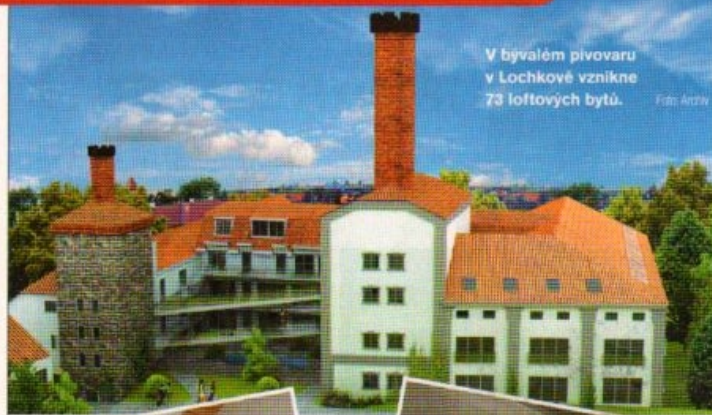


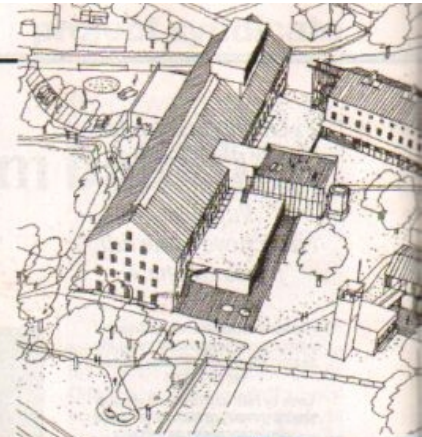
Bydlení s vůní piva a textilu

trh realit



V bývalém pivovaru v Lochkově vznikne 73 loftových bytů.

Foto: Archiv



V Zaclěří vyroste rezidenční bydlení

LOFTY

Bydlení s vůní piva a textilu

Developeři objevují kouzlo starých továren a pivovarů. Nejčastěji je mění v loftové bydlení.

Staré pivovary, textilní továrny či parní mlýny. Podobných relikvů minulosti najdeme v Česku desetitisíce. Připomínají, že české země byly průmyslovou základnou habsburské monarchie.

Navzdory unikátní architektuře těchto objektů se z většiny z nich staly ohybné a nepohodlné brownfieldy, se kterými si jejich vlastníci nevědí rady.

Přesto se přístup k národnímu dědictví začíná měnit. Zejména díky lidem, kteří propadli půvabu industriální architektury. Týká se to ale výhradně nemovitostí, které se nacházejí v atraktivních lokalitách.

Jedním z obdivovatelů českého industriálu je Alberto Di Stefano, italský architekt a restaurátor. Do Česka přišel před patnácti lety, kdy založil developeřskou a investorskou společnost Itaka. Jeho úmyslem bylo

pokračovat v tradici rodinné firmy, která se již od 20. let minulého století zabývá obnovováním starších staveb v Římě.

»Takové bohatství industriálních nemovitostí nenaleznete nikde jinde. Česká republika je v tomto naprosto unikátní,« tvrdí architekt, který tyto stavby vyhledává. »Lidé mě kontaktují a nabízejí mi nemovitosti. Bohužel se často nacházejí v naprosto nevhodných lokalitách,« stýská si Di Stefano.

Lochkovská rarita

Aktuálně jeho společnost pracuje na několika projektech, nejčerstvějším z nich je přestavba bývalého pivovaru

v Lochkově na jihozápadním okraji Prahy. Na jeho proměně se spolupodílí se společností Euro Ventures.

Je to komplex budov charakterizovaný věží se železobetonovou konstrukcí a dominujícím cihlovým kominem. Součástí pivovaru postaveného v devatenáctém století je ale i kamenná barokní věž z osmnáctého století s nižším cihlovým kominem.

»Když jsem lochkovský pivovar viděl poprvé, nadchl mě a navíc je skvěle umístěn,« vzpomíná Di Stefano.

Areál, který po přeměně na loftové byty ponese název Lochkov Lofts, se totiž nachází uprostřed zeleně a zároveň je dobře dostupný z centra metropole.

Developeři chtějí zachovat originální architektonické prvky stavby. »Proto například zrenovujeme pivovarské věže s cihlovými komíny, které se stanou srdcem celého

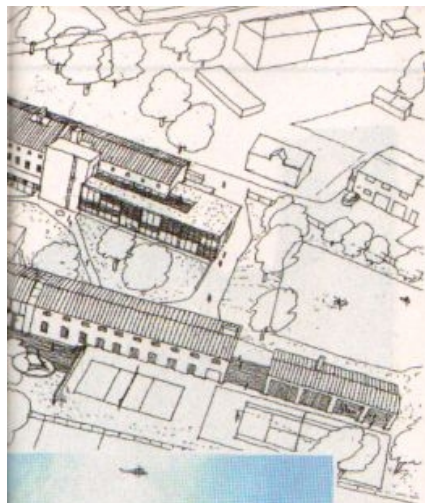
projektu,« popisuje Di Stefano. Bude tam 73 loftových bytů o velikosti od 30 až do 125 metrů čtverečních.

Lofty splní všechny typické rysy. Půjde o velký otevřený prostor (který bude možno libovolně oddělit přepážkami nebo posuvnými dveřmi) s vysokými stropky a velkými okny.

Prodej rezidenčního projektu developeři zahájili letos v září. Stavět chtějí od jara 2010 do konce roku 2011. Průměrná ce-

CO JE LOFT

- » Vzniká přestavbou průmyslových objektů.
- » Zachovává se betonová podlaha, neomítnuté zdi či kovové schodiště.
- » Jde o velkoprostorové bytové jednotky, většinou prakticky nečleněné, vyznačující se vysokými stropky (přes pět metrů).

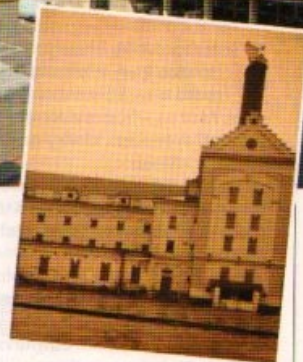


se sportovním rekreačním zázemím.

Witkacovi: Studio D3A



Areál holešovického pivovaru zahrnuje byty a komerční prostory s kancelářemi a sklady. Foto: Aesth



na jednoho metru čtverečního se v projektu, který investory přijde na 240 milionů korun, bude 49 tisíc korun. Cenu uvádějí bez DPH.

Holešovický pivovar

Projekt podobného rázu v květnu letošního roku dokončila společnost ING Real Estate Development. Ta už v roce 1998 navázala spolupráci s Pražskými Pivovary, které tehdy opouštěly areál Holešovického pivovaru.

Developer původně zahájil revitalizaci zaměřenou na znovuvyužití výrobního areálu. Poté ale svou pozornost zaměřil jiným směrem.

»Působivá architektura požadovala originální projekt, zajímavou práci a předpoklad vysoké poptávky,« vzpomíná Richard Král ze společnosti ING Real Estate Development.

Firma měla jasnou představu. Nevybuduje jen byty, ale rezidenční projekt zkombinuje s komerčními prostory.

Kromě 155 loftových bytů proto v projektu A7 Holešovický pivovar vznikly i obchodní jednotky, sklady a kanceláře.

Na koncepci projektu spolupracoval architektonický ateliér společně s věhlasnými architekty Frankem O. Gehrym a Jeanem Nouvelem.

»Snažili jsme se zachovat maximum původních prvků: nosné konstrukce, masivní zdi, ocelové sloupy a vazníky, dřevěné krovy

s ocelovými táhly. Ctili jsme vše původní, abychom co nejvíce zachovali industriální duch místa,« vysvětluje Evžen Dub, architekt z ateliéru CMC architects. A dodává: »Doplňovali jsme jen nezbytné nutné prvky. Například kvůli potřebnému prosvětlení původních prostor jsme do objektů vložili světelné šachty a atria.«

Součástí komplexu jsou i kancelářské a bytové objekty. »Nová architektura je lehká a transparentní, vytváří dialog,« popisuje Dub.

Ceny loftů se pohybují kolem 80 tisíc korun za metr čtvereční bez DPH. A jak se je developerovi daří prodávat?

»Úroveň zájmu je úměrná současné situaci na trhu. Developer tak musí počítat s tím, že prodej bude trvat delší dobu,« vysvětluje Richard Král.

Diamant ze Žacléře

Staré továrny ale v Česku neproměňují jen velcí developéři. Soukromý investor Dušan Barnáš koupil textilku už v roce 1993. Nacházela se v krkonošském městě Žacléř a spolu s pozemky měla celkem 2,4 hektaru.

Původně chtěl vyrábět designový nábytek. Ten později zavrhl.

»Místo, na kterém se tento areál nachází, je výjimečné. Je v klidné části, která poskytuje soukromí, zároveň se tu kříží lyžařské i cyklistické stezky a blízko je les,« popisuje Barnáš.

Továrnu z roku 1842 se proto rozhodl regenerovat a vybudovat evropský unikát – luxusní rekreační komplex.

Regenerace začne na jaře příštího roku a potrvá osmnáct měsíců. Vzniknou při ní loftové apartmány, luxusní hotel, restaurace, kavárna, vinárna a wellness centrum.

Tim to ale zdaleka nekončí, komplex Factory Yard 1842 bude mít také vlastní sportovní zázemí – například golfové hřiště, bazén a tenisové kurty a vlastní heliport.

Autorem projektu se stalo architektonické studio D3A.

»Zvolili jsme architekty, kteří si své projekty vybírají, protože je zajímaví,« říká k tomu Barnáš a vzpomíná na situaci před dvěma lety, kdy se jistá stavební firma dozvěděla o jeho plánech. »Nabídl mi tehdy, že mi zdarma poskytnou dva projektanty, kteří budou dohlížet na architekty a usměrňovat je. Šlo jim o to, aby se mohli účastnit závěrečného tendru. Nepochopili, že my chceme dát architektům volnou ruku. Chceme ten projekt vybrousit jako diamant,« směje se Barnáš.

Jaká bude cena loftů za metr čtvereční, neprozradil. »Bude se pohybovat na úrovni luxusních pražských bytů a bude se lišit podle toho, jak velkou část prostoru lidé budou chtít koupit,« uzavírá Barnáš.

Pavla Kreuzigerová

49 tisíc korun
za metr čtvereční zaplatí průměrně zájemce o loft v Lochkově.