

# Proměna nároží

Rekonverze kancelářské budovy v Praze-Vršovicích na studentskou kolej

<sup>en</sup>— Transformation of a Corner. Reconversion of an Office Building in Prague-Vršovice into a Student Dormitory

Jan Schindler, Ludvík Seko / Schindler Seko architekti /



1 Celkový pohled z ulice K Botiči.

Nárožní budova ze sedmdesátých let již několikrát změnila svůj účel. Nyní slouží ke studentskému bydlení, čemuž vyhovují i její trojtraktová dispozice, nízká výška pater a blízkost parku. Černobílá fasáda ukrývá různobarevné chodby jednotlivých podlaží a světlé pokoje s příslušenstvím. Nároží je doplněno o prosklený arkýř společné studovny, dalšími prostorami pro studenty jsou suterénní klub a fitness. Přízemí budovy je věnováno komerčním účelům.

<sup>en</sup>— The corner building from the 1970's has changed its function several times. Today it serves as student accommodation which is suitable due to its' triple-wing disposition, the small height of the floors, and the proximity of a park. A black and white façade conceals multi-coloured corridors on each floor and bright rooms with facilities. The corner on the upper level is completed by the glazed oriel window of the common room; another space for students is the basement club and gym. The ground floor serves commercial purposes.



2 Jižní fasádu ožívují společné balkony.



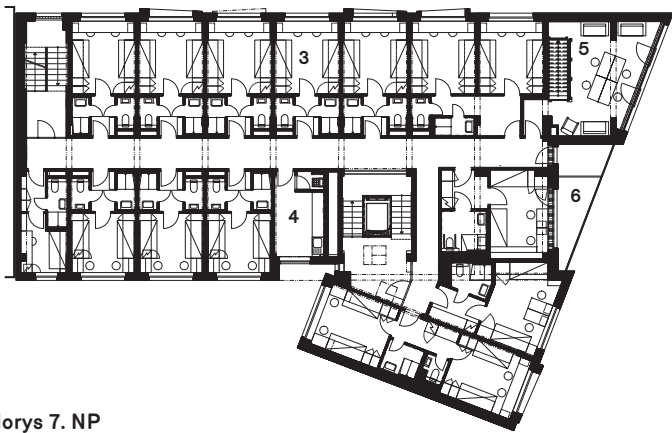
3 Vstupní hala s recepcí v přízemí.



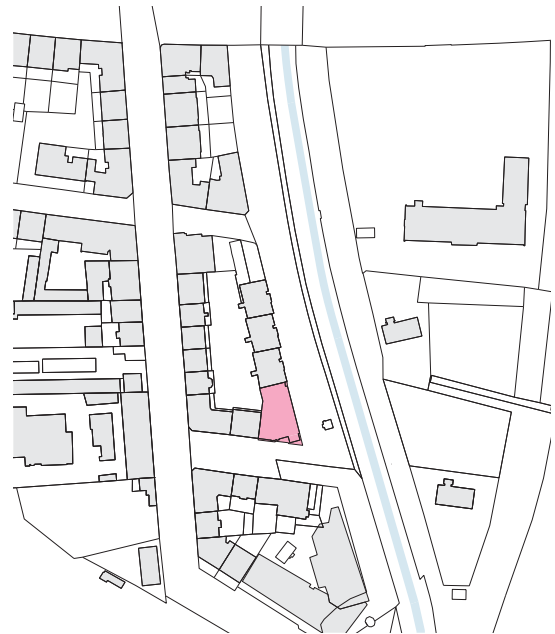
4 Standardní studentský pokoj.



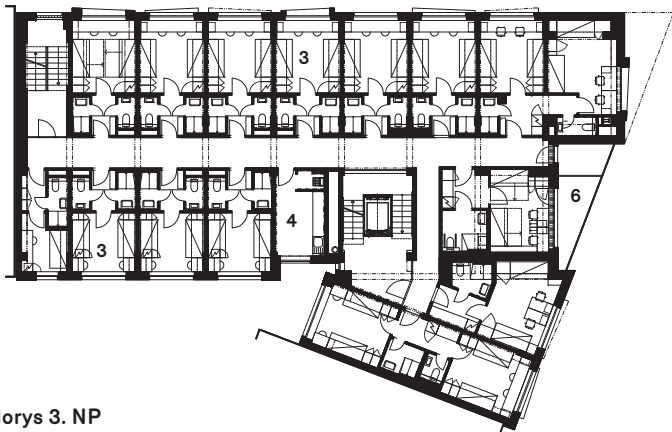
5 Prosklený arkýř společné studovny.



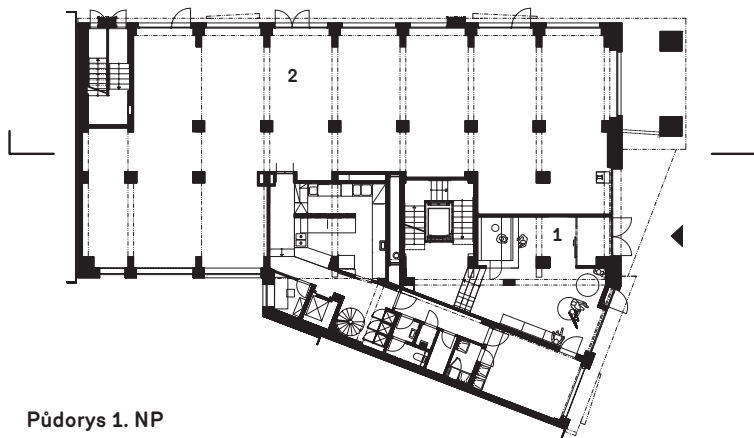
Púdorys 7. NP



Situace



Púdorys 3. NP



Púdorys 1. NP

- 1 vstupní hala
- 2 komerční prostory
- 3 pokoj
- 4 kuchyňka
- 5 studovna
- 6 balkon



Řez podélný

místo stavby: K Botiči, Praha 10; účel stavby: rekonverze kancelářské budovy na studentské bydlení; autoři: Jan Schindler, Ludvík Seko / SCHINDLER SEKO ARCHITEKTI, s. r. o. (Praha); investor: Hamilton & Co Holdings; dokončení: 2013; plocha pozemku: 493 m<sup>2</sup>; hrubá podlažní plocha: 4 146 m<sup>2</sup>; čistá podlažní plocha: 3 766 m<sup>2</sup>; obestavěný prostor: 11 438 m<sup>3</sup>; foto: Ondřej Polák

Architektonické studio **SCHINDLER SEKO ARCHITEKTI** založili v roce 2012 Jan Schindler a Ludvík Seko. Navázali tak na třináctiletou spolupráci v rámci ateliéru 4A architekti, jež spoluzakládali. Na základě soutěže v roce 2005 na zástavbu lokality Rivergardens v Praze 8 byla v roce 2014 realizována kancelářská budova podél Rohanského nábřeží. K dalším realizacím patří administrativní centrum PPF GATE v Praze (2009) a BCB v Plzni (2004). Aktuálně se dokončují obytné soubory v Praze ve Střešovicích (Triangel) a na Smíchově (Sacre Coeur 2). [www.schindlerseko.cz](http://www.schindlerseko.cz)

## Studentská ubytovna K Botiči

Yvette Vašourková

Příběh vršovického domu K Botiči začíná v roce 1973, kdy se národní podnik Průmstav rozhodl postavit pro své zaměstnance ubytovnu. Projekt zpracoval podnikový ateliér A pod vedením architekta Mikeše. Většina bytů určených pro krátkodobé bydlení byla dvoupokojová s předsíní a zázemím, ale bez kuchyňky. Téměř identické pokoje s rozměry 3,5 na 4 m měly balkony orientované do obou ulic, a co nejvíce tak profitovaly z protějšího parku. Po revoluci dům získala Komerční banka, která se jej rozhodla přestavět na svoji pobočku. Projekt přestavby v roce 1995 připravil ateliér Archikon A pod vedením Milana Dvořáka. V duchu postmoderny devadesátých let dům získal keramický obklad a nároží bylo zakončeno kruhovou zasedací místností – pracovním v celoskleněném reflexním pojetí. Francouzské balkony do ulice K Botiči byly zrušeny.

Komerční banka zde sídlila do roku 2010, kdy se rozhodla prodat tři své budovy. Kromě Vršovíc šlo o sídla Podvinný mlýn ve Vysočanech a U Průhonu v Holešovicích. Dům odkoupila investorská skupina Hamilton Group a s představou přestavět kancelářskou budovu na bytový dům oslovila ateliér Schindler Seko architekti. Po analýze se zjistilo, že stavba není vhodná pro trvalé bydlení jak z hlediska regulativ, tak konstrukce. Dům nemá vlastní parkovací místa a nesplňuje přísné podmínky pro oslunění, navíc má velmi nízkou výšku pater – přibližně 2,5 m. Architekti nakonec investorovi navrhli řešení ve formě přestavby na studentskou kolej. Šlo o logickou úvahu, jelikož k této formě bydlení je stavba již od svého zrodu dobře přizpůsobena. Skeletový trojtrakt například jasně definoval efektivní rozložení pokojů. Klient, který měl se studentským bydlením dobré zkušenosti z Francie, se s tímto využitím okamžitě identifikoval.

Nový projekt prakticky kopíruje původní půdorys ubytovny ze sedmdesátých let s velmi drobnými rozdíly. Každý pokoj má nyní svůj záchod a koupelnu a v jedné z jednotek u hlavního schodiště byla namísto pokojů vybudována kuchyňka. Chodbu nově v každém patře doplňuje společný balkon, a tak je díky balkonovým dveřím dostatečně přirozeně osvětlena. I když byla při rekonstrukci stavba vyčištěna až na konstrukci, odkaz devadesátých let byl v domě zachován díky skleněné stěně hlavního schodiště se solidními nerezovými profily a luxfery na fasádě u bočního schodiště. Nárožní postmoderní nástavbu proměnili architekti ve společnou mezonetovou studovnu, a i když její vysoká prosklená fasáda orientovaná přímo na jih nevyhovuje zcela podmínkám pro studium, vytváří bezpochyby elegantní zakončení nároží domu, navíc se symbolickým programem. Kolej má ještě jednu společenskou místnost v suterénu, tedy bohužel bez oken, kde díky dobře vybavené kuchyni pořádají studenti společné večeře a oslavy. Kuchyňky v patrech totiž vzhledem ke své velikosti vycházející z původní dispozice nepojmou více než dva až tři studenti. Kdyby studovna v horních patrech byla vybavena alespoň malou kuchyní, stala by se z ní možná atraktivní společenská místnost. V suterénu se nachází rovněž malé fitness studio a prádelna. Většina parteru domu je určena k pronájmu – ideálně pro provoz kavárny, klubu či bistra. V současné době, dva roky po realizaci, jsou však prostory stále prázdné, a tak studenti přicházejí o další potenciální místo k setkávání. Dům je v současnosti využit jen z poloviny. Důvodem je zřejmě jeho komerční charakter, který se projevuje v ceně nájmu. Sdílení pokoje o velikosti 14 m<sup>2</sup> s dalším studentem také není příliš atraktivní. Bydlení na pokoji ve dvou však vyžadoval zadavatel projektu.

Studentské koleje K Botiči přesto patří mezi investorsky úspěšné projekty. Navíc se jedná o jednu z prvních realizací u nás, která nabízí bydlení studentům mimo univerzity, byť v zahraničí se jedná o již ověřený model. Tento projekt lze považovat dokonce za pilotní – daný model se totiž mezi staviteli v Čechách začíná postupně rozšiřovat a svůj potenciál má hlavně u mezinárodních



6 Stav před rekonverzí.

studentů. Prvenství je pro studentskou kolej K Botiči ale i určitou nevýhodou. Jelikož mu žádný jiný projekt nekonkuroval, nemusel se tolik zaměřovat na kvalitu společenských prostor, jež jsou alfou a omegou studentského života. Možnost setkávání se s ostatními studenty je navíc jeden z hlavních důvodů, proč by u nás studenti mohli preferovat kvalitní koleje oproti spolubydlení v bytech. Právě otevřenost a komunitní rovina, jakou se například nedávno podařilo vybudovat v koleji vzniklé přeměnou průmyslového objektu v berlínském Kreuzbergu, a to především díky společným kuchyním a obývacím (projekt alternativní newyorské developerské skupiny Marco Sea), koleji v ulici K Botiči chybí. Živost domu nedodá ani barevné spektrum jednotlivých podlaží. Více než koleje proto projekt vnímám jako studentskou ubytovnu či rezidenci. Charakter ubytovny je přece jen tomuto domu vlastní již od jeho vzniku, a je tedy logické, že v něm přetrvává.

**Yvette Vašourková** (\*1976, Brno) je absolventkou Fakulty architektury ČVUT v Praze (2001) a postgraduálního studia Berlage Institutu v Rotterdamu (2007). Je zakládající členkou CCEA – Centra pro středoevropskou architekturu. Vedle kurátorské činnosti se věnuje architektuře a urbanismu v rámci studia MOBA, které založila spolu s Igorem Kovačevićem. Je dlouholetou členkou redakční rady časopisu *ERA21* a kurátorkou čísla *ERA21 #04/2015* věnovaného velkoměstským palácům. Na Fakultě architektury ČVUT v Praze pokračuje v doktorském studiu na téma *Architektonické formy pro udržitelné město*.



Schéma vnitřní struktury