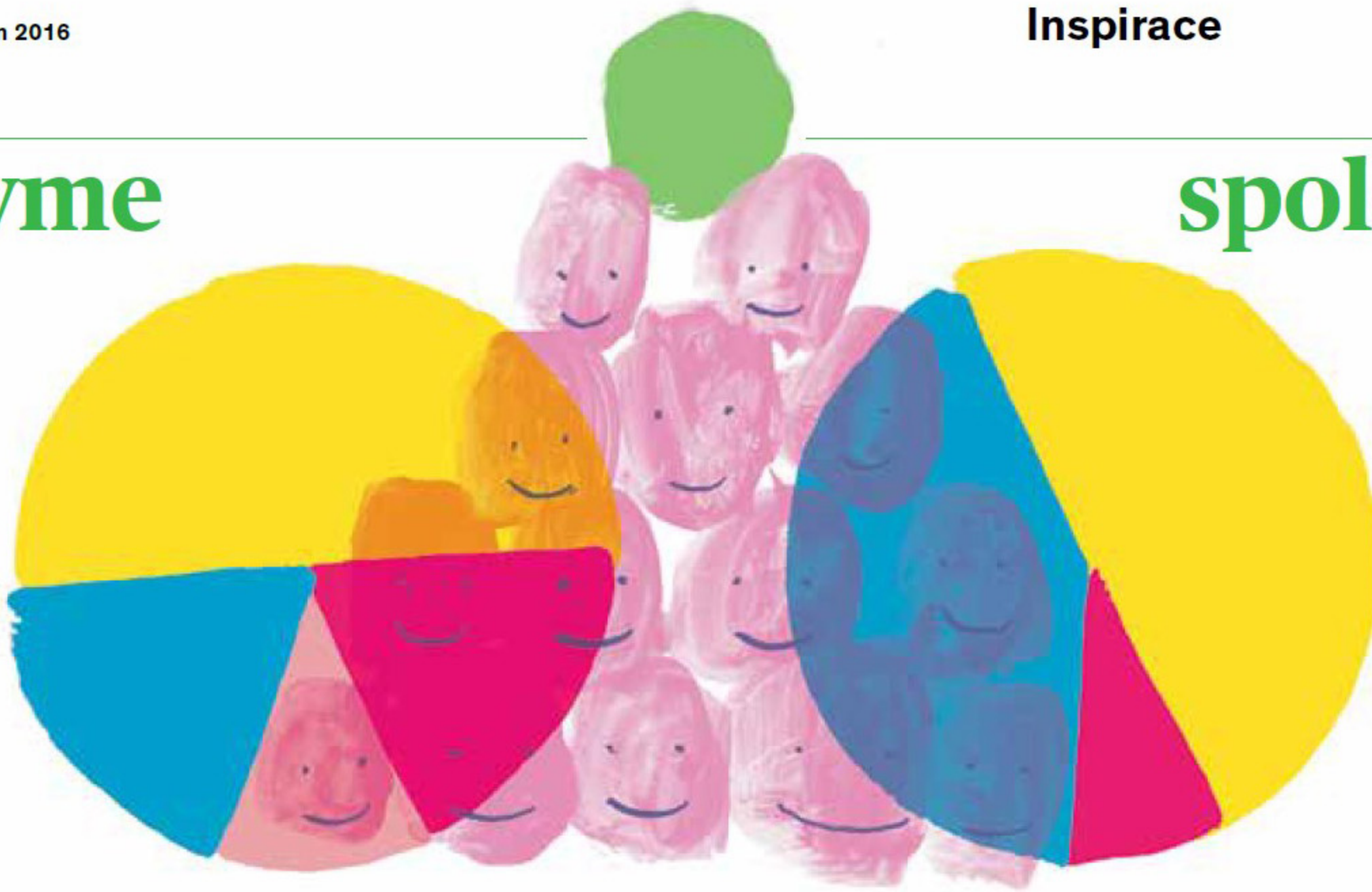


Stavme

společně



V Hostivici na západ od Prahy vzniká první bytový dům podle konceptu baugruppe. Stejný, jaké se staví v Berlíně, Vídni, Curychu nebo Mnichově. Je něco takového možné i v Holešovicích nebo na Letné?

Text – Pavel Vokatý, Ilustrace – Martin Kubát

Německými, švýcarskými a rakouskými městy se šíří nový trend. Lidé se skládají a staví si sami pro sebe činžovní domy bez pomoci developerů. K jejich snu jim stačí najít volný pozemek nebo starší dům k rekonstrukci, zkušeného architekta a projektového manažera, který bude mít stavbu i její plánování na starosti. Širší centra měst tak začínají zdobit nápadité stavby podepsané skvělými architekty, na které by neměl developer dost odvahy i proto, že jedním z jejich poznávacích znamení jsou přízemní klubovny a dvorky sdílené jejich obyvateli. Postavit takový dům vyjde navíc o pětinu levněji, než nabízí trh s nemovitostmi. Seznamte se s přístupem baugruppe.

Název pochází ze spojení německých slov „bauen“ - stavět a „die Gruppe“ - skupina a vystihuje celkem přesně, o co jde. V berlínské ulici Strelitzer Strasse známé svou javorovou alejí s výhledem na televizní věž vyrostl obytný dům, ze kterého se kolemjdoucím nad hlavou vyklápějí z fasády pohyblivé balkony, na Esmarchstrasse 3 vznikla nejvyšší - sedmipatrová - dřevostavba v Evropě a na Flottwellstrasse 2 si zase obyvatelé vysnili na zahradě vodní nádrž. A právě na poslední zmiňované stavbě se podílel architekt Vlado Fialka, který s Markem Kopečem a Ondřejem Duškem nedávno založil novou architektonickou kancelář Baugruppe.cz. V těchto dnech kreslí první obytný dům tohoto druhu v Česku, který přibližně za dva roky vyrostе v Hostivici západně od Prahy.

Místo do hospody do společné zkušebny

„Jde o pět rodin, které se znaly už z dřívějšíka,“ popisuje své nové klienty Vlado Fialka. „Mají společné zájmy, protože se již dlouho setkávají ve své komunitě. Tři rodiny jsou mladé bezdětné nebo s malými dětmi, další dva byty si objednali jejich rodiče. Takže zatímco si vnoučata budou hrát na zahradě, prarodiče na ně budou moct dohlížet ze svých balkonů.“

Stejně jako v zahraničí je i v Hostivici pro dům důležitá velká společenská místnost o rozloze přibližně jednoho bytu. Tu doplňuje garsonka pro návštěvy a malá meditační místnost uvnitř stavby. Ve společenské místnosti, do které povede přímý vstup přes zahradu z ulice, plánují nájemníci učit angličtinu, pořádat kroužky a party nebo zřídit hudební zkušebnu. „Místní předpisy nám neumožňují postavit dům přímo na hranici pozemku, i když tam dřív stál. Proto vznikl koncept domu v zahradě. Má to své výhody i nevýhody, ale ve výsledku to poskytuje větší soukromí,“ vysvětluje Marek Kopeček důvod, proč není možné do veřejného přízemí vstoupit rovnou z ulice. Zatímco zahraniční banky nabízejí pro podobné stavitele speciální hypotéky, které se proplácí postupně, jak dům roste patro za patrem, hostivické rodiny musely založit malé bytové družstvo. Parcelu koupily z vlastních úspor, na zbytek jsou připravené si vzít půjčku.

Město budoucnosti Žďár nad Sázavou

V cizině se baugruppe způsobem staví nejvíce v dosahu center velkých měst, tedy v curyšských a berlínských Holešovicích, Vysočanech nebo Vršovicích. U nás je ale problém s parcelami. „Volných pozemků je spousta, ale jsou zatíženy stavebními uzávěrami, což je problém celé Prahy. A jsou zase v majetku spekulantů,“ líčí architekt Kopeček. Další zádrhel spočívá i v měřítku. Aby se například v Holešovicích dala tímto způsobem zastavět jedna proluka, muselo by se složit ne pět, ale třeba dvacet rodin.

Nabízí se ale jednodušší řešení - začít podobným stylem opravovat staré domy nebo se zaměřit na půdní vestavby, které kolikrát pojmu i několik bytů najednou. Proto se na trojici Kopeček, Fialka a Dušek obrátili zastupitelé a investoři z Brna a Žďáru nad Sázavou, aby jim koncept baugruppe podrobně představili.

Ve Žďáru dokonce plánují této architektonické myšlenky věnovat část rozvojového území. Místní radní totiž zjistili, že mladí lidé nemají šanci koupit si v centru města byt, protože se všechny dědí v rámci rodiny. A když už se nějaký byt na trhu objeví, není většinou k zaplacení.

Strahovské koleje vzorem architektury

Baugruppe ale ve výsledku přináší víc efektu než jen zajímavou architekturu, oživení parterů ulic a menší výdaje za bydlení. Existují případy, kdy zástupci města věnovali baugruppe výstavbě zdarma pozemky výměnou za to, že mu pak nájemníci nových činžáků odevzdali část bytů pro policisty nebo učitele. Takový případ se stal i v Česku na konci devadesátých let, kdy se dva mladí architekti rozhodli postavit bydlení pro sebe a své spolužáky ze strahovských kolejí.

Ivo Slamják s Peterem Lesayem tenkrát obvolávali obce v okolí Prahy s jednoduchou nabídkou: Darujte nám pozemek, my na něm postavíme bytový dům a část bytů vám pak darujeme na oplátku. Nakonec uspěli shodou okolností také v Hostivici, kde úřadoval osvícený starosta. Dnes tam od Slamjáka s Lesayem stojí dva činžáky s šedesáti byty, které svými širokými chodbami a malými byty záměrně připomínají oblíbené strahovské koleje, ale kromě čerstvých absolventů se do nich nastěhovali také místní hasiči, policisté a učitelé.

Možná kdyby pražští zastupitelé na baugruppe lépe slyšeli, skončilo by zbytečně vylidňování centra Prahy. „Například na Smetanově nábřeží mezi Karlovým mostem a mostem Legií žije už jen jeden člověk, který tam má trvalé bydliště,“ dodává varující statistiku Fialka. Pokud by se pro baugruppe podařilo objevit byt jen několik chátrajících domů, vrátil by se na místo život. ●