

SOUKROMÉ KOLEJE

Jak se dá přestavět bývalá banka

□ ADAM GEBRIAN

U potoka Botiče a vlakového nádraží Praha-Vršovice byl na podzim roku 2013 otevřen objekt, jehož příběh patří v Česku k těm nejméně obvyklým. Základem stavby se stala někdejší bankovní budova, její nová náplň byla vytvořena netypicky diskusí mezi objedna-

vatelem a architektem a vychází z možnosti místa. Klient kdysi odkoupil několik objektů od Komerční banky. Součástí tohoto portfolia byla i bývalá administrativní budova ze sedmdesátých let s železobetonovým skeletem, která byla v devadesátých letech přestavěna pro potřeby banky. Ta už dnes například z důvodu nízkých výšek stropů jednotlivých pater nárokuje na administrativní využití nevhovuje. Společně s ar-

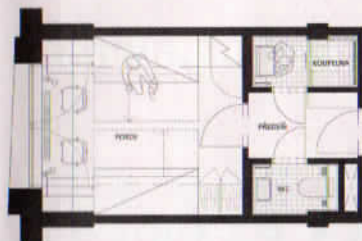
chitekty se zadavatelé rozhodli vyzkoušet v Česku zatím dosti neotřelý nápad: změnit zastaralou kancelářskou budovu na bydlení, a to na bydlení studentské.

Návrhů studentských bydlení pro širší centra měst najdete na fakultách architektury každý semestr desítky, ale v praxi jich příliš realizováno nebylo. Zdánlivě totiž nedávají smysl ekonomicky. Na klasickém bydlení se dá přece vydělat více.

NÁROŽNÍ OBJEKT ZE SEDMDESÁTÝCH LET, KTERÝ BYL REKONSTRUOVÁN V DEVADESÁTÝCH LETECH, SE LONI NA PODZIM DOČKAL NOVÉ PODOBY I NÁPLNĚ, ANIŽ BY ZÁSADNĚ NABÝL NA OBJEMU. NOVĚ VYTVOŘENÝ ARKÝŘ V POSLEDNÍCH DVOU PATRECH OBSAHUJE SPOLEČNOU STUDOVNU.



FOTO ADAM GEBRIAN



Anebo ne? Když se podíváme na běžné ceny kolejného ve srovnatelných lokalitách v Praze, pohybuje se mezi 100 a 140 korunami denně. V recenzovaném domě představuje nejnižší nájemné 190 korun denně (2 dvoulůžkové pokoje se společnou hygienou) až po 311 korun (jednolůžkový pokoj). Měsíčně tedy něco mezi 6000 a 9500 korunami. To vzhledem k pokoji pro dva o velikosti 20 metrů čtverečních

včetně toalety a sprchy není už tak malá výtěžnost. Nelze se proto divit, že většinu ubytovaných tvoří studenti ze zahraničí. Dává to smysl. Přijíždějí častokrát na krátké, tříměsíční výměnné pobyty a jejich prioritu spíše než cena představuje snadnost pronajmutí pokoje a minimum starostí s jeho provozem. Na šesti patrech objektu se nachází celkem 160 lůžek (92 pokojů, z toho je 24 jednolůžkových, 68 dvoulůžkových) a naprostá většina je rezervována. Kromě pokojů dům nabízí společné kuchyně na každém patře, studentský klub a fitness v suterénu a dvou-podlažní studovnu, která tvoří nejvýraz-

CHODBY SE OD SEBE LIŠÍ POUZE BAREVNOSTÍ PODLAH, STĚN A STROPŮ A UMOŽŇUJÍ TAK SNAŽŠÍ ORIENTACI UVNITŘ. Z JEDNOHO KONCE JSOU PŘÍROZENĚ OSVĚTLENY SKRZE SPOLEČNOU LODŽII NA FASÁDĚ.



FOTO ONDŘEJ POLÁK



FOTO ONDŘEJ POLÁK



FOTO ONDŘEJ POLÁK

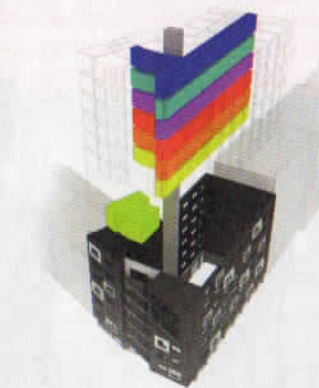
PO INTENZIVNÍM BAREVNÉM ZÁŽITKU Z CHODEB PŮSOBÍ JAKO PŘÍEMNĚ ZKLIDNĚNÍ BĚLOST JEDNOTLIVÝCH POKOJŮ. JSOU MALÉ, ALE EFEKTIVNĚ USPOŘÁDANÉ. OBSAHUJÍ POUZE POSTEL, SKŘIŇ, STŮL, ŽIDLÍ A LEDNICKU.

REKONSTRUKCE A KONVERZE NEVYUŽÍVANÝCH BUDOV PŘEDSTAVUJÍ NEJVĚTŠÍ PŘÍLEŽITOST PRO ZVÝŠENÍ KVALITY ŽIVOTA VE MĚSTECH.

nější formální akcent při pohledu zvenku - arkýř na nároží v posledních dvou podlažích.

Je nutné zmínit nepříliš utěšený stav kolejí vybudovaných za socialismu, které se v mnoha městech nacházejí v okrajových částech a na hranici havarijního stavu. Řada domácích studentů tuto situaci řeší pronájmy větších bytů a skládáním se na vyšší nájemné, ale ne každému toto řešení vyhovuje.

Adaptace původního objektu je provedena racionálně. S trochou nadsázky se dá říci, že z původního objektu zbyly železobetonové podlahy a sloupy, ale i vnější členění fasády vychází z původní stavby. Rozestupy mezi sloupy umožnily mezi ně efektivně vsadit vždy jeden pokoj pro dva. Bylo vytvořeno nové jádro s výtahem, na které jsou napojeny chodby. Pro lepší orientaci v každém patře v jiné barevnosti. V běžném patře se nachází 16 pokojů.



PROSTOROVÉ SCHEMA PROZRAKUJE RACIONALNOST VNITŘNÍHO USPOŘÁDÁNÍ A SPOLEČNÝCH PROSTOR. ZELENÝ VSTUP A VRÁTNICE, VERTIKÁLNÍ SĚDĚ JÁDRA A ŠESTICE IDENTICKÝCH CHODEB NAD SEBOU.

Nejbližší kontext tvoří městské domy z přelomu 19. a 20. století, ale také zateplený panelový dům s fasádou v zářivé žluto-červené kombinaci. Rozhodnutí dům zvenku sjednotit do neutrální černo-bílé kombinace rozumím, ovšem pokus o zjemnění měřítka fasády pomocí zesílených bílých orámování některých oken mi připadá nadbytečný. Hledání nových využití pro domy, které už skoro vypadaly jako ztracený případ, je možná nejdůležitější úkol současné architektury. Konverze, rekonstrukce existujících budov, hledání rezerv uvnitř zastavěných území, to vše by mělo mít přednost před novostavbami na zelené louce. ■

AUTOR: JAN SCHINDLER, LUDVÍK SEKO, SCHINDLER SEKO ARCHITEKTI, S. R. O. **SPOLUPRÁCE:** PETRA MATUSZKOVÁ, HANA POLIDAROVÁ, ONDŘEJ DUŠEK, JAN HOLUB **INVESTOR:** HAMILTON & CO HOLDINGS **REALIZACE:** 2013 **PLOCHA POZEMKU:** 493 M² **UŽITNÁ PLOCHA:** 4146 M² WWW.SCHINDLERSEKO.CZ