

CENA 120 Kč / 189 SKK / 6,27 EUR  
WWW.ARCHITEKT-CASOPIS.CZ

**ARCHITEKT**

**10 2009**

TOVÁRNÍ BUDOVA AF BKK / M. BUŘIČOVÁ, Š. KUBÍČEK  
AREÁL FIRMY V BÍLOVICÍCH / K. MRVA, L. MASCHIO  
CONRNLOFTS / C. BAUMSCHLAGER, D. EBERLE  
URBANISMUS WALTROVKY / J. CIGLER, V. MARANI  
NOVÁ BUDOVA ČVUT / ŠRÁMKOVÁ ARCHITEKTI  
INDUSTRIÁLNÍ STOPY / STUDENTSKÉ PROJEKTY  
ROZHOVOR S ARCHITEKTEM JIŘÍM SUCHOMELEM  
BRANICKÉ LEDÁRNY / HISTORIE / Y. JANKOVÁ





# PŘESTAVBA A DOSTAVBA TOVÁRNÍ BUDOVY AF BKK

MARTINA BUŘIČOVÁ, ŠTĚPÁN KUBÍČEK / CARAA  
PŘIPRAVIL JULIUS MACHÁČEK

**Území stavby** V této oblasti Vysočan v minulosti dominantně převládala výrobní funkce spojená s komplexem průmyslových areálů továren ČKD. Toto území ohraničené ulicemi Kolbenova a Poděbradská bylo po zániku ČKD definováno jako území rozvojové. Územní plán předpokládá zachování některých průmyslových objektů a jejich využití pro drobnou nerušící výrobu a funkce jiné než výrobní. Dotčená plocha má specifikovanou funkční náplň VN – plocha služeb a nerušící výroby.

Areál společnosti AF BKK s.r.o. prochází postupnou komplexní renovací. V roce 2006 byla dokončena přestavba sousedního menšího objektu a celý areál je průběžně, za provozu, a dle potřeb tiskárny (majitele areálu) opravován.

Tento projekt se zabývá rekonstrukcí největšího, čtyřpodlažního objektu areálu, který tvoří jeho východní hranici. Opravený objekt bude sloužit k rozšíření provozu tiskárny AF BKK s.r.o. a případně zbytkové plochy lze pronajímat jako kanceláře, provozovny služeb nebo provozovny drobné výroby. Na objekt je navržena nástavba – reprezentativní dvoupodlažní ateliér sloužící pro potřeby majitele tiskárny (severní polovina) a terasa s příležitostným sportovištěm (jižní polovina).

Cílem přestavby je vytvořit areál, který bude ve stávající stavební struktuře bývalých průmyslových staveb soustřeďovat různé funkce administrativy, služeb, nerušící drobné výroby a svou výraznou architektonickou formou průmyslové zástavby bude připomínat původní genius loci lokality, která je zasažena změnou využití území po zániku výrobního provozu bývalého ČKD, zejména sousední předimenzovanou bytovou výstavbou vzniklou v posledních pěti letech.

**Původní stav** Průmyslový objekt byl postaven roku 1934 firmou Továrna barev Weissberger a spol. a byl donedávna plně využíván – za socialismu jako sídlo Výzkumného ústavu barev a laků a poté firmou Lavis.

Jedná se o čtyřpodlažní, nepodsklepený objekt, s dominantní nosnou konstrukcí železobetonového trámečkového skeletu a charakteristickými továrními tabulkovými

okny. Dispozičně i tvarově jednoduchá, výrazově silná budova s centrálním schodištěm uprostřed severní a jižní haly. V průběhu času byla postupně budova dotvořena dle požadavků a vkusu minulých uživatelů – neuspořádanými technologickými rozvody, dostavbami a přístavbami. Velkokorýsalová dispozice byla rozdělena na jednotlivé malé kanceláře a laboratoře vestavěnými příčkami.

Krásná ukázka historické průmyslové architektury zdevastovaná socialistickým hospodařením.

## Architektonické principy návrhu přestavby

Odhalení kvality stávajícího objektu, který považujeme za památku hodnou ochrany, jejíž hodnota stoupá s každou další demolicí podobného objektu. Pokora k průmyslové architektuře.

Očištění a zdůraznění půvabu původní struktury, výrazu a podstaty budovy. Vybourání a odstranění veškerého dostavovaného nánosů a balastu přístaveb, dostaveb, technologií.

Respektování tektoniky a řádu stávajícího železobetonového skeletu. Zvýšení únosnosti jednotlivých podlah, reprofilace a sanace nosné konstrukce.

Zachování výrazu průmyslových oken použitím náročných kopií původních tabulkových oken s důrazem na současné tepelnětechnické požadavky a protisluneční ochranu interiéru.

Důsledná, jasná a jednotná identifikace novotvaru – konstrukčně, materiálově a barevně kontrastní prvky střešní nástavby, přístavby výtahu a pláště spojovacího mostku. Dimenze nových ocelových konstrukcí odkazují na robustnost původního betonového skeletu.

Černobílá barevnost povrchů se stříbrnými pozinkovanými doplňky a černými rámy nových konstrukcí. Materiály a barevnost se v každém patře mění v závislosti na funkčním využití jednotlivých pater.

Prostorový kontrast nízkého úzkého komunikačního jádra a vysokých prostorných prosvětlených hal. Velkokorýsalové propojení ateliéru ve 4. NP s nástavbou v 5. NP. Dosažení variability prostoru v souvislosti s neustále se měnícími požadavky dynamické společnosti majitele.

Vytvoření vhodného sociálního zázemí pro novou, univerzální funkci objektu – sociální zařízení, kuchyňky, denní místnosti apod.

Využití střechy objektu – terasa a venkovní sportovní hřiště.

Technické zhodnocení objektu – zajištění technického vybavení budovy odpovídajícího současným požadavkům – výtahy, topení, chlazení, vzduchotechnika, osvětlení, datové sítě apod.

**Účel a funkce objektu** V minulosti byl objekt využíván jako výzkumná zkušebna barev a laků. Návrh předpokládá využití jednotlivých hal odlišně dle podlaží.

Přízemí a první patro jsou propojeny nákladním výtahem a budou sloužit jako provozní prostory tiskárny – tiskařský provoz a knihárna.

Druhé a třetí patro budou velkoplošné administrativní prostory stávající tiskárny a souvisejících činností, např. grafického studia a reklamní agentury.

Ateliér v severní polovině propojující třetí a čtvrté patro bude sloužit pro reprezentativní a společenské potřeby firmy jako výstavní a kongresový prostor a podobně.

Jižní polovina střechy bude využívána jako terasa a příležitostné sportoviště pro uživatele objektu.

**Etapizace výstavby** Klient rozhodl rozdělit výstavbu do dvou navazujících etap. První etapa řeší přestavbu přízemí, prvního a druhého patra včetně obou výtahů. Stavební práce budou postupně navazovat v dalších podlažích a stavbou venkovních přístavků (zastřešení ulice, nákladní rampa, mostek). Důvodem pro rozdělení je požadavek na urychlené zprovoznění nových prostor tiskárny (přízemí) a knihárny (1. patro) a administrativní části (2. patro). Dalším důvodem je požadavek na rozložení finanční investice do jednotlivých etap.





S AUTORY MARTINOU BUŘIČOVOU A ŠTĚPÁNEM KUBÍČKEM



**Jaký je obecně váš vztah k industriálnímu dědictví?** Průmyslové stavby a areály z devatenáctého a první třetiny dvacátého století mají v Čechách a zejména v Praze kvalitu odpovídající tehdejší úrovni českého průmyslu. Tyto stavby definovaly charakter celých čtvrtí a měst, jež je (v některých případech bohužel byl) jejich podstatnou kulturní a architektonickou hodnotou. Cítíme respekt k tomuto odkazu a obdivujeme půvab industriálních staveb.

Bývalé průmyslové objekty a areály mají ohromné možnosti využití, nabízejí rozmanité způsoby konverze a přitom jsou nabyty energií svého historického vývoje. Zpravidla se jedná o atypické variabilní stavby s velkými konstrukčními rozpory, do kterých lze podle potřeby umístit různé, nové funkce bez zásadních zásahů do stávající konstrukční struktury.

Podstatné je tyto stavby používat, zhodnotit je a definovat jim novou funkci. Architektonických přístupů k nevyužívané průmyslové stavbě je samozřejmě mnoho a závisí na řadě

parametrů, ať již na souvislostech s okolím, na technickém stavu objektu, na požadovaném způsobu využití, na představách investora a dalších aspektech. Pro nás se jedná o práci s hodnotnou „památkou“, ke které s pokorou přistupujeme a snažíme se odhalit, zachovat a zdůraznit její podstatu a kvalitu. Na tento základ doplňujeme novou, současnou, jasně čitelnou vrstvu.

Za nešťastné považujeme podobnou stavbu pouze zakonzervovat a udělat z ní skanzen. Taková stavba je pak bez dalšího života – je mrtvá.

Každá rekonstrukce je samozřejmě nesmírně náročná, ale odstraňovat tyto stavby, které jsou nositeli průmyslového dědictví a předsocialistické stavitelské kultury, a zároveň mají v sobě ohromný potenciál dalšího využití, je fatální chybou. Bohužel tak investoři za přihlížení městské správy ve velkém činí a likvidují tím identitu příslušné lokality, což se ostatně stalo i ve Vysočanech.

**Opačný přístup zvolili majitelé „vybydlené“ továrny ve Vysočanech. Jak jste se k této**



**zakázce dostali?** Oslovil nás jeden ze spolumajitelů tiskárny, která zdevastovaný areál zakoupila a přesídlila do něj. Začala průběžná spolupráce nejprve drobnými úlohami – například návrhem interiérů obchodního oddělení. Poté jsme navrhli kompletní přestavbu jednoho z menších objektů areálu tzv. černého domečku, kde vznikly administrativní prostory pro vedení firmy. O tom jste informovali v ARCHITEKTU číslo 8 / 2006.

Poté co jsme absolvovali tuto zatěžkávací zkoušku, nás majitelé pověřili návrhem přestavby největšího, čtyřpodlažního objektu areálu.

**V čem spočívalo zadání investora?**

Zrekonstruovat stávající objekt tak, aby vyhovoval budoucímu, potenciálnímu, blíže nespécifikovanému, rozšíření provozu tiskárny. A taky aby to bylo krásný... Tady, jak vidíte, se musíme oba pousmát. Žádné klasické pevné zadání, podle kterého bychom měli pracovat, tedy vlastně nebylo. Již na předcházející spolupráci jsme pochopili, že klientem je velice dynamická firma, ve které často

dochází ke změnám jejích potřeb a priorit. Věděli jsme tedy, že nová užitná plocha musí být maximálně flexibilní s univerzálně využitelným technickým vybavením budovy a dostatečným sociálním zázemím.

Zároveň jsme cítili, že přestavbou areálu pomáháme budovat jakousi firemní kulturu, identitu, chcete-li corporate identity. Uvědomili jsme si, že partnerem nám není pouze vedení firmy, ale všichni její zaměstnanci.

Již v rámci studie jsme se snažili zpracovat a klientovi představit maximální počet možností způsobů využití objektu a o variantách vedli společně dlouhé diskuze. Investor chtěl kupříkladu zprvu umístit do objektu tři byty, následně se pak rozhodl pro zbudování jednoho loftového prostoru, kterému říkáme ateliér. Využití plochy střechy jako rekreačního prostoru pro zaměstnance bylo jednoznačné, sportoviště se měnilo od squashového kurtu přes bazén až po basketbalové hřiště. V klientovi jsme našli partnera, pro kterého není důležitý pouze výsledek, ale i proces návrhu, což je obdivuhodné a pro nás velice přínosné.

Stavba probíhala poměrně dlouho a kontinuálně, neustále, i v jejím průběhu, se projekt měnil, přicházely nové nápady od nás i od investora. Bylo to sice velice náročné, ale na druhou stranu nás to nutilo k trvalému, průběžnému přemýšlení o celku i o detailech. Stejně náročné to bylo samozřejmě i pro dodavatele stavby, bez jehož pochopení, trpělivosti a vytrvalého zapálení pro výsledek bychom se neobešli.

**Jak jste jako architekti k rekonstrukci přistupovali?** Principem návrhu jsou dva navazující kroky přestavby – očištění a doplnění.

Zásadní a určující bylo obnažení, znovuobjevení půvabu stávajícího průmyslového objektu. Zcela nekompromisně jsme museli objekt nejprve očistit od všech chaotických balastů a nánosů, které zde vyrostly za léta socialistického hospodaření. Přístavky zvenčí i uvnitř, různé vestavby, všudypřítomné prvky různých

technologických instalací – objekt sloužil jako výzkumný ústav barev a laků. Podstatné bylo zachování rytmu, velikosti a výrazu okenních otvorů. Výroba replik všech oken s tabulkovým rastrem, s požadavkem na současné tepelně izolační parametry byla náročná, nicméně pro průmyslovou budovu jsou tato okna zcela určující.

Nová je vrstva jednoznačně materiálově a výrazově určených přístaveb a nástaveb. Dostavba věže nákladního výtahu na severní fasádě, spojovací mostek, nástavba ateliéru na střeše severního křídla a nástavba hřiště jsou definovány jednotným, kontrastním, ocelovým, konstrukčním systémem přiznaným na fasádě a obvodovým pláštěm z pozinkovaného vlnitého plechu. Ocelový konstrukční systém dostaveb a nástaveb odpovídá železobetonovému skeletu stávající budovy a navazuje na něj jako jeho pokračování.

Výsledek je prostý, jednoznačný, surový, průmyslový. Bez designu.

**V jakém stavu byla statika a nosné konstrukční prvky budovy?** Stavebně technický průzkum objektu neobjevil žádné podstatné poruchy pětasedmdesát let starého železobetonového nosného skeletu, chlapík v dobré kondici. Řešili jsme pouze požadavek klienta na únosnost podlah pro paletový vozík plný papíru (1000 kg) a to zesílením stropní desky. Trámky, průvlaky, sloupy i základy vyhověly.

**Interiér je zcela současný. Co bylo pro vás vodítkem při jeho koncipování?** Interiér celého objektu je utilitární, čistý, průmyslový. Interiéry jednotlivých pater se liší podle jejich náročnost. Barevnost musí odpovídat použitým materiálům.

Materiály a detaily jsou použity jednoduché odkazující na průmyslovou historii objektu. Podlahy tvoří konstrukční leštěné betonové desky se vsypem (v halách), nebo cementové stěrky (v sociálním zázemí), omítky stěn a stropů jsou natřeny bílou barvou, v některých případech je železobetonový skelet

zvýrazněn světle šedou barvou. Vnitřní dveře a obklady na sociálkách jsou ze surového pozinkovaného plechu. Ve spodních dvou podlažích jsou přiznané kabelové pozinkované žlaby pro instalaci doplňkových elektrorozvodů nebo technologických rozvodů pro případně instalované tiskařské nebo knihařské stroje.

Zvolili jsme základní černobílou barevnost – základ, který bude doplněn provozem. Pokusili jsme se v objektu použít namísto informačního systému street art, bohužel to nevyšlo, z konceptu pro celý areál zbyla pouze malba obličejů na objektu do ulice Poděbradská od pana Cimali, která vznikla jakou součástí festivalu NO NAME.

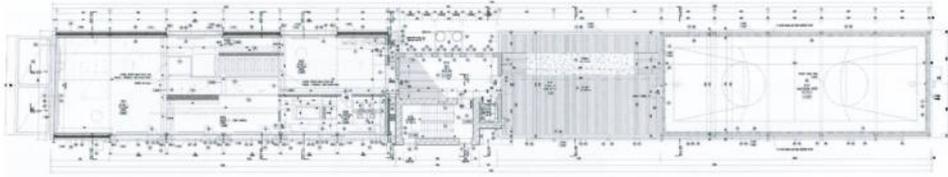
Samostatnou kapitolou je dvoupatrový, prostorově překvapivě velkorysý, ateliér s novým vloženým schodištěm, který bude reprezentativním a společenským centrem areálu. Zde jsou na podlahách použita dubová čpavkovaná prkna a interiér dokladuje rozmanitost možností využití bývalých průmyslových prostor. Navrhovali jsme i nábytek jak pro loft, tak také kuchyně pro personál, které jsou v každém patře. Řešili jsme atypická osvětlovací tělesa. Byla to komplexní práce.

**Když se teď, po letech práce ohlédnete, jste s dílem spokojeni?** Máme k té fabrice po těch letech intenzivní intimní vztah, rádi jedeme kolem a vidíme, že někdo hraje na střeše basket, že se vevnitř svítí a pracují tam lidé. Věříme, že tam místní zaměstnanci chodí do práce také docela rádi, že se ztotožňují s oživenou identitou historického průmyslového areálu...

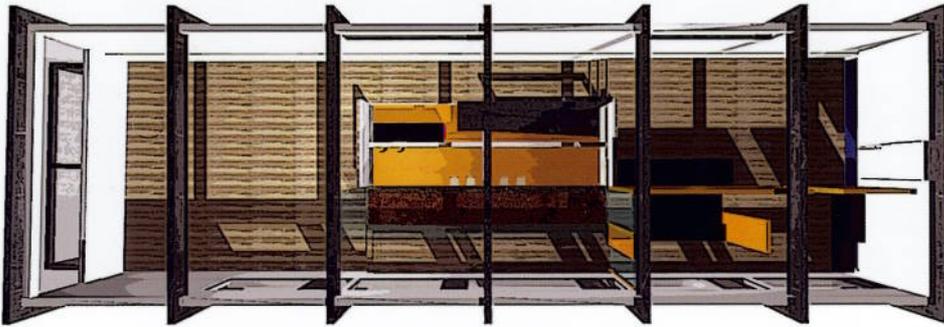




## STŘEŠNÍ NÁSTAVBA OBJEKTU



půdorys 5. NP



perspektivní zobrazení 5. NP



model nástavby

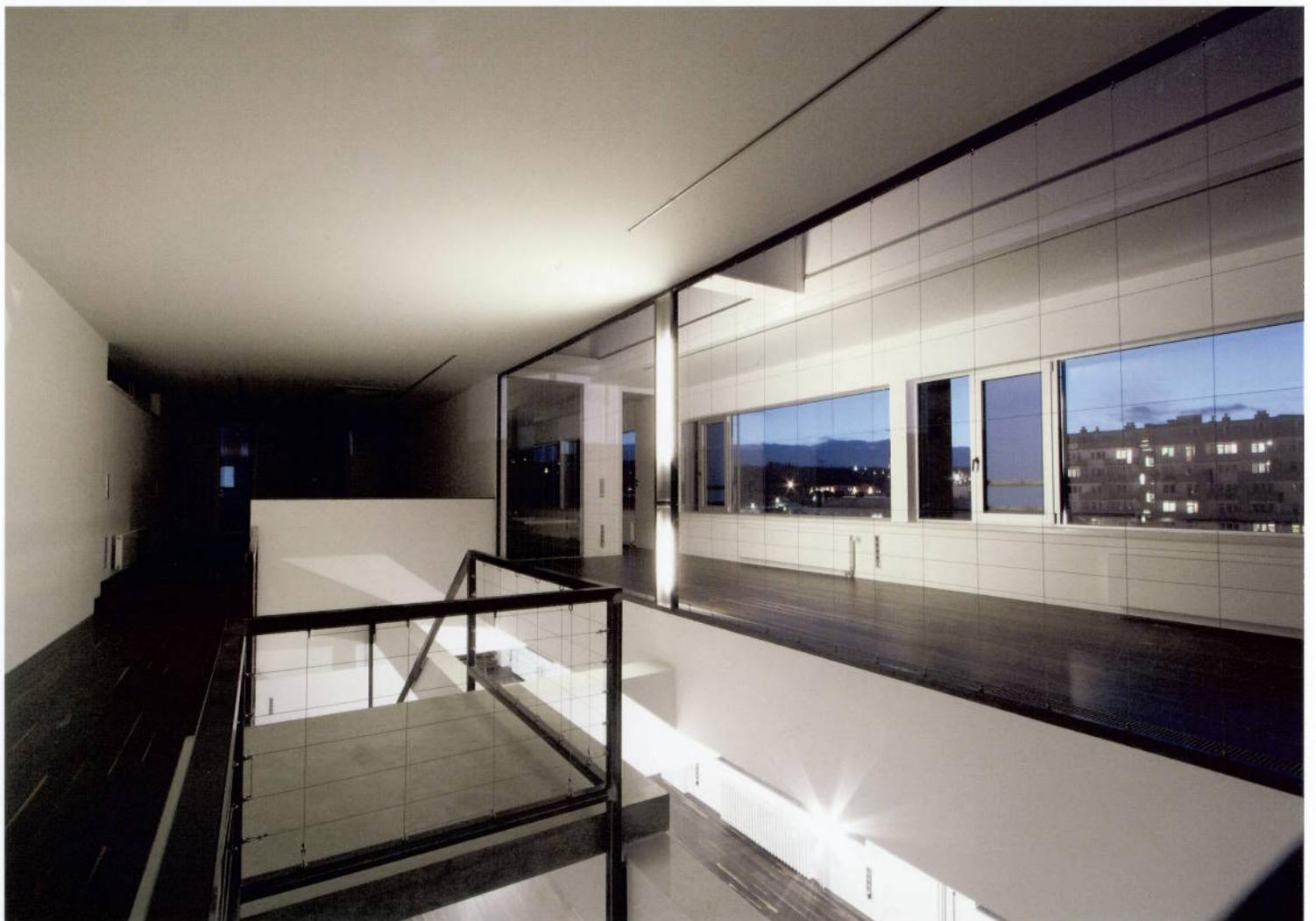
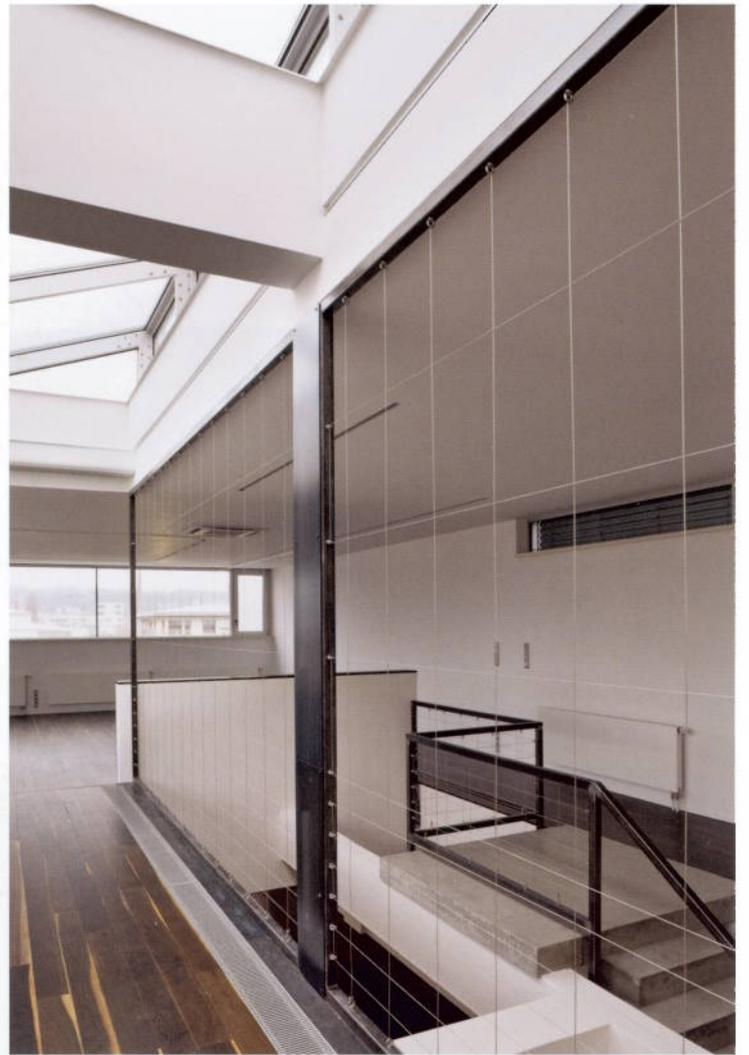
**Architektonický princip střešní nástavby objektu** Okolní zástavba byla v období návrhu stavby (2003–2004) rozříštěná, bez jasně definované historické půdorysné a výškové stopy. Právě probíhalo odstraňování hal a objektů bývalého komplexu ČKD, územně-plánovací dokumentace rozvojového území nebyla dokončena. Stávající půvabný čtyřpatrový objekt byl zakončen pultovou střechou nízkého sklonu s jednotnou výškou římsy pro obě halové části i centrální schodiště. Objekt byl vystavěn ve dvou etapách, nejprve jižní polovina se schodišťovou věží a v další fázi byla dostavěna severní polovina.

**Architektonický výraz nástavby ateliéru**

Cílem je jasná definice přidaného novotvaru jednopatrové ocelové nástavby ateliéru. Nad římsou železobetonové části je důsledně použita kontrastní ocelová konstrukce včetně opláštění vlnitým plechem, která je příznačná pro přidaný objem stavby – jakousi stříbrnou korunu.

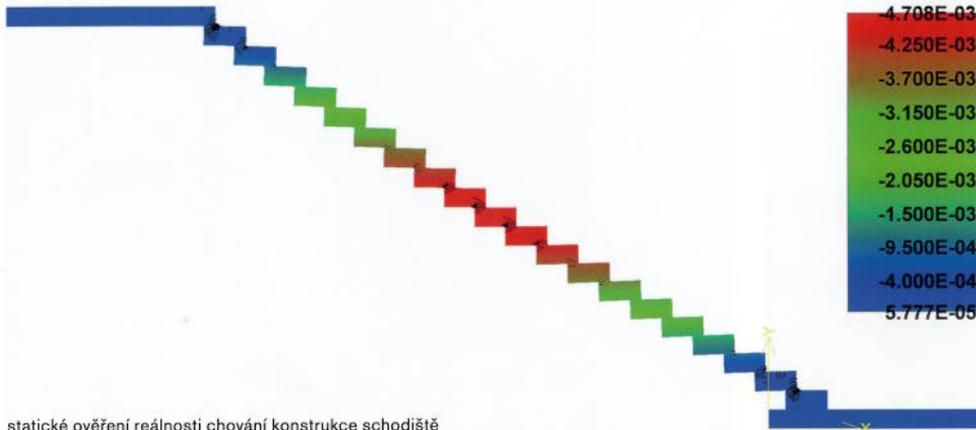
**Konstrukční řešení** Nosný skelet je tvořen robustními příčnými ocelovými rámy z I profilů propojenými průběžnými stropními nosníky z jáckelů. Jedná se o ocelové pokračování stávajícího železobetonového skeletu se stejným půdorysným rastrem a předdimenzovaným výrazem. Stropní desku tvoří trapézový plech uložený v pultovém sklonu střechy. Nosná ocelová konstrukce je přiznaná na fasádě a zvýrazněná tmavě šedou barvou. Dovnitř zapuštěný vyzdívaný obvodový plášť je zateplen skládanou provětrávanou skladbou s povrchem z horizontálně kladeného vlnitého, pozinkovaného plechu. Konstrukce střechy je tvořena provětrávanou skladbou s krytinou z měkčeného PVC. Zateplení a podhled jsou zavěšeny pod nosnou konstrukcí. Okna nástavby jsou systémové hliníkové profily zasklené izolačním dvojsklem, otevíravé části mají černé průsvitné sklo, rozměr a umístění otevíravých částí odpovídají poloze otevíravých částí tabulkových oken spodní části stavby. Na oknech jsou osazeny venkovní žaluzie tvaru S – při jejich stažení dojde ke sjednocení výrazu okenních otvorů s fasádou z vlnitého plechu.



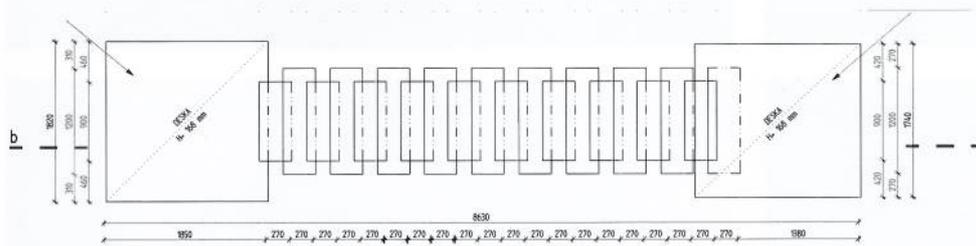




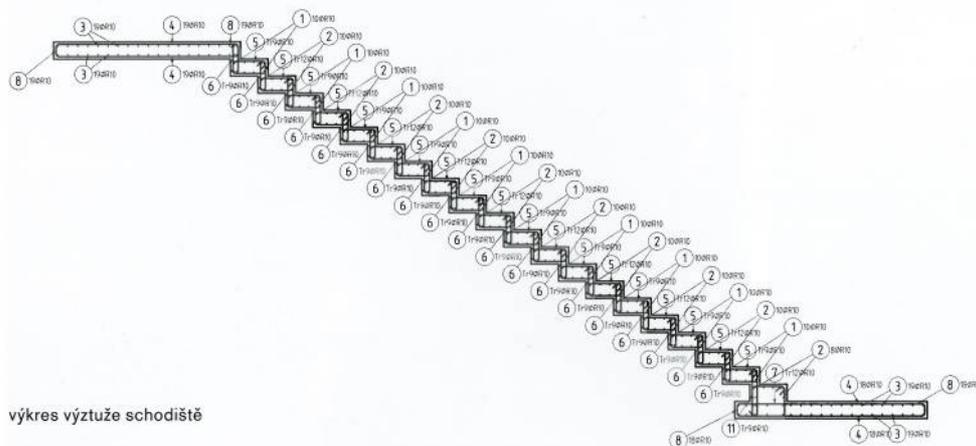
ŽELEZOBETONOVÉ SCHODIŠTĚ



statické ověření reálnosti chování konstrukce schodiště



půdorys schodiště



výkres výztuže schodiště

**Železobetonové schodiště** Nové schodiště je hlavním a nejdůležitějším architektonickým prvkem interiéru ateliéru. Propojuje původně poslední 4. NP s nástavbou na úrovni 5. NP, zajišťuje vertikální komunikaci mezi oběma úrovněmi ateliéru. Prostorového propojení těchto úrovní bylo dosaženo vybouráním stropní desky ve čtyřech polích železobetonového trámečkového stropu. Tento centrální prostor osvětluje střešní světlík nad schodištěm.

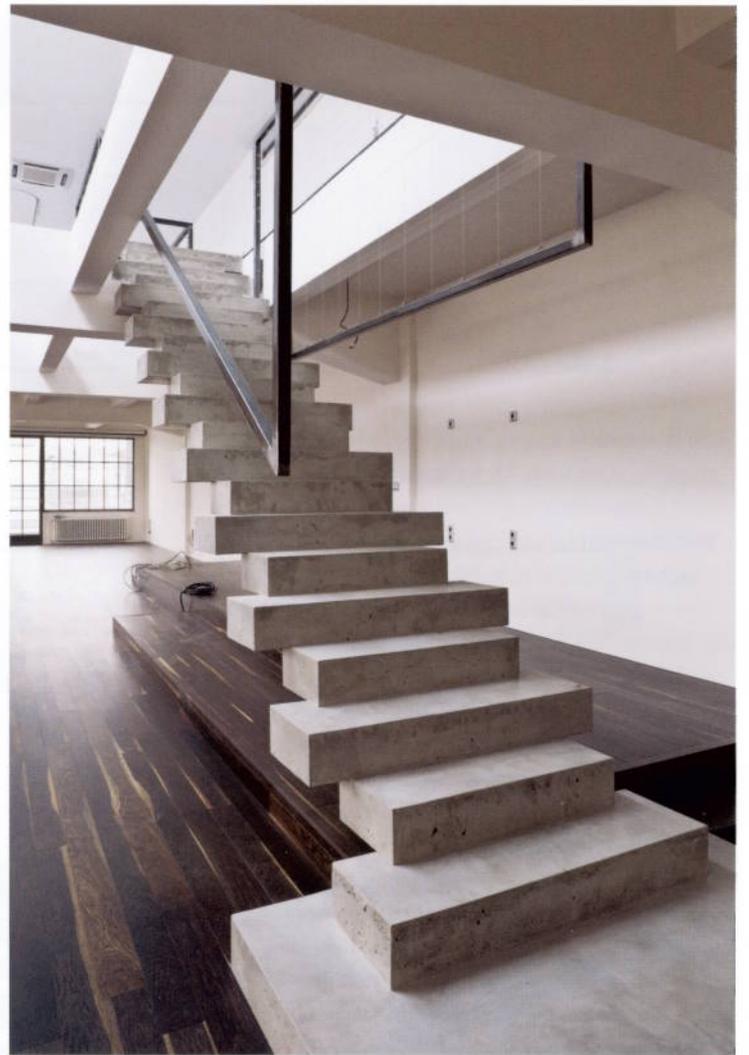
Liniová přímá forma schodiště odpovídá podélnému charakteru celého objektu, obdobně jako jeho jednoduché tvarosloví. Nástupní a výstupní podesty jsou propojené sestavou lapidárních kvádrů se dvěma šířkami, které se pravidelně střídají. Podesty přenášejí zatížení schodiště do nosných trámů železobetonového stropu.

Podstatný je minimální přesah jednotlivých stupňů, díky kterému má celá struktura subtilní, lehký až vzrušující výraz. Železobetonový materiál schodiště je totožný s okolními nosnými konstrukcemi stávající budovy, nejedná se o dostavbu ani přístavbu, pro které je určující ocelová konstrukce. Jde o nový prvek ve stávající struktuře, což je zdůrazněno přiznanou šedou barevností nového betonu.

Zábradlí je tvořeno natřenými surovými jackeli vypletenými lankem v obdélníkovém rastru, který připomíná rastr původních tabulkových oken.

Konstrukční – statickou část návrhu schodiště zpracovala firma RECOC s.r.o. – ing. Klečka v programu Atena 2D, ve kterém byla ověřena reálnost chování konstrukce. Program Atena 2D je založen na deformační metodě konečných prvků a jeho hlavní charakteristikou, na rozdíl od běžných výpočtových programů, je použití nelineárních modelů materiálů, což umožňuje analyzovat chování stavební konstrukce v kritických podmínkách, kdy dochází k jejímu porušování – viz barevné schéma schodiště.

Monolitická konstrukce byla realizována přímo na stavbě, nejedná se o prefabrikát.





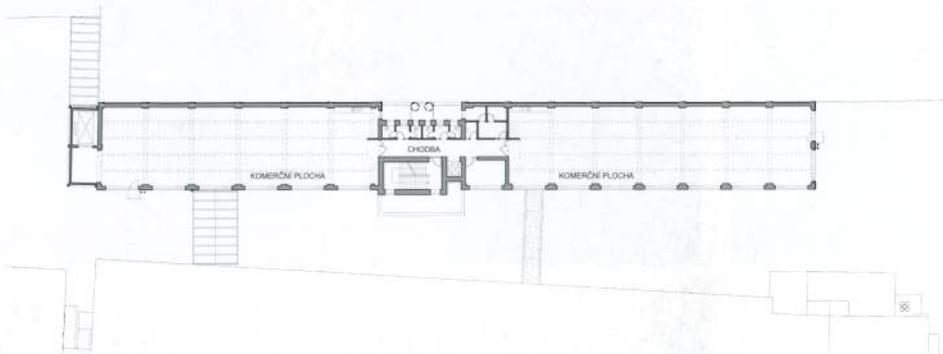
půdorys střechy



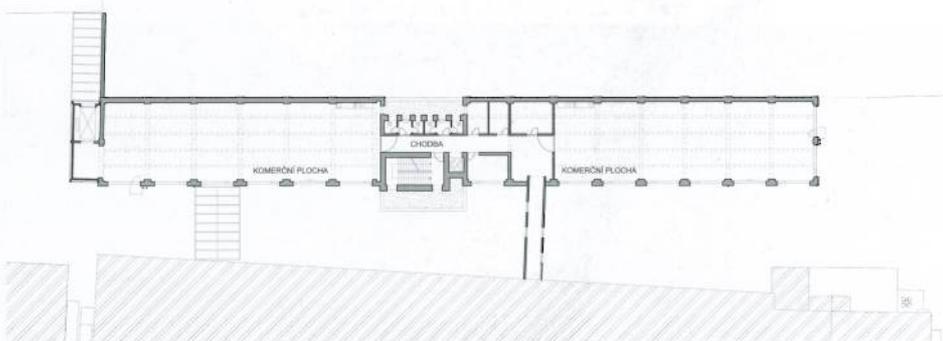
půdorys 5. NP



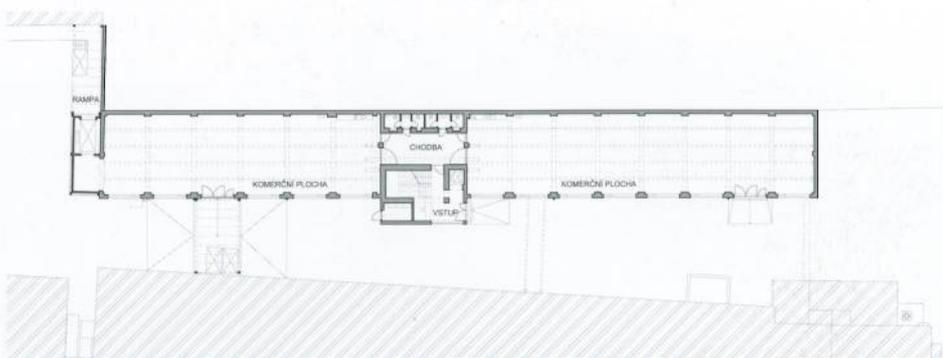
půdorys 4. NP



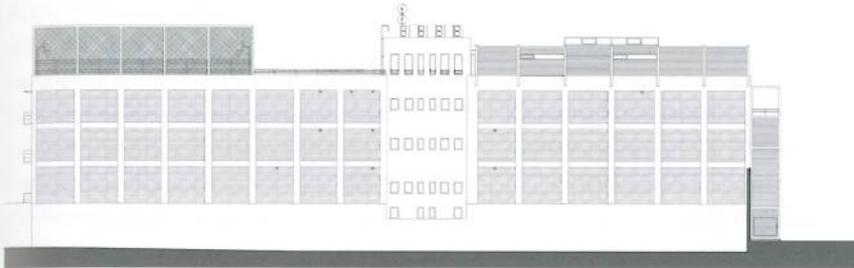
půdorys 3. NP



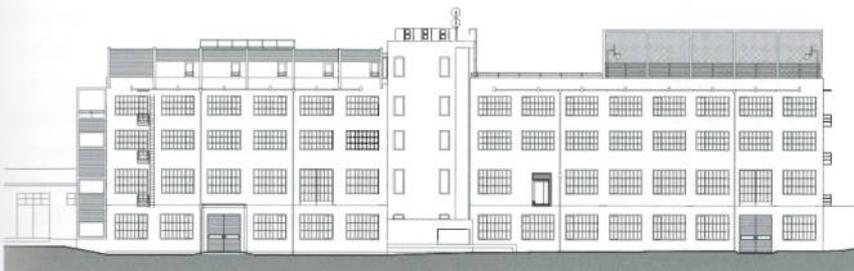
půdorys 2. NP



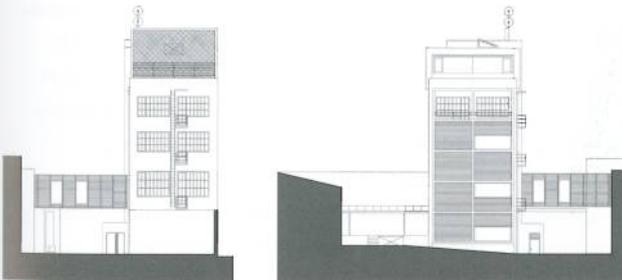
půdorys 1. NP



pohled východní

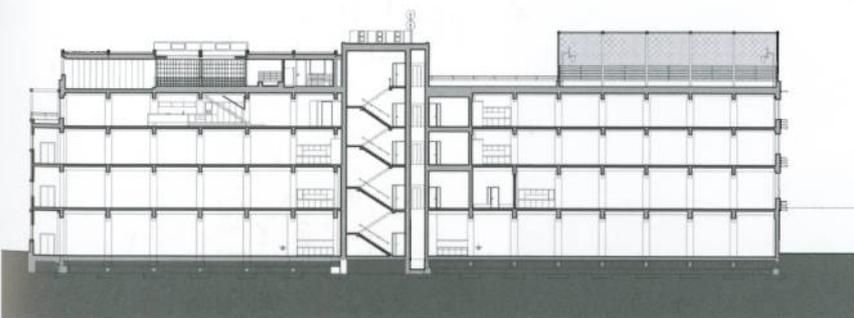


pohled západní



pohled jižní

pohled severní



řez podélný

### English Reconstruction and addition of the area of the company AF BKK s.r.o., Prague

The area goes through gradual complex renovation. In 2006 complete reconstruction was completed of the neighbouring smaller object and the whole area is being repaired continuously, during operation and according to the needs of the printing office (owner of the area). This project deals with the reconstruction of the largest four-storey object of the area that forms its eastern border. The repaired object will serve for the extension of the operation of the printing office AF BKK s.r.o. and possible remaining areas can be leased as offices, workplaces of services or workplaces of minor manufacturing plants. An addition on the object is designed – representative two-storey studio serving for the needs of the owner of the printing office (the northern half) and a terrace with occasional sports ground (the southern half). The objective of restructuring is to create an area that will concentrate, in the existing building structure of former industrial buildings.



#### PŘESTAVBA A DOSTAVBA TOVÁRNÍHO AREÁLU AF BKK, PODKOVÁŘSKÁ 674/2, 190 00 PRAHA 9-VYSOČANY

KLIENT AF BKK s.r.o., Podkovářská 2/674, 190 00 Praha 9-Vysočany

AUTOŘI Ing. arch. Martina Buřičová, Ing. arch. Štěpán Kubiček / caraa.cz s.r.o.

SPOLUAUTOŘI Ing. arch. Ondřej Kramoliš, Zuzana Pizová

ODBORNÁ SPOLUPRÁCE STATIKA Ing. Karel Košek, Ing. Václav Beránek, Ing. Ondřej Klečka / RECOC s.r.o.

ELEKTROINSTALACE Ing. Jan Mixa, SELM s.r.o.

VYTÁPĚNÍ, CHLAZENÍ Bc. J. Cajthaml / PBA

ZTI M. Kubičková / MK technik

POŽÁRNÍ ŘEŠENÍ F. Havlík

PROJEKTOVANÉ KAPACITY stávající objekt:

1. NP 650 m<sup>2</sup>, 2. NP, 3. NP a 4. NP 615 m<sup>2</sup> /  
nástavba: 5. NP 290m<sup>2</sup> / celkem 2785 m<sup>2</sup>

GENERÁLNÍ DODAVATEL SKD Průmstav stavby a.s.

NÁKLADY 55 mil. Kč

REALIZACE – 1. FÁZE červen 2007

REALIZACE – 2. FÁZE říjen 2008

## S DODAVATELEM STAVBY ALEŠEM DOBROVOLNÝM

**Jako stavař máte bohaté zkušenosti.**

**Když jste si prošel dokumentaci**

**a poprvé prohlédl zdevastovaný objekt**

**– co jste si řekl?** S projektem jsme se seznamovali již v procesu jeho přípravy, protože jsme v té době realizovali první etapu stavebních úprav areálu tiskárny a velmi často jsme komunikovali s jednatelem investora panem Kočvarou o jeho dalších investičních záměrech. Tento projekt jsme považovali za výborný nápad a zároveň za velkou výzvu. Bylo zřejmé, že kombinace výroby, kancelářských a vysoce nadstandardních bytových prostor v jednom objektu bude zajímavým ale těžkým oříškem pro architekta i zhotovitele. Navíc se nejednalo o stavbu na "zelené louce", ale o komplikovanou rekonstrukci a nástavbu hodně zdevastované průmyslové budovy. A jak jsme se cítili? Musím říct, že pokud máte vedle sebe investora s odvahou k netradiční investici, mladého architekta s nekonvenčními nápady a na stavbě technicky zdatného stavbyvedoucího, nemůžete se jako zhotovitel cítit špatně.

**Pracoval jste již na podobné zakázce?**

Máme za sebou množství zakázek z oblasti bytové výstavby, průmyslových staveb, objektů administrativních i rekonstrukcí, ale musím se přiznat, že s koncentrací tohoto všeho v jedné stavbě jsme se ještě nesetkali.

**Architekti a investoři byli velice spokojeni s kvalitou, v jaké jste práci provedli. S čím jste se na stavbě nejvíce potýkali?** Jak se jsem již zmínil, projekt byl neobvyklou kombinací prostor s různou náplní ve složitě a komplexně rekonstruovaném objektu a navíc docházelo v průběhu realizace ke změnám a úpravám. Bylo nutné reagovat operativně v průběhu realizace na nové a nové skutečnosti. Nedalo se postupovat tradiční cestou: obchodní uzavření zakázky, příprava stavby, objednání materiálu a subdodavatelské zajištění a realizace podle harmonogramu. Tento klasický scénář se musel opakovat několikrát a jednotlivé jeho fáze se prolínaly. Bylo nutné průběžně řešit s architektem velké množství detailů, technologických postupů a konzultovat všechny pohledově exponované materiály, protože na takové stavbě nevystačíte s typovými podklady. Tento postup byl pro přípravu i řízení postupu prací náročný, ale až po dokončení stavby jsme plně pochopili cíl, který architekt sledoval. Zejména v interiéru bytové části, který působí funkcionalisticky jednoduše, by každý nedomyšlený detail nebo špatná volba materiálu působila velmi rušivě. Jestli jsem se s něčím tedy skutečně potýkali, pak to bylo s časem. Postup prací byl z uvedených důvodů pomalejší, než jsme u obdobného objemu zakázky zvyklí a přiznám se, že v tomto jsme se spletli i v našem původním odhadu. Byli jsme pak vděční, že nutnou delší dobu realizace

dokázal s pochopením přijmout i investor a nemuselo dojít k "tradičnímu" ohrožení kvality kvůli chybějícímu času. Za naši společnost musím vyzvednout zejména práci dvou kolegů, na kterých břemeno realizace a přípravy této zakázky leželo nejvíc, a to vedoucího střediska Praha pana Rožánka a manažera projektu Ing. Gennerta.

**Jaký máte osobní vztah k průmyslové architektuře, k dědictví, které zůstalo z minulosti?**

Jsem velkým příznivcem hledání nového využití průmyslových objektů, které ztratily svoji původní funkci. Například v Ústí nad Labem, kde sídlí naše společnost, jsou bývalé průmyslové areály "zakousnuté" až téměř do centra města a po omezení nebo zastavení výroby zůstávají opuštěné a chátrají. Cesta, kterou zvolil investor v areálu tiskárny AF BKK by mohla být výborným příkladem pro podobné zóny i v jiných městech. Přivést nové obyvatele do netradičně řešených bytů třeba v kombinaci s lehkou výrobou by mohlo být záchranou nevyužitých průmyslových komplexů před devastací a mohlo by dojít k jejich příjemnému začlenění do normálního městského života. Znamená to samozřejmě prověření možných ekologických zátěží, vazeb mezi průmyslovou výrobou a bydlením, netradiční přístup architektů a investorů apod. Věřím, že výsledkem může být nový život v takových smutných a nepřívětivých lokalitách.



## SLOVO UŽIVATELE

Areál výrobních dílen a továrních objektů ve Vysočanech jsme si pronajali pro potřeby tiskárny brzy po revoluci. Neměli jsme zprvu záměr provádět zde větší rekonstrukce, přesto jsme pro případ rozvoje naší firmy koupili nevyužívanou budovu bývalé vývojové základny firmy Barvy a laky. Budova, postavená ve funkcionalistickém stylu v roce 1934, nesla jasné znaky té doby, ale byla značně zdevastovaná všemožnými zásahy socialistického podniku. Zajímám se o architekturu a pokoušel jsem si představit, jaký výsledek může přinést konverze této tovární budovy. Konzultoval jsem možnosti s několika architekty a nakonec jsem požádal o studii a projekt mladé tváře – Martinu Buřičovou a Štěpána Kubíčka, s nimiž jsem spolupracoval již při rekonstrukci jedné z budov našeho areálu (viz ARCHITEKT 8/2006).

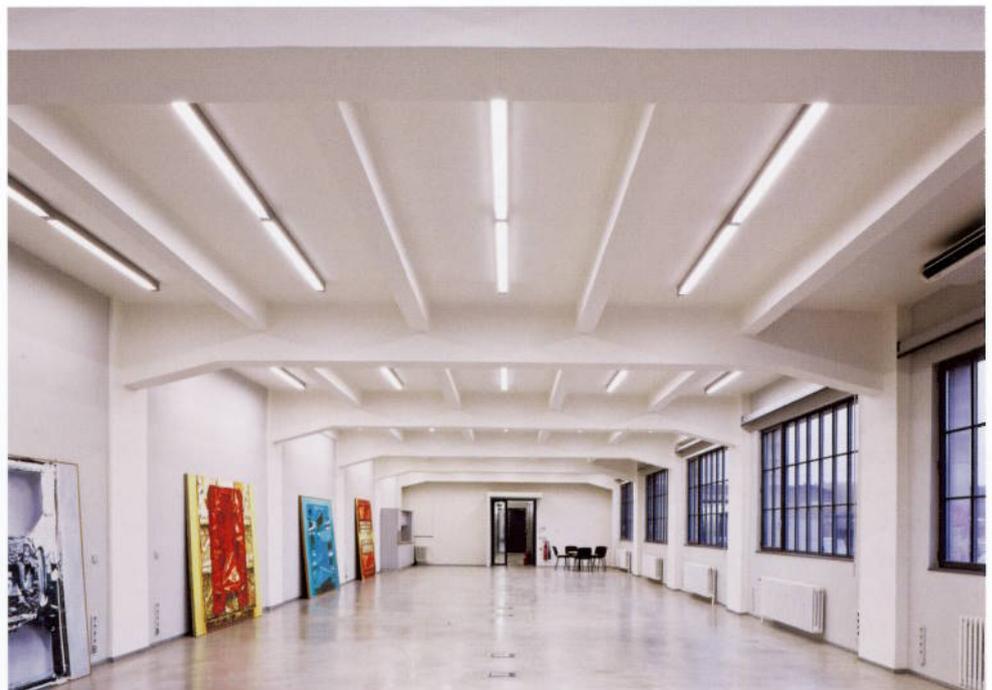
V přípravné fázi jsme hodiny diskutovali o konceptu i o detailech. Často jsem měnil svoje představy podle toho, jak jsem více pronikal do celého problému. Když jsem na konci 90. let přestavoval svůj dům s architektem Tomášem Novotným, absolvoval jsem přitom jakoby jeden semestr architektury – tolik času se mnou trávil nekonečnými diskuzemi nad projektem. Další semestr tohoto oboru jsem pak absolvoval při debatách o projektu přeměny této továrny s architekty Buřičovou a Kubíčkem.

Mám rád velké, volné prostory, proto při dokončení rekonstrukce továrního traktu mi bylo líto čímkoliv zaplnit nádherný prostor s přiznanou železobetonovou konstrukcí. Nejvíce se mi zde líbí obrazy – máme zde zatím v jednom z pater galerii, ve které pořádáme společenské akce pro naše kolegy, přátele i zákazníky. Umění v tomto

průmyslovém prostoru vytváří ojedinělý zážitek. Ostatní patra slouží k polygrafické výrobě a sídlí zde i naše grafické studio.

Realizace nástavby posledního patra, kde vznikl univerzální prostor sloužící k jednání s obchodními partnery, je z mého pohledu velmi zdařilý. Zvláště pak betonové samonosné schodiště, které tuto nástavbu spojuje se třetím podlažím, je technicky unikátní a svým designem vytváří v prostoru úžasný objekt působící jako socha.

Na části rovné střechy vzniklo víceúčelové hřiště, kde se hraje hlavně basketbal. Hřiště využívají zaměstnanci i naši významní klienti. Rozsáhlá rekonstrukce celého továrního objektu, která byla uskutečněna na základě projektu architektonického ateliéru Caraa.cz s.r.o., naplnila má náročná očekávání a s celkovou realizací jsem osobně velmi spokojen.



DYNAMICKÝ INVESTOR, VARIABILITA FUNKCÍ  
TEXT MARKÉTA ŽÁČKOVÁ

Areál tiskárny AF BKK v Praze – Vysočanech patří mezi nemnoho případů konverzí průmyslových objektů, jež se vyznačují zjevnou snahou investora vytvořit jednak kvalitní prostředí pro provoz a pro práci zaměstnanců, jednak naplnit koncept esteticky působivého prostoru. Záměrem investora je postavit dobrou architekturu, která ctí prostředí, z něhož vzešla, ale zároveň splňuje veškeré nároky na moderní provoz. Dalším specifickým požadavkem investora, který vyplývá z neustále se proměňujících potřeb dynamicky se vyvíjející firmy, je maximální variabilita využití objektu. Do stávající struktury někdejších průmyslových staveb jsou – vedle rozšířeného provozu tiskárny – vtěleny funkce administrativy, služeb a drobné výroby.

Komplex staveb AF BKK vymezený ulicemi Poděbradská, Podkovářská a V Předním Hloubětíně se nachází v té části Vysočan, v níž donedávna převažovala výrobní funkce spjatá především s areálem bývalého ČKD. Po zániku tohoto rozsáhlého souboru průmyslových budov, který se rozkládal v lokalitě ohraničené ulicemi Kolbenova, Freyova, Poděbradská a Kbelská, bylo území definováno jako rozvojové. Územní plán zde počítá s kombinací několika urbánních funkcí – od rezidenční přes administrativní a maloobchodní až po volnočasovou a rekreační a předpokládá rovněž zachování funkce průmyslové pro provozy s drobnou nerušící výrobou. Průmyslové funkce se ve Vysočanech masivně rozvíjejí již od konce 19. století. Kvalitní – a pro dané území charakteristická výstavba však pochází hlavně z 20. a 30. let minulého století, což platí i pro areál tiskárny AF BKK rozkládající se na východ od pozemku bývalé provozně i architektonicky hodnotné Pražské spalovny odpadů, jež byla uvedena do provozu v roce 1934. V současnosti je tato parcela zaplněna monstrózním obytným komplexem Nová Harfa.

Na místě stávajícího areálu tiskárny se původně nacházely průmyslové objekty plzeňské továrny na barvíva Weissberger a spol. z roku 1932. Nejdříve zde bylo postaveno podélné patrové skladiště zakončené administrativní částí s charakteristickým zaobleným nárožím, ke kterému náležela menší samostatná dílna na výrobu obalů. Na tento

objekt následně navázala čtyřpodlažní budova v podobě úzkého hranolu z roku 1934 (výrobní tiskařských barev)<sup>1</sup>, jež tvoří východní hranici pozemku. Rekonstrukce této stavby byla zkolaudována v roce 2008 v rámci druhé etapy obnovy areálu AF BKK, který je již od roku 2003 postupně – za provozu – renovován a opravován architekty z ateliéru caraa.cz pod vedením Martiny Buřičové a Štěpána Kubička.

Budova tvoří architektonickou dominantu celého areálu. Projekt rekonstrukce maximálně respektuje původní ráz stavby, zdaleka se však nejedná o mechanický návrat ke stavu z třicátých let. Architekti invenčně využívají kontrastu mezi původní nosnou konstrukcí železobetonového trámečkového skeletu, která je čitelná v interiéru každého ze čtyř původních podlaží určených pro provoz, služby a administrativu, a ocelovou nosnou konstrukcí nástavby v pátém nadzemním podlaží, kterou Martina Buřičová nazývá „konstrukcí naruby“. Zmíněná konstrukce je totiž naopak čitelná pouze z exteriéru: jasně deklaruje, že se jedná o novotvar a zároveň vyjadřuje odlišnou funkci nástavby – jedná se o ateliér, který se nachází v severní polovině střechy a který je určen pro reprezentativní, administrativní, ale i soukromé využití investora. Podobná univerzálnost funkcí je podle slov architektky Buřičové příznačná pro celou koncepci obnovy areálu: jednotlivé prostory nemají primárně určenou funkci, jejich využití se odvíjí od aktuálních potřeb podniku.

Železobetonová konstrukce původního objektu je ukončena průběžnou římsou, jejíž výšková úroveň je zachována po celém jeho obvodu. Prodloužením centrální věže, v níž probíhá hlavní vertikální komunikace schodiště, byla protažena do úrovně do úrovně nástavby a rozdělila tak budovu na severní a jižní polovinu. Vizually je toto rozdělení ještě podpořeno tmavě šedou barvou fasády věže. V jižní polovině střechy se rozkládá terasa, na níž navazuje plocha příležitostného sportoviště – basketbalového hřiště, završená transparentní konstrukcí klece. Dvě různé nástavby – ocelová konstrukce ateliéru opláštěná vlnitým plechem a vzdušná konstrukce klece nad hřištěm – představují vyvrcholení nové interpretace bývalé průmyslové stavby.

Industriální výraz stavby z třicátých let pak podtrhuje použití kopií charakteristických továrních tabulkových oken, jejichž výroba je technicky i finančně velmi náročná. Investor se přesto rozhodl pro nákladnější – avšak působivější – řešení: v nových ocelových rámech, rozměrově i členěním odpovídajících ráámům původním, jsou osazena dvojskla, která splňují současné tepelně technické parametry a zajišťují ochranu interiéru před slunečním zářením. Nová okna jsou navíc zasazena v obdobné vzdálenosti od povrchu obnovené fasády jako okna původní, což rovněž přispívá k zachování typicky průmyslové podoby objektu.

Podobně jako celý areál byla i tato budova až do devadesátých let v užívání – za socialismu sloužila jako zkušebna Státního výzkumného ústavu barev a laků a následně jako sídlo výroby chemikálií a nátěrových látek Lavis. Uživatelé objektu přizpůsobovali svým potřebám, takže zde vznikla řada nešetrných stavebních zásahů. Jedním z důležitých cílů rekonstrukce se tedy stalo odstranění veškerých – často zcela neorganizovaných – dostaveb, přístaveb a technologií a zdůraznění kvality původní struktury i genia loci místa. Střídmost v rozvržení hmot i použitých materiálů jako jsou pozinkovaný plech nebo beton a střízlivá barevnost ve škále šedé, černé a bílé, přispívají k úspěšnému naplnění těchto záměrů.

Můžeme jen ocenit, že díky rekonstrukci z dílny Martiny Buřičové a Štěpána Kubička areál tiskárny AF BKK obohacuje prozatím nepřilíši bohatě zastoupenou množinu firem, jejichž majitelé vedle dobrých hospodářských výsledků myslí i na kvalitu architektury. Z dalších výjimečných případů jmenujme například provozy a administrativní zázemí firmy Sipral (D. A. Studio: Martin Rajniš, Stanislav Fiala, Tomáš Prouza a Jaroslav Zima, 1996), provozní budovy společnosti Hranipex (OK Plan, 2002), vstupní objekt firmy Sporten (element: Jitka Rössová, Hana Maršíková, Helena Višková, Jan Pavézka, 2002) nebo provozní budovy společnosti Podzimek a synové (D3A: Stanislav Fiala a Daniela Polubědová, 2004).

<sup>1</sup> Lukáš Beran, Přidaná hodnota. Přestavba a konverze ve Vysočanech, Stavba 5, 2006, s. 47.

