

**Tři české analogie
k baugruppe.**

**31. 7. — 26. 10.
2015**

DREI GRUPPEN

● **Nákladové nádraží Žižkov**

Česká analogie k baugruppe

Baugruppe je investorský model s vysokou flexibilitou a se sociálním rozměrem. Může být hodnotným nástrojem pro město i pro soukromé iniciativy. Města či městské části, které chtějí podporovat rozvoj kvalitního bydlení ve vytipovaných lokalitách a přitahovat angažované lidi, mohou nabídnout stavební pozemky, nemovitosti či nevyužité půdy k rekonstrukci.

Po legislativní a právní stránce stavění baugruppe v Česku nic nebrání, i když to není tak snadné, jako u našich německých sousedů, kde je již model zaběhlý. Lze použít podobný model financování, jakým stavěla před sto třiceti lety stavební bytová družstva na Královských Vinohradech. Na českém trhu existují bankovní produkty, které mohou družstva využít ke koupi pozemku a k realizaci novostavby.

Finanční výhodnost baugruppe vyplývá ze samotného principu. Budoucí uživatel nemovitosti je zde stavebníkem (investorem i developerem). Z nákladů tak odpadá marže pro zprostředkovatele

nebo k placení daně z převodu nemovitosti. Do stavby je však třeba investovat svůj čas a podstoupit riziko vývoje celého projektu. Pro soukromé iniciativy je v počáteční fázi klíčové zaměřit se na hledání pozemku či budovy ke konverzi. Hledání pozemku vyžaduje hodně práce a času, ale cenová výhodnost baugruppe, individualizovaný návrh a snad i dobří sousedé, jsou dnes k nezaplacení. Na začátku je efektivnější pracovat v menším počtu a postupně nabírat další členy. Po nalezení pozemku je třeba do projektu zapojit další profese – projektového manažera, architektky, finančního či realitního poradce a pořádně do toho šlápnout. V Praze jsou městské části zatím opatrné, protože s tímto konceptem nemají přímé zkušenosti. Možnosti koupě stavebního pozemku v širším centru Prahy také nejsou snadné. Na trhu jsou převážně spekulativní parcely anebo „pozemky s projektem“. Platný územní plán je neflexibilní, rozsáhlá rozvojová území jsou zakonzervována stavebními uzávěrami a současná legislativní nejistota tento stav ještě umocňuje.

Po výstavě Baugruppe ist super! (www.baugruppe.cz -> Výstava) však téma vzbudilo nečekaný ohlas. Existuje více skupin, které o něčem podobném přemýšlejí a postupně se organizují. Poptávka po baugruppe tedy reálně existuje.

Výstava „DREI GRUPPEN: Tři české analogie k baugruppe“ tak chce ukázat, že podobné pokusy realizace jsou tady již řadu let. Jednotlivé projekty dokumentují, že v malém měřítku je možné baugruppe realizovat i u nás, je však k tomu potřeba vynalézavost i vytrvalost. Výstava ukazuje příklady ze širšího centra města i z jejího okraje a snad poslouží jako inspirace pro vznikající iniciativy.



BYTOVÉ DOMY LABYRINT Hostivice, Školská

Architekti

Ivo Slamják, Peter Leszay,
Roman Koranda, Alena Hýblová

Stavebníci

Družstvo Labyrint

Projekt a realizace

1996-1999

Počet bytů

63 (2 bytové domy)

Celkové náklady

40 mil. Kč

Celkové náklady za m² obytné plochy

18 500 Kč/m²

10 500 Kč/m² po odečtení dotace MMR

Nápad na společnou výstavbu vlastního bydlení vznikl na strahovských kolejích v roce 1996. Iniciátory projektu byli studenti architektury, a jejich kamarádi, hledali cestu k levnému bydlení po škole.

Koncept domu byl založen na konstrukčně a dispozičně jednoduchém řešení s cílem začlenit společenský prostor - pobytovou chodbu, inspirovanou strahovskými kolejemi a zahradu.

První skici následně prezentovali obcím v okolí Prahy, od kterých chtěli získat pozemek. Kladnou odezvu získali v Hostivici. Po jednáních se jim obec rozhodla poskytnout pozemek výměnou za třináct bytových jednotek pro učitele, hasiče a policii.

Skupině se podařilo získat pro projekt dotaci z tehdejšího programu na podporu startovního bydlení ministerstva pro místní rozvoj (MMR).

V zimě a na jaře 1997 se iniciátoři projektu scházeli s dalšími zájemci ze strahovských kolejí (studenti elektro, jaderné fyziky, strojní a stavební fakulty, architektury – všichni mladí a nadšení). Televizní

místnosti a rýsovný se stali jednacím místy. Skupina řešila společně všechna témata - financování, architektonický návrh, státní dotaci i jednání s obcemi.

Skupina založila družstvo s názvem Labyrint (celý proces je velmi komplikovaný J). Schůze členů družstva se konaly každý měsíc od jara do podzimu.

Město Hostivice a Bytové družstvo Labyrint uzavřely smlouvu o sdružení na výstavbu dvou bytových domů. Vkladem města byl pozemek. Vkladem družstva byly veškeré další finanční prostředky potřebné pro realizaci výstavby. Jelikož se jednalo o malé byty, dotace MMR (300 000,- na jeden byt) pokryla skoro polovinu nákladů.

Zbytek družstvo pokrylo členskými podíly budoucích nájemníků, které byly splatné při zahájení výstavby. Na tyto družstevní podíly byly využívány hlavně úvěry ze stavebního spoření.

V roce 1999 byla stavba dokončena.



BYTOVÝ DŮM NA DÍLCÍCH Praha 8, Na Dílcích

Architekti, stavebníci:
Stano Bachleda, David Mareš

Začátek projektu
01/2012 (nalezení pozemku)

Současný stav projektu
územní řízení (běží třetím rokem)

Počet bytů
5

Pozemek
671 m²

Zastavěná plocha
373 m²

Čistá užitná plocha
968 m²

Celkové náklady
předpoklad 42,4 mil Kč

Celkové náklady za m² obytné plochy
předpoklad 42 600 Kč

Kolegové a kamarádi architekti Stano Bachleda a David Mareš již před dlouhou dobou zjistili, že mají o bydlení stejnou představu – chtějí být ve městě, na slušném místě, v kvalitním domě, za přiměřenou cenu a společně s dalšími lidmi, kteří přemýšlejí podobně. K touze po bydlení v komunitě přátel přispívá i to, že současní ani bývalí členové skupiny nejsou z Prahy a mají tedy příbuzné daleko.

Pozemek ve čtvrti rodinných domů ze 30. let našli na inzerát v lednu 2012. Majitel pozemku skupině poskytl opci s tím, že zaplatili zálohu. Zbytek zaplatí, až získají územní rozhodnutí.

Původně byla skupina stavebníků větší, ale někteří kvůli průtahům v územním řízení ztratili trpělivost. Až se podaří získat potřebná povolení a koupit pozemek, skupina se doplní.

Dům je koncipovaný jako pět mezonetových bytů (řadových domů) se zahrádkami a společenskou místností. Kromě myšlenky společného bydlení byl dalším z hlavních důvodů vlastního projektu požadavek na funkčnost bytů. Developerská produkce dlouhodobě

vykazuje nízkou kvalitu dispozičních řešení, hledání nemovitosti standardní cestou tedy nikam nevedlo.

Asi polovinu nákladů bude potřeba zajistit úvěrem. Financování není definitivně vyřešeno. Společný úvěr více než dvou fyzických osob na jednu nemovitost (pozemek) se ukázal jako téměř nepřekonatelná bariéra a model financování se dál řeší.

Kromě průtahů s územním řízením brzdí stavbu i občanské sdružení starousedlíků Třešňovka, které má za cíl zabránit jakékoliv výstavbě v tomto místě. Současný územní plán však pozemek zastavět umožňuje.



STŘEŠNÍ NÁSTAVBA
A VESTAVBA ČECHOVA
Praha, Čechova ulice

Architekti

Marek Kopeč, Ondřej Dušek

Stavebníci

Sdružení tří fyzických osob

Začátek projektu

2012

Počet bytů

3

Čistá užitná plocha

168 m²

Celkové náklady za m²

obytné plochy předpoklad

62 500 Kč

Záměr se zrodil díky tomu, že jeden z architektů v dané ulici dlouho bydlel a hledal půdu, kterou by si mohl zařídit. Od známého se dozvěděl, že v domě, ve kterém bydlí, by půda mohla být k dispozici. Družstvo ji totiž hodlá nabídnout tomu, kdo jim zajistí rekonstrukci celého domu. Oba dva výše zmínění měli o část půdy zájem a začali s družstvem jednat. Posléze přibrali třetího, architekta kolegu, protože z dispozičního členění půdy i z předpokládané výše investice vyplývá členění na tři části. Vzápětí architekti rozpracovali studii nástavby, kterou konzultovali s památkáři (NPÚ). Stavba je v památkové zóně, souhlasné stanovisko NPÚ zde má zásadní význam. Výhodou bylo, že dům je o patro nižší než oba domy sousední. Nástavba na straně do dvora byla pro památkáře přípustná v podobě odkazující na podkrovní ateliéry přelomu 19. a 20. století. Rozhodující odezvu měl především motiv prosklení se zaobleným rohem.

Následně bytové družstvo vypsalo výběrové řízení na rekonstrukci domu výměnou za půdu.

Skupina podala svůj návrh doplněný o předběžný rozpočet, objasnění právního rámce a nástin dalšího průběhu (založení transparentního účtu pro celou akci, termíny složení jednotlivých částek na tento účet atp.)

V současné době probíhá jednání o množství prací a o výši investice do společných částí domu, smlouva zatím nebyla podepsána.

● Novou výstavou nechceme dokazovat, že trend baugruppe už zakořenil v našich zemích. Na dvou projektech a jedné realizaci bychom spíš rádi ukázali to, že podobné snahy jsou i v našem prostředí přirozené. Tyto počiny se rodily víceméně nezávisle na trendech v zahraničí, bez výrazné inspirace německým vzorem. Jsou spíš logickým vyústěním určité touhy a vnějších okolností: Sám na to nedosáhnu, když se ale spojím s lidmi s podobnou touhou, půjde to. Projekty jsou komornější, možná ukazují strategie odpovídající specifikům našeho prostředí: méně volných parcel, složitější legislativa a jiné vlastnické poměry. Pro nás jsou důkazem toho, že stavění formou baugruppe – družstva – či společenství stavebníků – je přirozeným a logickým řešením pro lidi, kteří chtějí realizovat vlastní bydlení ve městě