

TŘI OBLÁZKY NA ŽIŽKOVĚ

AUTOŘI: LUDVÍK SEKO, JAN SCHINDLER

MÍSTO: ŽIŽKOV, PRAHA 3

REALIZACE ARCHITECT 55

Rozvojová žižkovská lokalita „Na Vackově“ se v nedávné době stala zajímavým dějištěm moderní bytové výstavby. V sousedství jen o málo starší realizace Alfarezidence od studia Unitarch vyrostl koncepčně i hmotově zcela jinak pojatý obytný soubor podle návrhu Schindler Seko architects.



OBYTNÝ SOUBOR NA VACKOVĚ – ETAPA F

Místo: Olgy Havlové/Rixdorfská, Žižkov, Praha 3

Investor: Metrostav Vackov a. s.

Hlavní architekt: Ludvík Seko, Jan Schindler / Schindler Seko architects

Architekt: Josef Kalčík, Jiří Prokopec

Soutěžní tým 2007: Jan Schindler, Ludvík Seko, Petr Baletka

Soutěž: 2007

Realizace: 2016

Celková plocha: 13 670 m²

Foto: Ondřej Polák



01 Projekt Vackov tvoří tři navzájem propojené viladomy.

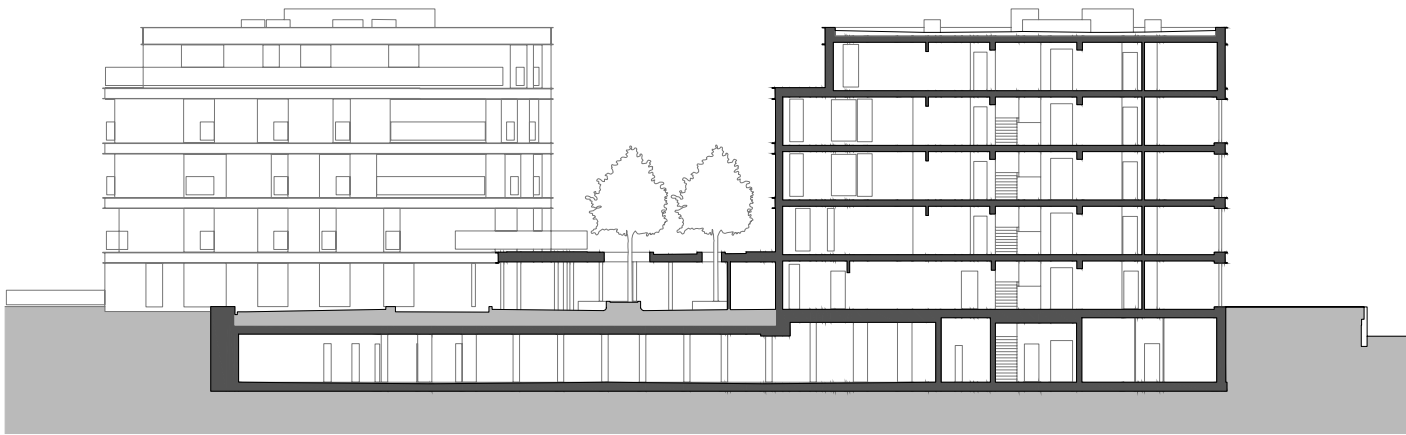
02 Jejich exteriér září výraznou kombinací černé, bílé a červené barvy.



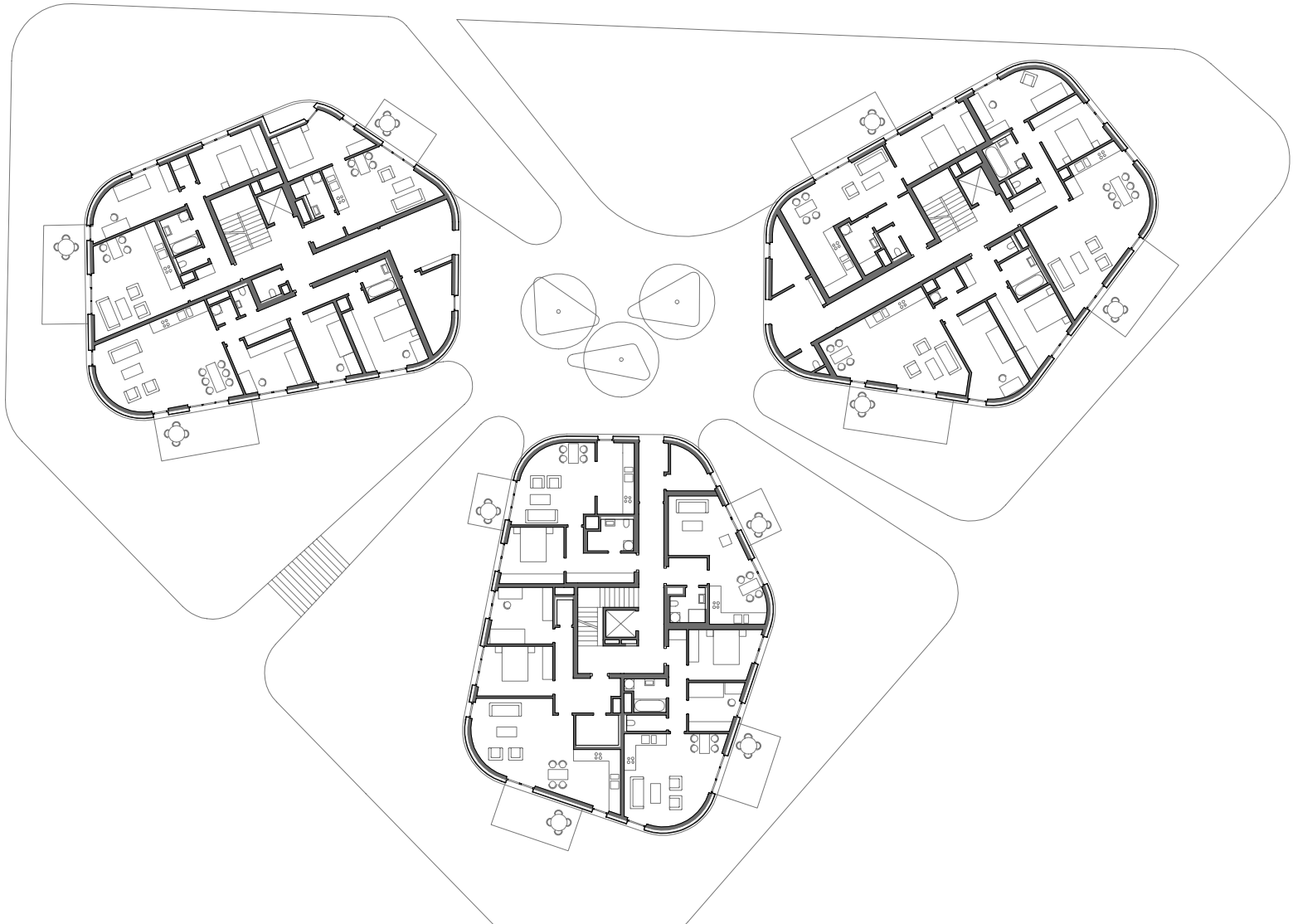
03 Jednotlivé byty využívají v půdorysech zakřivení rohů stavby, kde se také nachází lodžie.

04 Červená je použita jak na zdech, tak i střepech balkonů a vytváří charakteristické barevné zálivy.

ŘEZ



PŮDORYS 1. NP





05 Společenským srdcem projektu je centrální venkovní zastřešené atrium.



06



07

Autorská zpráva

KONTEXT

Budova je situována v Praze 3 v místě křížení ulic Olgy Havlové a Rixdorfské na pomezí vznikající blokové zástavby v sousedství veřejného parku Židovské pece. Pozemek je součástí širší rozvojové lokality za žižkovským nákladovým nádražím, kde probíhá a v budoucnu bude probíhat intenzivní urbanistický rozvoj. Současná heterogenní výstavba skladových a výrobních objektů je povolna nahrazována rezidenční zástavbou.

KONCEPT

Stavba je osazena na podnoží, která díky svažitosti pozemku vystupuje nad terén a formuje uliční prostor. Vzniká tak vyvýšený „bastilion“ zajišťující soukromí pro uživatele předzahrádek i společného prostoru v parteru domu. Pod ním jsou skryta podzemní parkovací stání a technické zázemí domů.

Nad podnoží jsou umístěny tři nepravidelně oblé budovy, které paprskovitě vychází ze středu centrální zóny, kde se nachází společný komunikační uzel přístupný ze všech tří stran pozemku. Zároveň tento prostor tvoří i odpočinkovou a společenskou zónu areálu.

Bytové domy mají 5 nadzemních podlaží, z toho poslední patro je ustupující. V úrovni druhého podlaží jsou propojeny

perforovanou markýzou tvořící v daném patře terasy přilehlým bytům. Atypickému pozemku ve tvaru oblého trojúhelníku bylo přizpůsobeno i hmotové a materiálové řešení domů. Organické řešení solitérních hmot objektů vytváří přechod mezi kompaktní zástavbou sousedních bytových domů a zelení přiléhajícího parku. Fasády budov jsou tvořeny ručně tvarovanou profilovanou omítkou světlé barvy s horizontálními tmavými předěly v úrovních jednotlivých pater. Tento elegantní a střízlivější obal budovy akcentují červeně ztvárněné ostění oken a lodžii zařezávajících se do hmoty budov.

DISPOZICE

Řešení samotných budov je koncipováno tak, že komunikační jádro bylo umístěno do středu dispozice budov. To umožnilo využít veškeré plochy fasád pro umístění obytných místností. Dále kolem komunikačního jádra jsou umístěny veškeré tzv. „neobytné“ místnosti bytů (chodby, koupelny, WC, komory, sklady apod.), aby v maximální míře byly využity veškeré plochy fasád pro plnohodnotné obytné místnosti. V obytném souboru je situováno celkem 46 bytových jednotek dispozičně řešených jako 1+kk až 5+kk a jedna nebytová jednotka.



06 Celý objekt je vynesena na betonové platformě.

07 V interiéru pracovali architekti s výraznou typografií a omezenou paletou barev.

08 Omítka fasády byla zpracována ručně do podoby vertikálních kanelur.



08

Rozhovor s Janem Schindlerem a Ludvíkem Sekem

S oběma partnery kanceláře Schindler Seko jsme krátce hovořili o koncepci developerského projektu Vackov i o tom, co je dnes standardem podobných developerských projektů.



09

Soutěž na projekt jste vyhráli už v roce 2007. Domy byly ale dokončeny až o téměř deset let později. Proč?

V České republice máme trochu komplikovaně nastavený právní systém. Podle Světové banky jsme na 127. místě ve složitosti vyřizování stavebního povolení. Je to složitý systém povolovacích procesů a často se stává, že budovu postavíte až za 10 let, jak se to stalo i v tomto případě. V roce 2007 byl největší stavební boom, bylo to těsně před krizí. I kvůli tomu se to trochu zpomalilo.

Jaká byla územní situace projektu?

Celé území bylo rozděleno do několika sekcí. My jsme si mohli vybrat, jestli půjdeme do soutěže na jedno nebo více z těchto částí. Nakonec jsme si vybrali pouze jedno malé území. První fázi stavěl architekt Jan Kohout a druhou MS Architekti, kteří také zároveň udělali plán celého území. Na ten jsme my s naším rezidenčním domem navázali. Náš podíl byl v celém projektu asi jedna pětina celového zpracování území. Tehdy nám to vyhovovalo, náš ateliér neměl větší kapacitu a takový menší projekt nám tehdy sedl.

Váš návrh tedy vzešel z vybrané soutěže?

Soutěžních projektů na každou zastavitelnou část bylo asi 10. V pravém slova smyslu to nebyla klasická soutěž, ale spíše takový konkurz. Ten je pro developery dnes běžnou praxí. Vyzvou několik ateliérů a investují peníze do několika studií, nakonec si vyberou ten, který je pro něj nejvhodnější. Tímto způsobem nejčastěji získáváme projekty rezidenčního bydlení. Na stranu druhou je ale škvěle navázat s developerem kontinuální spolupráci. Vzájemná důvěra je pak mnohem větší.

Řešili jste tu vaši část nějakým způsobem v rámci celkového projektu? Spolupracovali jste s ostatními ateliéry?

Spíše pouze po formální a technické stránce. MS Architekti řešili rozvodové sítě a koordinovali celé území, ale v samotném designu stavby jsme se s nikým nedoplňovali.

Co je tedy hlavním principem vašeho obytného celku?

Celkové území je takový velký trojúhelník. Naše část se nachází zhruba uprostřed. Od počátku jsme věděli, že ostatní parcely nemají takové kvality, především výhledy a propojení s okolím. Předpokládali jsme, že byty, které se tam budou stavět, budou základní, levnější, dostupnější. Proto jsme koncipovali náš projekt jako velkorysejší bydlení s výhledy a těsným spojením s krajinou. Tímto způsobem tak okolí ovlivnilo samotnou formu stavby. Snažili jsme se prostor tolik nezastavět, nechat ho otevřený, aby si byty byly navzájem vzdálenější. To nás motivovalo udělat větší bytové jednotky s organickou formou, které se radiálně rozhlíží do okolí. Jsou to tři odlišně tvarované bytové objekty, tzv. viladomy. Tvarově jsme projekt koncipovali extrovertně. Chtěli jsme široký výhled do okolí z jednotlivých bytů za předpokladu, že se byty nikdy nedívají do oken vzájemně.

Ve vaší tvorbě nenajdeme tolik organicky tvarovaných objektů. Jak jste dospěli k tomu pro vás netypickému řešení?

V té době jsme si takové organické tvarování vyzkoušeli úplně poprvé. Jednotlivé objekty vypadají jako pětiúhelníky, které mají zaoblené hrany. Organická forma se otevírá do prostoru, vnitřní stavba je rozdělena na klasické půdorysy jednotlivých bytů. Hrany jsou oblé, ale geometrie má určitá pravidla. Fasáda se drží v barevnosti červená, černá a bílá. Technicky jsou stavby zhotovené ze železobetonové konstrukce, vyzdívané zdivo a kontaktní fasáda. Také jsme použili takovou specifickou

omítku, vertikální kanelury, které se dělaly ručně podle šablon. I přesto, že máme radost z tohoto detailu, úplně původně měla být fasáda plechová. Takové řešení bylo ale pro klienta příliš industriální.

Jakýmsi pomyslným srdcem celého komplexu je venkovní kryté atrium.

Ano, je to taková krytá dvorana, ze které se vstupuje do jednotlivých domů. Zároveň nabízí relativně velkorysý komunitně-veřejný prostor pro setkávání obyvatel domu. Jsou tam lavičky, stromy a perforovaný betonový strop, který prostoru dodává určitou dynamiku. Celé to stojí na takovém platu, jakési kře na lehce zvlněném terénu. Pod ní se nachází parkoviště. Vyzdvižením celého komplexu jsme zároveň vyzdvihli i byty v přízemí, které jsou již relativně vysoko a mají tak více soukromí.

Co je pro vás dnes důležité při stavbě takového developerského projektu? Na co kladete největší důraz?

To je často problém, protože současní developeri mají jasno a často po nás chtějí navrhovat takovým katalogovým způsobem. Je pak těžké do tak okleštěného projektu něco zajímavého prosadit. Obecně nám jde především o určitou příjemnou interakci obyvatel s tím domem. Hodně přemýšlíme o pohybu v domě, jak se k němu přichází, jak se do něj vstupuje, kolik lidí potkáte na schodišti... Jsou to takové detaily, které ale velmi zásadně ovlivňují naše chování. Souvisí to i s celkovým urbanistickým prostředím, jak dům komunikuje s okolím a svými uživateli. V případě Vackova to představuje určité vrstvení, z veřejného prostoru vstupujete do polo-soukromého území a přes něj do intimního soukromí bytu. Funguje to jako jakýsi filtr. Představa o vzniku normálních sousedských vztahů v současné době je pro nás velmi motivující.

09 Pod betonovou platformou se nachází parkovací místa.

10 Centrální dvorana působí se svým zastřešením velmi dynamickým dojmem.

Byly v rámci zadání i nějaké nebytové prostory?

Ano, byly. Původně tam mělo být atriové schodiště zakousnuté do suterénu a vedle něj se měla nacházet kavárna. Měl tam vzniknout jakýsi amfiteátr. Nakonec to ale developer smetl ze stolu.

To je asi obecný problém při stavbě takových projektů. Jak se projekt měnil v průběhu stavby?

Ano, v prvních fázích je to vždy více optimistické, poté se to čím dál tím více osekává. V původním plánu jsme chtěli navrhnout méně větších bytů, ale to se změnilo v roce 2010. To je ale obecný problém, byty jsou čím dál tím menší, aby se jich samozřejmě co nejvíce prodalo. Jinak zvenku se projekt téměř nezměnil. Zevnitř relativně hodně. Museli jsme nechat objemy, ale zdvojnásobit počet bytových jednotek. Zároveň se zmenšila okna. Celková původní forma byla ale připravena na větší prostory. Vnitřky jsou tak vlastně velmi ortogonální. Venkovní organičnost stavby se projevuje v interiéru díky této změně v mnohem menší míře, než jsme chtěli. U každého bytu se také nachází výrazná červená lodžie.

Zasahujete při podobných projektech do podoby interiéru?

V interiérech nás zajímají především dispozice. Samozřejmě řešíme podoby interiéru jen ve společných prostorách, u vstupů, chodeb a dveří. Ale to je tak všechno. Nedokážeme ovlivnit, jak samotné byty vypadají celkově. Čím dál tím více mi přijde, že se navrhování bytových prostor podobá kanceláři. Tvoříme jen jakousi slupku, kterou si naplní klient sám. U Vackova jsme samozřejmě pracovali i na společných prostorách, to je chodbách. Chtěli jsme je ztvárnit velmi neutrálně. Použili jsme antracitovou černou, šedivou a bílou barvu. Také jsme na chodbách výrazně pracovali s typografií.

Už dlouhou dobu obdivuji modernistické bytové domy ve Francii nebo Itálii, ve kterých si architekti mohli dovolit většinu detailů zpracovat na míru. Je škoda, že dnes tomu už zdaleka tak často není.

Jsou i výjimky. Například když se zabýváme nájemním bydlením, tak tam si takové záležitosti můžeme někdy i dovolit a některé projekty jsme dělali opravdu až do té poslední kliky. Je to jiný charakter bydlení. Když se lidé stanou majiteli bytu, chtějí to vždy změnit. Pokud tam bydlíte jen v pronájmu, tak touto touhou nemáte. A samozřejmě soukromí zadavatelé více dbají na kvalitu, na trvalou hodnotu, dlouhověkost. Je to i zcela odlišný přístup a komunikace s klientem. U nájemního bydlení mluvíme přímo s majitelem, u developerských projektů je to management, který přesně ví, co má dělat, aby se projekt co nejvíce vyplatil.

Jaké jsou dnešní nároky developerů při navrhování takového bydlení?

V poslední době zde byl tlak navrhovat takové byty, které neodpovídají své výměře. Byt 3+kk nebo 2+kk se například musí vejít do výměry 60 m². V podstatě se to pomalu přibližuje standardům ve velkých západních zemích, kde jsou některé byty hodně malé. Také typologie bytů se dnes velmi proměňuje. Řada investorů chce odlišné koncipované byty, například aby je mohli pronajímat studentům. Kuchyn v takových bytech je samostatná, stejně tak jako ostatní pokoje. V současných požadavcích se určitě klade velký důraz na integraci zeleně. Standardem se dnes stávají také byty s balkonem nebo lodžií. V zahraničí je to jiné. Developeri i architekti jsou schopní jít do rizika, experimentují. Takové věci, co dělá například studio BIG, by u nás nebyly vůbec možné. Koncepcí těch bytů je velmi otevřená, je do nich často vidět a celkově jsou ty obytné komplexy mnohem více o nějaké mezilidské interakci. U nás se hledá vždy největší jmenovatel, ten nejprůměrnější průměr.

Čemu se teď věnujete nejčastěji?

V poslední době stavíme spíše administrativní budovy. Developeri mají podobné

představy, čerpají z poznatku klientů. Co se realizací týká, je to v naší kanceláři zhruba půl na půl. Kancelářské prostory se navrhují jinak, vznikají jako systém, který do sebe musí zapadat a fungovat dohromady. U bydlení je zase hodně těžké pracovat se správnými proporcemi, je to téměř o každém centimetru.

Zmínili jste, že navrhujete novou budovu pražské výstavní síně Kunsthalle. To mě relativně překvapilo. Takovou kulturní stavbu jste ještě nedělali, nemýlím-li se?

Ano, to je pravda. U nás není tolik příležitostí stavět podobné institucionální projekty. Kunsthalle bude na Klárově v bývalé trafostanici ze třicátých let, kterou momentálně revitalizujeme a dostavujeme. Na svou dobu to byla velmi konzervativní stavba v jakémsi zvláštním neostylu. Dnes je památkově chráněná, ale v nepříliš dobrém stavu. Její vnitřní prostory naopak překvapí, na svou dobu byly velmi moderní, celé betonové. Stavba by měla být dokončena v roce 2020, otevřít se má ještě o dva roky později.

Rozhovor připravil Adam Štěch

10

