

Lofts / A7 Holešovický pivovar: rezidenční luxus v podání ING

Author: SF / Petr Bým | Published: 29.09.2009

Lofty jsou dnes celosvětovým hitem. V některých asijských zemích jsou dokonce tak žádané, že se tady staví jakési falešné továrny, aby vzápětí byly přestavěny na lofty. U nás jsou ale poměrně vzácným produktem: jednak nejsou v dobrých lokalitách vhodné objekty k přestavbě, jednak je třeba počítat s přeje jen limitovanou poptávkou. Ceny jsou vysoké, skutečně movitá klientela v Česku nepříliš početná - a loft navíc představuje velmi nestandardní způsob bydlení, což okruh potenciálních zájemců ještě dále omezuje.

Lofty jako ozdoba

K proměně historického průmyslového objektu v loftový dům ING poskytl příležitost starý pivovar v pražských Holešovicích, kde je tento objekt součástí většího rezidenčního komplexu. Celý areál ve dvou bytových novostavbách a budově Lofts (jde o někdejší pivovarskou spilku) nabízí zhruba 150 bytů. Samotných loftů je jen 26, jakkoli je budova jednou z dominant areálu. Ten je tvořen sadou novostaveb komerčního i bytového charakteru a několika přestavěných původních budov. Architektonické a projekční řešení projektu je dílem ateliéru CMC architects a architektů D. R. Chisholma a V. Másla. Projekt A 7 Holešovický pivovar stavěla developerská divize ING v letech 2006 - 2009 a proinvestovala tady podle vlastního vyjádření 2,2 mld. Kč. Zájemce o loft má v Holešovicích více možností: loft o ploše 76 - 137 metrů čtverečních nebo jeho podkrovní variantu o výměře 131 - 177 metrů. U prvních se ceny pohybují mezi 60 - 85 tis. Kč za metr čtvereční, v rozmezí 76 - 83 tis. Kč oscilují u podkrovních bytů.

Nestandardní bydlení

Holešovické pivovarské lofty víceméně splňují to, co se od bytů tohoto typu očekává. Jejich hlavním parametrem jsou otevřené vícepodlažní prostory, s nimiž korespondují velká okna v ocelových rámech. „Při projektování jsme mysleli na ty, kteří touží po bydlení netradičním a zajímavém a kteří si chtějí vytvořit jedinečný životní prostor,“ říká Renáta Kodadová, obchodní ředitelka ING Real Estate. Architekt Evžen Dub z CMC architects ji doplňuje: „Směřovali jsme k velkorysým, nezaujatým a nekomerčně zaměřeným jednotlivcům či párům. Může se jednat i o zákazníky, kteří mají svou základnu jinde a k bydlení v loftu je přiměřeně práce v Praze. Můžeme si představit i děti z dobře situovaných rodin, kterým takový byt darují rodiče.“

Fyzické propojení většiny místností z bytu vytváří skutečně unikátní prostor. V něm je ovšem izolace akustická či optická víceméně nemožná, takže spánek dětí či jenom cigareta může představovat problém. Do určité míry to platí i navenek. Rozlehlá okna - na rozdíl od řady jiných projektů - sice svou orientací potřebnou dávku intimity zajišťují, ale standardní lofts jsou opticky zcela otevřené do centrální chodby. „Řešení zástěn mezi lofts s chodbou prošlo několika fázemi. Od plné stěny, přes neprůhledné sklo a transparentní ocelovou konstrukci až po průhledné sklo. Předpokládáme, že optickou clonu si každý uživatel vytvoří podle vlastního uvážení,“ vysvětluje architekt Dub. Stejně „liberálně“ jsou pojaty střešní terasy, které jsou pohledově exponovány jak z bezprostředního okolí, tak nedalekého věžového bytového domu.

Jestliže uživatelé pivovarských loftů musí z hlediska svého soukromí leccos oželeť, v jiných ohledech naopak mají k dispozici to, co jinde nenajdou. Je to už zmíněné originální uspořádání bytu, vedle toho dostatečné sociální zázemí i úložné prostory. Za přednost lze považovat i potřebný prostor pro individuální přání a vkus. „Byty prodáváme v kolaudačním minimu, aby si kupující mohli byt dotvořit podle svých představ,“ vysvětluje R. Kodadová. Proto v bytech nejsou položeny podlahy a osazeny dveře, nejsou vymalovány a chybí i zařízení koupelen.

Staré vs. nové

Charakteristickou a atraktivní kvalitu loftových bytů představuje jejich historický původ. V tomto ohledu architekti v holešovické pivovarské spilce postupovali citlivě. V zásadě zachovali původní hmotu budovy a ani střešní nástavba se 14 byty nepůsobí nijak rušivě. Zachovány jsou některé originální stavební prvky jako valené klenby či kovová táhla krovové konstrukce. Respekt k originálu má také svůj sice vlastně vedlejší, ale velmi pozitivní dopad na ráz společných prostor. Vstup do domu, chodby i schodiště mají - v porovnání s řadou jiných bytových projektů - velkorysé rozměry i výzdobu a nevyvolávají dojem pouhých únikových cest. Příjemný dojem umocňuje i skutečnost, že dodavatelé stavebních prací na první pohled odvedli slušnou práci, a to i v detailu, což bývá rovněž chronická bolest tuzemských novostaveb.

Původní budovy pivovaru jsou v areálu kombinovány s novou zástavbou rezidenční i komerční. Romantizující historický styl z konce XIX. století se přitom se současnou architekturou - třeba v podobě skupiny hranolovitých budov s jednobarevnou fasádou - dobře snáší. Projekt ostatně docela obstál i v hodnocení Benjamina Fragnera, naší autority v oblasti záchrany a konverze industriální architektury: „Holešovický pivovar je důkazem toho, jakou sílu může mít historická industriální architektura. Je nadčasová a každý, zdánlivě paradoxně, si všimne nejprve právě těch starých objektů.“ Ještě pozitivněji projekt vidí Michael Zachař z Národního památkového ústavu: „Lokalitu se podařilo oživit a přitom zachovat její kampusový charakter. V holešovickém pivovaru došlo ke kvalitnímu propojení historických a nových forem.“ Celkový dojem je umocněn skutečností, že jde o zástavbu celého bloku - komplex se nachází na obdélníkové parcele o rozloze tří hektarů mezi ulicemi U Průhonu, U Uranie, Komunardů a Na Maninách.

Mix nového a starého je v areálu doplněn mnoha nápaditými detaily v podobě dlažeb, železných patníků, kamenných laviček nebo malého gabionového domku, který je výstupem z podzemního parkoviště. Za zmínku v těchto souvislostech stojí skutečnost, že na tvorbě základních rysů projektu se podíleli i architekti F. Gehry a J. Nouvel.

Byty, práce, obchody

Úroveň „zabydlení“ celého areálu poskytuje na jedné straně poklidnou atmosféru, ovšem na druhé areál nebude ani ve večerních hodinách mrtvou zónou. To zaručuje jak život administrativních budov (mj. v nich sídlí vydavatelství Ringier s relativně rušným provozem) a také v areálu situované obchodní jednotky. Má je ve svém přízemí i loftová spilka, jde o prodejní prostory se skladovým zázemím. Tady je ale jedna z možných slabin projektu. Celý areál je - ačkoli se nalézá uprostřed dynamicky se rozvíjející oblasti, mj. se pár set metrů vzniká rozsáhlý komplex kolem holešovického přístavu - přece jen samostatnou enklávou, budova spilky stojí v jeho centru a je tak od běžného uličního provozu izolovaná. Pro prodejny, umístěné v jejím parteru, se tak okruh zákazníků velmi zužuje. Nejspíš jedinou správnou odpovědí na tyto podmínky jsou specializované obchody s unikátním sortimentem, které bude zákazník aktivně vyhledávat. Prospělo by to ostatně celému areálu - lokalita je kvalitní pouze tehdy, kdy je atraktivní i pro nerezidenty. Potíží v tomto směru ale může být i záměr investora obchody i se zázemím prodat, respektive sjednat pronájem s pozdějším odkupem (ceny jsou stanoveny na 36 000 Kč za metr čtvereční, u skladů na 21 000 Kč), zatímco obvyklý je pronájem. R. Kodadová je ale optimistka: „Trh to přijímá pozitivně, mimo jiné také proto, že

podobných příležitostí je nedostatek.“

Bytový dům Lofts v komplexu A7 Holešovický pivovar (akronym A7 je zároveň pozůstatkem původně zamýšleného názvu Aréna i označením městské části) každopádně patří k tomu lepšímu, co pražský rezidenční trh nabízí. Trh - jakkoli je rychlost jeho reakce adekvátní obecným poměrům a jistě i netradičnímu rázu a vysokým cenám nabízených bytů - to podle prodejce potvrzuje. „V současné době je v budově Lofts prodáno takřka 50 % všech bytů,“ říká R. Kodadová.

Prodej bytů v budově Lofts bude nepochybně podporovat i skutečnost, že podobných produktů pražský rezidenční trh nabízí jako šafránu, navíc jen nárazovitě - dnes holešovické lofts nemají na trhu konkurenci. Shodou okolností právě nyní byl veřejnosti představen jiný pražský loftový projekt - Lochkov Lofts. Konverze lochkovského pivovaru na byty ovšem ještě ani nezačala, navíc půjde o lofts spíše jen podle názvu. V tomto případě totiž architekti na jejich unikátní a vyhledávané vlastnosti, tedy především mezonetovou otevřenou dispozici, právě kvůli jejich nevhodnosti pro rodinné bydlení do značné míry rezignovali.

Fotografie: ING Real Estate

29.09.2009 08:00, SF / Petr Bým