

Central Park Praha, Praha-Žižkov

Autoři: Boris Redčenkov, Prokop Tomášek, Jaroslav Wertig **Dokončeno:** 2009

**ADAM
GEBRIAN**
Architekt, kritik, teoretik
a propagátor architektury



Na začátku příběhu stála vize největšího bytového komplexu v Praze, jehož obyvatelům leží město u nohou. Tomu odpovídala i mezinárodní soutěž – investor k účasti v ní vyzval dvacet osm architektů z celého světa. Vítězem se překvapivě stala mladá česká architektonická kancelář A69 architekti, která však své kvality při stavění exkluzivních bytových projektů v Praze již prokázala. Rovněž na základě vítězství v architektonické soutěži dokončila roku 2003 bytový komplex Villa Park Strahov.

„V roce 2003 jsme poprvé vystoupali na Parukářku podívat se na místo budoucího kondomina a záhy jsme se v ateliéru shodli nad skicou, která již v projektu zůstala navždy přítomna. Zelené svahy Parukářky jsme protáhli a stočili do protisměru, a tím vytvořili zelené údolí budoucího Central Parku,“ říká jeden z autorů projektu, architekt Jaroslav Wertig.

Návrh spojoval odvahu a velkorysost s racionalitou. Autoři chytře využili stávajícího územního plánu, který na původním místě uvažoval fotbalový stadion. Vzali ho do slova. Místo tribun (červená barva v územním plánu) bytové stavby, místo hřiště (zelená) park. Změna územního plánu by si bývala vyžádala spoustu času a investor tuto úsporu dokázal ocenit.

Původně byly byty rozděleny do dvou typů. První představují trojpodlažní řadovky, schované do terénního valu, jakéhosi plynulého pokračování parku (realizace stromých zelených střeš se později ukázala jako poměrně náročná jak



Srdce projektu představuje veřejnosti nepřístupný park, jehož trávnik plynule přechází v šikmé fasády trojpodlažního prstence řadových domů, a umožňuje jim tak částečně zmizet. O to více na sebe upozorňují bytové věže.

FOTO ESTER HAVLOVÁ

projekčně, tak finančně, ale výsledek stojí za to). Druhý typ měly pojmut tři gigantické věže. Pro Prahu ale až příliš gigantické – 23 pater bylo pro ochránce pražského panoramatu moc. Výška proto musela klesnout o více než polovinu. A místo tří věží se skončilo na deseti.

V původní koncepci měla být navíc jednotlivá patra osázena samostatnými rodinnými domy s obřími lodžemi, obdobou stavebních pozemků. Tato vize vzala zasně v momentě, kdy se ukázalo, že se lodžie na rozdíl od balkonů počítají do hrubé podlažní plochy. Jinými slovy, aby se zhodnotily, musel by je investor prodávat za stejné vysokou cenu jako interiéry, což je zřehla nemožné.

Do zítřka to vyřešíte, nebo na projektu končíte!

Se zmnožením počtu věží došlo i k jejich výraznému přiblížení, které ohrozilo původní představu o soukromí jednotlivých bytů i jejich výhledu na pražské panorama. Obojí znamenalo pro investora problém, ale jeho řešení odsouval do poslední chvíle. Přesnější řešení hodné dlouhou za ni – projekt měl vyřízené stavební povolení, dokončený realizační projekt a vybetonovanou základovou desku předurčující nosné konstrukce,

Veliké rozměry a individuální pozornost nejsou zrovna dohromady. Příroda a rozsáhlý bytový komplex rovněž ne. Architekti z A69 se v projektu na pražském Žižkově pokusili tento nesoulad zvrátit. Věnovali mu šest let svého života a uspěli.

Stálo je to ale řadu kompromisů.

když přišlo ultimátum: Během týdne musíte vyřešit problém s výhledy a blízkostí věží, nebo v projektu končíte.

Ale architekti si poradili, i když jim jejich řešení při následné realizaci připravilo nejednu bezesnou noc. Navrhli otočit veškeré vnitřní dispozice o 45 stupňů, při zachování vnějšího pravoúhlého tvaru jednotlivých věží. Zdánilivě nelogické řešení opravdu umožnilo splnit investory požadavky: odstranilo problém blízkosti jednotlivých věží a zároveň zlepšilo výhledy.

A vneslo do projektu i další kvality: lepší orientaci vůči světovým stranám (každý byt je orientován do tří světových stran) a možnost

obejít byt vnějškem. Lodžie kombinované s balkonovými průchody o šířce 60 cm se postaraly o částečný návrat původní koncepce – samostatně stojící skleněný pavilon na „pozemku“ každého patra. Řešení se ovšem stalo noční můrou dodavatelů vnitřního vybavení. Snad ani jeden byt není co do dispozice totožný. Půdorysné rozvržení je ale velmi dobře vyřešené.

Kupodivu ani 45stupňové pootočení vizuálně nerozbilo lapidární kompaktnost jednotlivých věží. Dosáhlo se toho jednoduchým trikem: stavba se opticky scelila pomocí ocelových vertikál na fasádě, jež zároveň slouží jako nosné prvky pro zadržání (které tak může být subtil-

nější) i pro vnější žaluzie. Architekti cíleně vytváření hranolovitost se však ukazuje jako problém v zemi, kde stále platí rovnice: veliká bytová stavba ve tvaru kvádra rovná se panelák. Byli si toho vědomi a snažili se tento dojem odstranit pomocí jemných triků, např. rozdílnou velikostí objektů i pomocí jejich různého napojení na třípodlažní podnož.

Velký projekt stihají velké problémy

Během šesti let od vítězné soutěže až po dokončení šel Central Park z problému do problému. Několikrát byly dokonce pozastaveny stavební práce. S jen velmi malou nad-

sázkou by se dalo říci, že jediný, kdo u projektu vydržel od začátku do konce, byli architekti.

V průběhu realizace se zcela zásadně měnil realitní trh a projekt se snažil reagovat na jeho výkyvy. Množství bytů tak kolísalo od tří set po devět set (podle toho, zda byly v kurzu zrovna velké byty, nebo byla poptávka po těch nejmenších). Nakonec se ustálil na čísle 547, které z Central Parku dělá jeden z největších bytových komplexů postavených v Praze po roce 1989. Výkyvy v cenách bytů a prudký pokles poptávky se na výhledu ovšem podepsal – jak na realizaci sportovní-rekreačního vybavení, tak na materiálovém provedení méně reprezentativních prostor (především přístupové chodby k bytům a společné prostory trpí značným podfinancováním).

Problematické zůstává umístění takového projektu na okraj Žižkova. Lukrativita dechberoucích výhledů a blízkosti parku byla jistě velká, ale střet standardů vnějšího a vnitřního světa je příliš obrovský na to, aby ho nejen starousedlíci mohli přijmout. Tato rozhodnutí ale architekti nedělají. Projekt bylo již v průběhu častokrát vytýkáno, že ukusuje veřejný prostor a vytváří uzavřenou komunitu, což odporuje principům demokratické ote-

vřenosti. Vnitřní park, který představuje ideově i faktické jádro (a na jeho podobu neměli mimochodem autoři architektonického řešení nejmenší vliv), je totiž přístupný pouze obyvatelům komplexu. Nepovažují to za problém. Nikdy mě nenapadlo dobývat se do běžného bloku domů v Dejvicích nebo na Vinohradech, tak nevím, proč bych to dělal zde.

FAKTA

Architekt: Boris Redčenkov, Prokop Tomásek, Jaroslav Wertig – A69
www.a69.cz

Spolupráce: L. Delongová, E. Hocke, P. Jahelka, R. Klimeš, T. Koňářik, J. Macáková, M. Nohej

Investor: CP Praha, s. r. o.
Generální dodavatel: GEOSAN GROUP, a. s.

Počet byt. jednotek: 547
www.centralparkpraha.cz

Vítězství v soutěži: 2003
Kolaudace: 2009



Plynulý přechod trávníku na fasádu domu (vlevo). Věže působí velmi kompaktně i přes otočení dispozic o 45 stupňů (uprostřed). Ne, toto není běžný byt. Záběr z celopodlažního bytu v posledním patře (vpravo).

FOTO ESTER HAVLOVÁ