

Léčíme nemoci měst

We cure towns' illnesses

Jak udělat z města opravdové město? Brněnští architekti Jakub Kynčl a Jiří Knesl na to mají jednoduchý návod. Prostě přidají náměstí, ulice a trochu veřejného prostranství.



V listopadu vás čeká první veřejné projednání konceptu nového územního plánu pro město Milovice. Očekáváte nějaké problémy? Přece jen jde o jedno z nejkomplicovanějších a zároveň nejdynamičtějších území v ČR.

Uvidíme. Připravili jsme dvě varianty, které se liší zejména v návrhu prázdninového parku. K přestavbě je určena především část Mladá. Celým Milovicím chybí jasně definované centrum, náměstí, ulice, občanská vybavenost. K tomu se přidává i problém mladých rodin, kterým již nestačí bydlení ve startovních bytech v opravených bývalých ruských bytovkách a chtějí si někde postavit rodinný dům nebo pořídit jiné kvalitnější bydlení. V Milovicích zatím není kde, přitom by pro město bylo důležité si tyto lidi udržet. V novém územním plánu je pro tento účel vymezena nová rozvojová plocha. Stabilizujeme také území bývalého letiště Boží Dar. Je to místo, které má celorepublikový význam.

V jedné z variant navrhujete velký prázdninový park na ploše 120 ha, který by ročně mělo navštívit kolem 300 000 návštěvníků. Přitom už letos na podzim zde bylo otevřeno Mirakulum – největší české dětské hřiště o rozloze 7 ha. Mají se Milovice stát městem zábavy?

Prázdninový park by místním lidem přinesl pracovní příležitosti, doplnil by občanskou vybavenost o velký krytý bazén a mohl by těžit i z výborného dopravního spojení a blízkosti s Prahou a dalšími velkými městy jako např. Liberec či Hradec Králové.

Máte přehled o záměrech developerských a stavebních společností, které zde chtějí realizovat svoje projekty? Nebude i zde toto hlavní kámen sporu při projednávání nového územního plánu?

Novým územním plánem nastavujeme obecné podmínky pro další rozvoj města. Územní plán se ze své podstaty nemá zabývat majetkovými vztahy, ale my se je samozřejmě snažíme nepřehlížet, aby podmínky v území, které nastavíme, měly smysl.

Před více než rokem se v Milovicích mluvilo o připravované stavební uzávěře. Už platí?

Stavební uzávěra pro centrální část města by měla být schválena v nejbližší době a měla by platit do konečného projednání a schválení nového územního plánu, tedy asi následující dva roky.



Řešili jste v minulosti podobný problém, jako mají Milovice? Trochu podobný problém měla Kuřim. Také zde byla velká vazba na Brno a také zde došlo k prudkému nárůstu obyvatel. Z původní vesnice se 2 000 obyvateli na počátku 20. století se proměnila v město pro 12 000 lidí. Kromě toho jsme připravovali územní plán pro mnohá menší města a obce. Srovnatelné, nebo dokonce větší byly územní plány pro Prostějov, Šumperk či Olomouc.

Územní plán je pro město jedním z nejdůležitějších dokumentů. Jak si má podle vás město vybrat toho správného a nejlepšího zpracovatele? Je podle vás ideálním řešením architektonická soutěž?

Pokud by byla správně vypsána, pak asi ano. Ale je hodně těžké soutěžní návrhy posuzovat a porovnávat. A vlastně ani neznám moc případů, kdy by se takto hledal zpracovatel územního plánu. Územní plán byl vysoutěžen v Hradci Králové a nyní běží soutěž v Blatné. Většinu zakázek jsme získali ve výběrovém řízení o cenu, kde bylo stanoveno hodně technických

Nový územní plán Milovice, Středočeský kraj, plocha 2 832 ha, dvě varianty konceptu pro veřejné projednání; knesl+kynčl architekti
New outline plan of Milovice, Central Bohemia region, an area of 2,832 ha, two variants of the concept for public discussion; knesl+kynčl architects

Obytný soubor devatenácti rodinných domů, Bouzov, Olomoucký kraj (vizualizace), rozloha 4,5 ha, projekt 2009, realizace 2013, investor Brodek Vila Park, s. r. o.; knesl+kynčl architekti
Group of nineteen family houses in Bouzov, Olomouck region (visualisation), area of 4.5 ha, project 2009, realisation in 2013, investor Brodek Vila Park, s. r. o.; knesl+kynčl architects

podmínek a rozhodoval i čas, záruky a reference. Například než jsme získali územní plán Olomouce, měli jsme to město dokonale prochozené. Znali jsme ho lépe než většina místních, neboť jsme předtím zpracovávali generel pro bydlení.

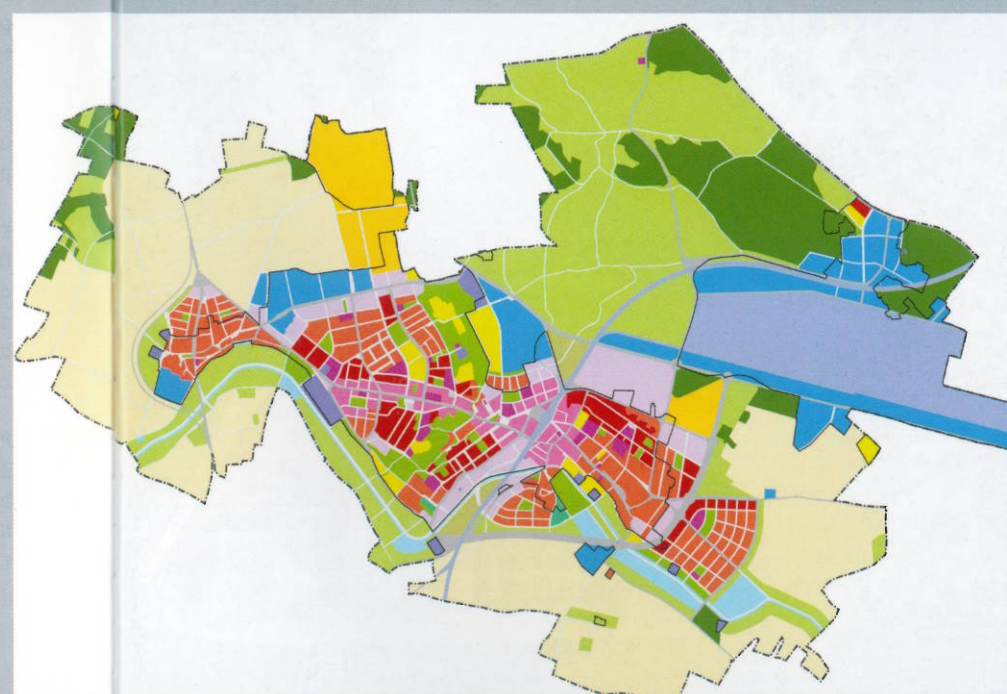
Projektujete také největší chorvatský aquapark Poreč. Dokonce to prý je jeden z pěti největších aquaparků v Evropě. Bude otevřen už v příští sezoně?

Velmi pravděpodobně ano. Studii jsme letos na jaře představili chorvatské veřejnosti, některé části se již začínají realizovat a některé části probíhají stavebním řízením. Bude to velký park s obřími skluzavkami na celkem 11 ha, z čehož první etapa, kterou teď připravujeme, bude mít asi 7 ha. V průběhu sezony, tj. od května do září, by ho denně mělo navštívit 3 000–5 000 lidí. Něco podobného Chorvatsku zatím chybí, takže zájem by měl být velký.

O jak velkou investici zhruba jde?

Investorem je chorvatská společnost Asket s českým kapitálovým zájmem. Předpokládaná investice je kolem 1 mld. Kč.

Děláte i menší zakázky, například šatny a tribuny za necelých 10 mil. Kč pro TJ Sokol Křižanovice. V roce 2007 byly nominovány na cenu Miese van der Roheho. Jak tato stavba žije dnes?



TJ Sokol Křižanovice, Jihomoravský kraj, projekt 2003–05, realizace 2005–06, podlažní plocha 408 m², investor obec Křižanovice; knesl+kynčl architekti (foto: Tomáš Rasil)
TJ Sokol Křižanovice, South Moravian region, project 2003–05, realisation in 2005–06, floor area 408 sq m, investor the municipality of Křižanovice; knesl+kynčl architects (photo: Tomáš Rasil)

Stalo se z nich centrum celé obce. Něco jako místní kulturák. (smích) Lidé se zde scházejí, konají se tu dokonce oslavy... Myslí, že velmi prospěly místnímu komunitnímu životu. Zázemí klubu jsme navrhli jako dva přízemní hranoly v klubových barvách červené a modré. Jsou tam šatny hráčů a rozhodčích, bufet, klubovna a veškeré technické zázemí klubu, horní podlaží je tvořeno otevřeným, ale zastřešeným hledištěm pro 120 diváků.

Zaujala mě také vaše rekonstrukce rodinného domu Černé pole 02. Velmi se podobá slavné vile Tugendhat. Jak vlastně vypadal tento dům před rekonstrukcí?

Stejně jako sousední domy, a teď si ho fotí turisté, kteří hledají vilu Tugendhat, která stojí ve vedlejší ulici. (smích) Zajímavé je, že se tady vlastně ani moc nebouralo. Nová podoba respektuje původní konstrukci dvoupodlažního a částečně podsklepeného domu. Vlastně jsme ho jen „očistili“, trochu přistavěli do zahrady a dali mu novou bílou košilkou.

V roce 2010 jste dokončili architektonicky zajímavou bytovku, která vyplňuje proluku v centru Prostějova. Jak se byty prodávaly v době vrcholící krize?

Šlo o větší byty ve standardní kvalitě ve zděném zatepleném domě v energetické třídě C. Vyprodaly se poměrně rychle po dokončení za cenu odpovídající regionu – asi 30 000 Kč/m² + DPH. Investorem byla místní developerská firma, s níž nyní pracujeme na dalším obdobném menším projektu.

Jak to vypadá s vaším projektem devatenácti rodinných domů v blízkosti hradu Bouzov?

Realizace by měla začít v příštím roce. Jde o nadstandardní bydlení s krásným výhledem. Tomu odpovídá i provedení: extenzivní ploché zelené střechy a nízkooenergetický standard.

Proč ne pasivní? Vždyť nový zákon o energetické náročnosti budov vstoupí v platnost už od ledna 2013.

Pasivní standard je humbuk a nemá s kvalitou bydlení nic společného. Řízení větrání je v tomto krásném prostředí zbytečné. Nezdá se mi jako správné řešení. Podstatný je základní prostorový koncept domu – jak je natočený ke světovým stranám, jak je ve své základní hmotě a při rozložení otvorů schopen energii přijímat a poté ji uchovávat.

Podle vašich slov to skoro vypadá, že novému zákonu moc nefandíte...

Není to dobrý krok. Stát by měl tyto požadavky uplatňovat nejprve na svém a nenutit soukromé investory ke krokům, které jsou ekonomicky neefektivní. Kdyby se nové požadavky na zateplení a energetickou náročnost budov přepočítávaly na uhlíkovou stopu, tak se tato víceinvestice nikdy nezaplatí.

Jak se od ledna změní vaše praxe?

Podle mne nový zákon zdraží stavby a tím sníží objem stavební činnosti. Takže očekávám méně zakázek.

MARKÉTA KOHOUTOVÁ

**How to turn a town into a real town?
Architects Jakub Kynčl and Jiří Knesl from
Brno have a simple idea for that. They
simply add a square, streets and a small
public area.**

Your first public discussion regarding the concept of the new outline plan for the town of Milovice is to take place in November. Are you expecting any problems? It is, after all, one of the most complicated as well as dynamic areas in the Czech Republic.

We will see. We prepared two variants that mainly differ in their design of a holiday park. For reconstruction it is mainly the part of Mladá. Milovice, as a whole, clearly lacks a defined centre, a square, streets, civic amenities. This is also complemented with the problem of young families for whom living in starter flats in the reconstructed former Russian housing blocks isn't sufficient anymore and who want to build a family house somewhere or to acquire better quality housing. At the moment, there is nowhere to do so but it is important for the town to keep those residents. The new outline plan delimitates new development areas for this purpose. We will also stabilise the area of the former airport Boží Dar. It is an area of nationwide importance.

One of your variants includes a large holiday park created on an area of 120 ha and which should be visited annually by approximately 300,000 visitors but there was the largest Czech children's playground of Mirakulum opened in 7 ha here this autumn. Is Milovice supposed to become a town of entertainment?

A Holiday Park would provide local people with job vacancies, complement civic amenities with a large indoor swimming pool and could also benefit from the excellent transport connection and the close vicinity of Prague and other large towns such as Liberec and Hradec Králové.

Do you have any knowledge of any intentions of development and building companies that want to realise their projects here? Won't this also be the main stumbling block when discussing the new outline plan?

The new outline plan sets general conditions for the town's further development. It is not in the outline plan's nature to deal with proprietary relations but naturally we are not trying not to ignore them so that conditions allowed for the area make sense.

More than a year ago, they were talking about a building ban. Is it effective yet?

The building ban for the central part of the town is to be approved shortly and should be effective until the new outline plan is fully discussed and approved, that is for about two further years.

Were you in the past dealing with similar problems like the one of Milovice?

A similar problem was in Kuřim. There was also a large con-

nection to Brno and experienced an abrupt increase in the number of residents. The original village with 2,000 residents from the beginning of the 20th century changed into a town for 12,000 people. Apart from that, we were also preparing outline plans for many smaller towns and municipalities. Comparable or even bigger ones were the outline plans for Prostějov, Šumperk and Olomouc.

The outline plan is one of the most important documents for a town. How is the town to choose, in your opinion, the right and best author. Do you believe that an architectural tender is the ideal solution?

If it was correctly announced then I believe it is, but it is very difficult to assess and compare competing designs. And actually I don't even know that many cases when an author for an outline plan was sought that way. The outline plan in Hradec Králové was won by tender and now there is a tender in progress in Blatná. We obtained most contracts via price tenders, where they set a considerable number of technical conditions and deciding factors were also time, guarantees and references. For instance, we got the outline plan of Olomouc. We really knew the town like the back of our hands. We knew it better than many locals as there we had previously executed a comprehensive project for housing.

You are also designing the largest Croatian aqua park of Poreč. It is apparently one of the five largest aqua parks in Europe. Will it already be opened next season?

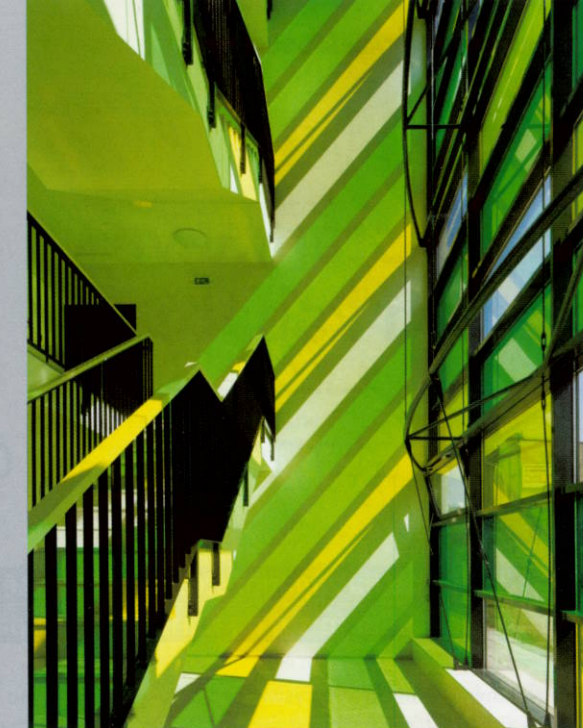
It most probably will. This spring, we introduced the study to the Croatian public. Some parts are already being commenced and some are going through building procedure. It will be a large park with huge toboggans in a total area of 11 ha with the first stage that is currently under preparation, to have approximately 7 ha. The aqua park should be visited

Aquacolors Poreč, Chorvatsko (vizualizace), rozloha 7,1 ha, projekt a realizace 2012 až 13, investor ASKET, d. o. o.; knesl+kynčl architekti

Aquacolors Poreč, Croatia (vizualizace), area of 7.1 ha, project and realisation in 2012–13, investor ASKET, d. o. o.; knesl+kynčl architekti

Rodinný dům Slavkov 02, Jihomoravský kraj, realizace 2010 až 2012, investor soukromá osoba; knesl + kynčl architekti (foto: Tomáš Rasl)

Family house Slavkov 02, South Moravian Region, realisation 2010–12, private investor; knesl + kynčl architekti (photo: Tomáš Rasl)



daily during the season, that is from May to September, by 3,000 to 5,000 people. There has so far been something like this missing in Croatia so interest was really considerable.

Roughly what sort of investment is it?

The investor is the Croatian company Asket with a Czech capital background. Assumed investment is approximately CZK 1 billion.

You are also working on smaller contracts, for instance changing rooms and stands, worth almost CZK 10 million for TJ Sokol Křižanovice. Those were nominated in 2007 for the Mies van der Rohe Award. How is this structure doing today?

They have become the centre of the whole municipality. Something like a local community centre. (he laughs) People gather there, and even celebrations are held there. I think that they really benefited local communal life. The club's background facilities were designed as two ground floor prisms in the club's colours of red and blue. These contain changing rooms for players and referees, a buffet, club room and the entire technical background for the club. The top floor is designed as being open but with roofed stands for 120 spectators.

I also found your reconstruction of the family house Černé pole 02 interesting. It really is similar to the famous Tugendhat villa. What did the house actually look like prior to its reconstruction?

The same as neighbouring houses and is nowadays photographed by tourists who look for the Tugendhat villa which is in the adjacent street (he laughs). What is interesting is that not much was really demolished there. The new appearance respects the original structure of a two-storey house with a partial cellar. We actually only 'cleaned it up', extended it a bit into the garden and put a new white shirt on.

In 2010, you completed the architecturally interesting housing block that fills the gap site in the centre of Prostějov. How were apartments selling in the times of the culminating crises?

They were larger apartments of a standard quality, located in an insulated building of C energy class. They were sold relatively quickly after completion for a price corresponding with the region – approximately 30,000 CZK/sq m + VAT. The investor was a local development company with whom we are now working on another similar but smaller project.

What is the situation regarding your project of nineteen family houses opposite Bouzov Castle?

Realisation should be commenced next year. It is above-standard housing with beautiful views. The finish also corresponds with that: extensive flat green vegetated roofs and a low energy standard.

Why not passive housing when the new law relating to the energy performance of buildings is ready to take effect from January 2013?

The passive standard is humbug and has nothing to do with the quality of housing. Controlled ventilation is useless within this beautiful environment. I don't think it is the right solution. What is fundamental is the buildings basic spatial concept – how it faces cardinal points and how it is able to receive and then maintain energy in its basic structure and with its distribution of openings.

From what you say, it almost seems that you do not support the new law much...

It is not a good step. The state should first exercise those requirements on their own assets and then force private investors to take steps that are economically ineffective. If the new requirements for insulation and energy performance of buildings were converted into carbon footprints, this extra investment would then never be afforded.

How will your practice change as of January?

The new law will, in my opinion, increase building prices and therefore reduce the volume of building activities so I expect fewer contracts.

MARKÉTA KOHOUTOVÁ

