FOTO TOMÁŠ ŽIBLEZNÝ

REKONSTRUKCE? *ODLOŽTE* RŮŽOVÉ BRÝLE

Staré domy mívají silného genia loci a ve výsledku mohou poskytovat vyšší komfort bydlení než novostavba. Jenže jejich technický stav je těžko odhadnutelný a na stavebníka leckdy čekají nemilá překvapení. Rekonstruovat starý dům znamená hledat kompromis mezi mírou vstupů a získaných hodnot. O rekonstrukcích jsme si povídali s architekty **Pavlem Pláničkou a Matějem Páralem** ze studia 3+1 architekti.

Ondřej Krejčí

ING. ARCH. MATĚJ PÁRAL (1976)

Studoval na Fakultě architektury ČVUT v Praze (absolvoval v roce 2001) a na Evangelické teologické fakultě na UK Praha (jeden rok). V letech 1997–1998 a 2003–2006 působil v architektonické kanceláři architekta Jehlíka, v roce 1998 absolvoval praxi v Památkovém ústavu v Ústí nad Labem. Od roku 2006 je členem sdružení 3+1 architekti. Autorizovaný architekt ČKA (č. 03 398).

ING. ARCH. PAVEL PLÁNIČKA (1973)

Studoval na Fakultě stavební ČVUT v Praze, obor pozemní stavby a na Fakultě architektury ČVUT v Praze (absolvoval v roce 2001). V letech 1997-1998 působil ve švýcarských ateliérech WA 3 a Bearth & Deplazes, v letech 1998-2006 v architektonické kanceláři architekta Jehlíka. Od roku 2006 je členem sdružení 3+1 architekti. Autorizovaný architekt ČKA (č. 03 397).

Vznik vaší společnosti je trochu netypický, můžete přiblížit počátky studia 3+1 architekti?

PP: V podstatě jsme nástupci architektonické kanceláře Jana Jehlíka. V ní jsme já a kolega Matěj Pár al začínali praxi a pracovali jsme zde do roku 2006. V té době se Jan Jehlík začal věnovat pedagogické činnosti *(Vedoucí ústavu urbanismu na FA ČVUT, člen řady odborných komisí – pozn. autora)* a my jeho praxi převzali. Velice nám pomohl s rozjezdem kanceláře, nemuseli jsme začínat od nuly, přebrali jsme některé rozpracované projekty, sídlo, měli jsme na co navázat. To pro nás byla velká výhoda.

Proč právě „3+1“?

MP: Původně to byl kryptogram pro tři architekty a jednoho inženýra, potom pro tři „mladé“ (nás dva a kolegu Bruna Panenku) a jednoho „starého“ Jana Jehlíka. Ukázalo se to jako nejpřijatelnější a vlastně univerzální značka, která v čase nabývá různých významů. Nedávno jsem se zrovna přestěhoval z jednoho bytu 3+1 do jiného 3+1...

Portfolio vašeho ateliéru obsahuje relativně velké množství rekonstrukcí. Zaměřili jste se na ně záměrně?

MP: Vůbec ne, záleží na klientech, s jakým zadáním přijdou.

PP: Nechceme se nijak vymezovat, je to řízeno především poptávkou.

Dá se odhadnout, jak velké procento vaší tvorby rekonstrukce tvoří?

MP: Tipuji kolem 40%.

PP: Zcela upřímně, já jsem se zpočátku rekonstrukcím trochu bránil, téma mě začalo zajímat až postupně.

Co vás odrazovalo?

PP: Návrh nového domu je svobodnější. Novostavbu můžete udělat „samu v sobě“ konzistentní.

MP: Nemusíte řešit spoustu faktorů, které se v případě rekonstrukcí objevují.

PP: Když stavíte nový dům, vnášíte do něj svůj svět. Zatímco při rekonstrukci staršího domu přicházíte k něčemu hotovému. K něčemu, co je nutné poznat, a to někdy nebývá úplně snadné. Reagujete na formu, která vám třeba nemusí být blízka.

Přesto jste si k rekonstrukcím cestu našel…

PP: Ano, navrhoval jsem rekonstrukci domu pro svoji sestru. Je to dům po prarodičích, prostředí, které jsem dobře znal. Když znáte příběh domu, víte, na co navazujete, je to snadnější a přesnější práce. To je myslím při rekonstrukcích zásadní – porozumět a dobře se seznámit s prostředím a příběhem do kterého se chystáte zasáhnout. Platí to pro klienta i architekta.

Velká část stavebníků si přeje bydlet v klidné lokalitě, ale s dobrou dostupností města, veškerou infrastrukturou… Jenže takových pozemků ubývá. Myslíte si, že v důsledku toho poroste poptávka po starších domech v ustálených zástavbách?

PP: Byl by to jistě správný směr – pracovat s tím, co je k dispozici a zároveň to udržovat a opečovávat. Je ale potřeba uvažovat realisticky. Když za námi přijdou klienti, že si vyhlédli starší dům k rekonstrukci, snažíme se dobře zvážit vstupy, které konkrétní situace vyžaduje. Koupě a oprava staršího domu bývá finančně stejně náročná jako stavba nového, často jsou celkové náklady na stavbu dokonce vyšší.

FOTO 3+1 ARCHITEKTI

Rodinný dům v obci Řež. Na první pohled těžko poznáme, že se jedná o rekonstrukci. Projekt 2007, realizace 2008–2012.

Pokud má klient k domu nebo místu hlubší vztah, je to silný argument pro to, se do rekonstrukce pustit. Hodnota, kterou tím může získat je finančně těžko vyjádřitelná. Pokud ten vztah nemá, je otázka, zda rekonstruovat, nebo ne a případně jak, daleko komplikovanější.

Jenže rozpočet se na takové věci neptá, bývá neúprosný…

PP: Samozřejmě musíme být v odhadech střízliví. Pouštět se do opravy ruiny a dopředu vědět, že je můj rozpočet nízký, je na pováženou. Je potřeba počítat s tím, že při rekonstrukci rozpočet jistě překročíme, než že by nám nějaké peníze zbyly. Řadu technologických problémů na počátku rekonstrukce neodhalíte a musíte je řešit v průběhu stavby.

Jenže... Na druhé straně pracujete při rekonstrukci s místem a formou, které již mají nějaký charakter a atmosféru, oživujete stávající strukturu a nezanášíte krajinu novými pokusy a omyly.

MP: Je to silný rozpor. Často by bylo jednodušší bourat, ale atmosféra a charakter domu převáží.

„I KDYŽ NA ZAČÁTKU UDĚLÁTE PODROBNÝ PRŮZKUM, REÁLNÝ STAV KONSTRUKCE ODHALUJETE AŽ NA STAVBĚ.“

Vraťme se trochu zpátky. Zmínili jste, že klienti za vámi chodí pro radu ještě před koupí domu. Takový model není zrovna obvyklý, investoři většinou přípravnou fázi spíše podceňují…

PP: Máte pravdu, obvyklé to není, ale poslední dobou máme více klientů, kteří nás osloví ještě před koupí domu, respektive pozemku.

MP: Někteří klienti dokonce přijdou na konzultaci vícekrát.

Takže investorům dochází, že najmout si architekta na přípravnou část, za zlomek ceny projektu, je rozhodně rozumnější, než si koupit za několik milionů nevhodný dům?

PP: Některým ano, ale pořád je to, myslím, docela malé procento. Na druhou stranu, stavebníci, kteří za námi chodí, většinou znají naši práci a tuší, co od nás mohou očekávat a v jakých měřítcích obvykle pracujeme. Proto je šance, že se nám bude vzájemně dobře spolupracovat docela vysoká. Pro obě strany je to snazší.

Rodinný dům je pro vás tedy ideální zadání?

PP: Dá se to tak říct. Je to sice stále na hraně finanční existence, protože stavebníků, kteří chtějí tuhle dlouhou, nepohodlnou a nelevnou cestu individuálního návrhu podniknout, je jen pár a taky nám to většinou hodně trvá. Tohle měřítko a lidský rozměr s tím související ale máme rádi.

Co samotná projektová dokumentace rekonstrukce – Je náročnější než u novostaveb? Vyžaduje větší podrobnost, důkladnější průzkumy?

MP: Pro ni je klíčovým faktorem kvalita podkladu. Na začátku je dobré mít důkladné zaměření, průzkum objektu. Od podkladů se odvíjí v podstatě celá projektová fáze, respektive jak bude, nebo nebude přesná. Velkou roli hraje i stáří domu. Něco jiného je projekt rozviklané staré chaloupky, kde potřebujete přesnost, ale zároveň musíte trochu zaokrouhlit, abyste se neutopil

Studie rekonstrukce rodinného domu v Cirkvicích, v realizaci

„REKONSTRUKCE NABÍZÍ MOŽNOST PŘIDANÝCH HODNOT, NEPOSTIŽITELNÝCH PENĚZI NEBO FYZIKÁLNÍMI VZOREČKY.“

v detailu. A něco jiného rekonstrukce prvorepublikové vily, kde můžete počítat s pravými úhly a na jejíž jednoduchý původní projekt z archivu se dá zpravidla spolehnout.

PP: Záleží na konkrétní situaci. V některých případech jsou nutné podrobné průzkumy, někdy vám stačí minimum vstupů a dopadne to dobře. Je to v podstatě volba strategie. Klíčová je, jako ostatně téměř vždy, osoba stavebníka. Jaké má zkušenosti, do jaké míry se chce sám přípravy a stavby účastnit, jak vám důvěřuje atd.

Rekonstrukce je v mnoha ohledech pestřejší než projekt novostavby.

Podrobný prováděcí projekt je ale nejideálnější řešení…

PP: Samozřejmě podrobná projektová dokumentace je vždy výhoda. Důležité ale taky je, do jaké míry ji pak stavebník respektive realizační firma sledují. I když na začátku uděláte podrobný průzkum, reálný stav konstrukce odhalujete postupně až při samotné stavbě. I podrobná prováděcí dokumentace se musí aktualizovat a je potřeba improvizovat, jakkoliv to na stavbě nemáme příliš rádi. Rekonstrukce jsou daleko náročnější na autorský dozor, na stavbě strávíme podstatně více času.

Jaký názor máte na svépomocnou výstavbu?

PP: Závisí to na naturelu stavebníka. Záleží na něm, co zvládne, na co si troufá. Pokud je důsledný, odhodlaný, zná své limity a nechybí mu dostatek energie, nelze proti svépomoci nic namítat.

FOTO 3+1 ARCHITEKTI

Polemiku vyvolávají výrazně stylově diferencované přístavby. Dáváte přednost odlišnosti nebo se snažíte novou část do té stávající nenápadně „integrovat“?

PP: Osobně nemám problém ani s jednou z variant. Záleží na konkrétní situaci, někdy lze navázat důsledně a doslovně na již hotové, v jiném kontextu je možné zareagovat úplně jinak, kontrastně. Obojí může mít smysl – je potřeba to umět rozlišit.

MP: Poznáte, zda místo potřebuje vzkřísit nebo navázat na původní tvarosloví, nebo ho pozvedne nový či jiný jazyk a podle toho postupujete v návrhu. Je to pro nás jakýsi automatismus, těžko se to popisuje.

Jak se na moderně pojaté přístavby či dostavby dívá stavební úřad? Nekomplikuje povolování takovýchto návrhů?

PP: Neřekl bych. V Ústí nad Labem a okolí, kde převážně působíme, narážíme spíš na neporozumění CHKO *(Chráněná krajinná oblast – pozn. aut.)*. Tady se mně zdá, že to umění rozlišit často selhává. Operuje se pak s vágním pojmem krajinného rázu a důraz se klade výhradně na obecné a zjednodušené atributy, jako je sklon střechy a její barva, barva fasády a podobně. Výsledkem těchto tlaků je ale pouze masivní používání nejlevnějších materiálů a technologií a pseudohistorické tvarosloví většiny nové zástavby. Probíhající banalizaci krajiny a primitivizaci našich sídel to bohužel myslím nijak nepomáhá.

3+1 architekti se nevěnují jen rekonstrukcím. Zde novostavba rodinného domu ve Váňově.

FOTO 3+1 ARCHITEKTI

MP: Bohužel nejsou taky tato pravidla nějak oblastně diferencovaná, není řešen lokální kontext. Není se o co opřít v metodice či strategii CHKO. A jen málokdy je úředník architekt.

Architekti mají často problémy s orgány dotčenými ve věci památkové ochrany…

MP: Já jsem absolvoval praxi v památkovém ústavu, k památkově ochraně mám docela blízký vztah. Podle mé zkušenosti s místním památkovým ústavem, kde došlo i k částečné generační obměně, mají památkáři většinou o architekturu velký zájem a jejich argumenty bývají relevantní. Samozřejmě vždy je to o lidech a hledaní společné řeči. V současnosti rekonstruujeme památkově chráněný dům, hrázděnku. Oproti původnímu záměru jsem musel na přání památkového ústavu o dost zmenšit vikýře, na druhou stranu nebyl problém s výrazným prosklením jedné stěny.

PP: Já vidím problém v tom, že povolovací procesy závisí v této oblasti většinou na subjektivním a velmi často ustrašeném a alibistickém názoru jednotlivců. Kvalitních, dobře vzdělaných a zkušených úředníků je samozřejmě menšina. V památkové péči navíc podle mě chybí obecně sdílená idea, co je podstatné, co je dobré a kam směřovat.

MP: Ale posun je zaznamenatelný. Například je více vnímána hodnota funkcionalismu, dům s plochou střechu je brán stejně vážně jako například secesní vila.

Daly by se nějak obecně definovat typické technické problémy starších domů?

MP: Obecně velice těžko.

PP: Někdy je to nedostatečné odizolování objektu, jindy základy, krov... Problém je, že některé nedostatky se vyřešit nedají, respektive se nedají řešit s rozumnými finančními náklady. To je jedna z věcí, se kterou musí stavebník počítat a pečlivě ji zvážit.

„VÝSLEDEK SVÉPOMOCNÉ VÝSTAVBY ZÁVISÍ NA NATURELU STAVEBNÍKA. ZÁLEŽÍ NA NĚM, CO ZVLÁDNE, NA CO SI TROUFÁ.“

Jak velkou finanční rezervu bychom při rekonstrukci měli mít?

PP: Rezervu je dobré mít i u novostavby, řádově v procentech. U rekonstrukce je to ale určitě více. Minimálně 20% rezerva z rozpočtu je nutnost, aby se investor nedostal při provádění takzvaně do úzkých. Že se v průběhu rekonstrukce objeví komplikace, je velmi pravděpodobné.

Hodně se mluví o energetické náročnosti. Mohou rekonstrukce obstát v době mířící k nulovému standardu?

PP: Myslíme si, že honba za snižováním energetické náročnosti by měla mít rozumné meze. Starší domy mají svůj charakter, své vlastnosti, často svůj půvab a kouzlo. Tvrdou aplikací současných energetických standardů je o většinu z toho docela jistě připravíme. Patrně můžete nějakým souhrnem opatření docílit výrazného snížení provozních nákladů i u rekonstruovaných objektů. Je ale otázka, za jakých investičních nákladů a zda při tom nezmizí základní atributy, které tu konkrétní stavbu ustavují.

MP: Starý dům s rekuperací, s vysoce tepelněizolační schopností, to už je v podstatě nový dům, kterému jen vadí zbytek starých konstrukcí.

PP: Navíc, čím je dům starší, tím je přizpůsobování současným požadavkům těžší. Existují jistě i pozitivní případy, ale velmi často je znásilněna podstata domu.

MP: Pokud se přesto této myšlenky nechce investor vzdát a chce dům obalit dvaceti centrimetry polystyrenu, pak s tím musí korespondovat celý architektonický návrh, nesmí se pak bát dát domu jiné tvary. Třeba použít pásové okno nebo plochou střechu. Pak už se jedná spíše o přestavbu.

Takže na tepelná čerpadla, rekuperace, inteligentní řízení domu máme zapomenout…

PP: Asi to vše lze aplikovat i při rekonstrukcích. Podle mě by se ale obdivovatelé a aplikátoři všech současných nejúžasnějších technologických vymožeností a nutností, promiňte genderové dělení – téměř bez výjimky muži, měli koncentrovat spíše na novostavby.

Obávám se taky, že pro rekonstrukce klíčové kategorie jako charakter nebo atmosféra, nevyčíslitelné finančně a nepostižitelné fyzikálními vzorci, jsou této skupině často velmi vzdálené.

Myslíte si, že rostoucí ceny stavebních pozemků spolu s ekonomickou nejistotou dnešní doby nakonec nasměrují zájemce o bydlení na starší rodinné domy, byť v horším technické stavu?

MP: Možné to je. Dovedu si představit, že si investor koupí levnější starší dům, i za cenu nižšího komfortu, a adaptovat jej bude postupně, podle svých finančních možností.

PP: Ale ne každý snese stavební provizorium. Stavba je ve všech směrech hluboký zásah do konkrétního životního běhu a provést rekonstrukci najednou je samozřejmě pohodlnější.

MP: Můžete ale dům navrhnout jako samostatně fungující celky. Například v domě v Čereništi, jsme navrhli moderní přístavbu, která řeší některé dispoziční otázky, zbytek domu ale funguje v podstatě dál tak, jak fungoval do té doby. To je na rekonstrukcích zajímavé, že cest k cíli je vždy několik.

Jak jsou na tom starší domy z hlediska řemeslné kvality? Jsou kvalitněji provedené, než ty vznikající v dnešní době?

PP: Ne vždy. Nedělejme si iluze, že sto let starý dům znamená automaticky kvalitu. Domy byly často provedeny z mála, které bylo dostupné.

MP: Ale to dostupné bývalo dříve alespoň přírodní. Mnohem horší je to s mladšími domy, řekněme ze 70. a 80. let, ty navíc vznikaly metodou melouchů a úpadek řemesel je na nich hrozně znát.

3+1 ARCHITEKTI

Je uskupení architektů, působících v Ústí nad Labem. Velkou část jejich práce představují návrhy rodinných domů, novostaveb i rekonstrukcí, a to nejen v České republice – jeden z posledních projektů byl realizován v Mexiku. Studio se zúčastnilo několika významných soutěží, například na návrh smuteční síně v Roudnici nad Labem nebo Kulturního centra v Kuřimi. Tvorbu ateliéru charakterizují sami architekti takto: „Důležitý je pro nás smysl záměru. Zajímá nás kontext a hledání správného poměru mezi konkrétním a abstraktním.“

www.31architekti.cz

FOTO 3+1 ARCHITEKTI

Rodinný dům Střekov I. Novostavba respektující svažitý terén pozemku.

„KOUPĚ A OPRAVA STARŠÍHO DOMU BÝVÁ FINANČNĚ STEJNĚ NÁROČNÁ JAKO STAVBA NOVÉHO, ČASTO JSOU CELKOVÉ NÁKLADY NA STAVBU DOKONCE VYŠŠÍ.“

Je nutné přibrat k rekonstrukci statika?

PP: Náš třetí kolega Bruno Panenka je statik a já jsem za to moc rád. Architekt by měl mít o této disciplíně přehled a představu, sám bych si na to ale netroufal. Takže statika určitě doporučuji.

Měli bychom při rekonstrukci volit spíše tradiční materiály, jako je omítka, dřevo či kámen? Nebo se nemusíme bát ani plechu, cementových desek…

PP: To myslím nejde dost dobře zobecnit. My například pracujeme hodně se dřevem, protože je nám ten materiál blízký, ale stejně tak můžete použít na fasádu cortenové plechy a výsledek může být dobrý. Záleží na celkovém kontextu situace. Hledáte strategii, zvažujete, abstrahujete. Na začátku máte v podstatě nekonečné množství řešení. ■