

ASB

■ ARCHITEKTURA
■ STAVEBNICTVÍ
■ BYZNYS

11/2008 V. ROČNÍK

CENA 79 Kč

WWW.ASB-PORTAL.CZ

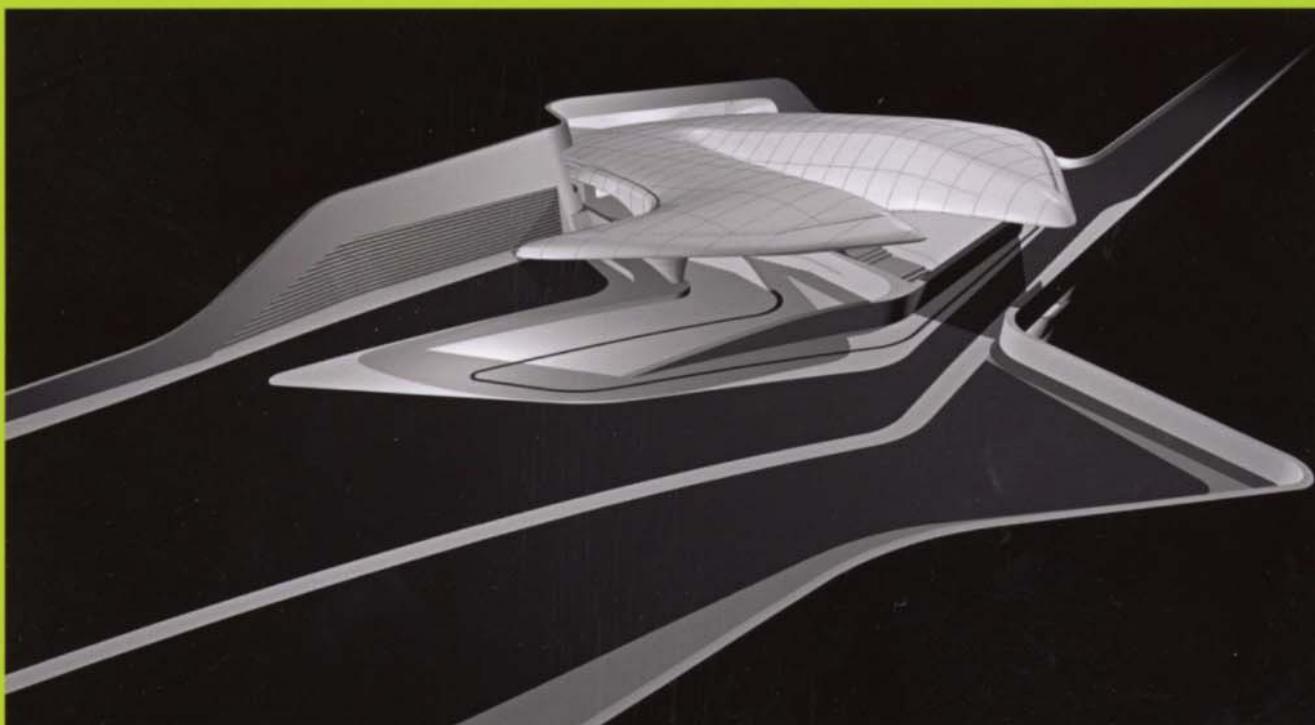
PROMĚNA NÁRODNÍ

LEDOVCOVÁ INSPIRACE

PROJEKTIL ARCHITEKTI

DOPRAVNÍ STAVBY

ANALÝZA: PŘEMĚNA FUNKCÍ



JAGA

Mám optimismus do zásoby

Jiří Boudník, nový ředitel výstavby developerské skupiny Crestyl, jasně dokazuje tvrzení sociologů, že odchod Čechů do zahraničí Českou republiku v důsledku obohatí. Z USA se vrací jako člověk s cennými zkušenostmi z developmentu, nadšením pro architekturu a optimismem, kterým Češi obecně dvakrát neoplývají.



Co vás přivedlo po téměř dvaceti letech ve Spojených státech do Čech? Stýskalo se vám?

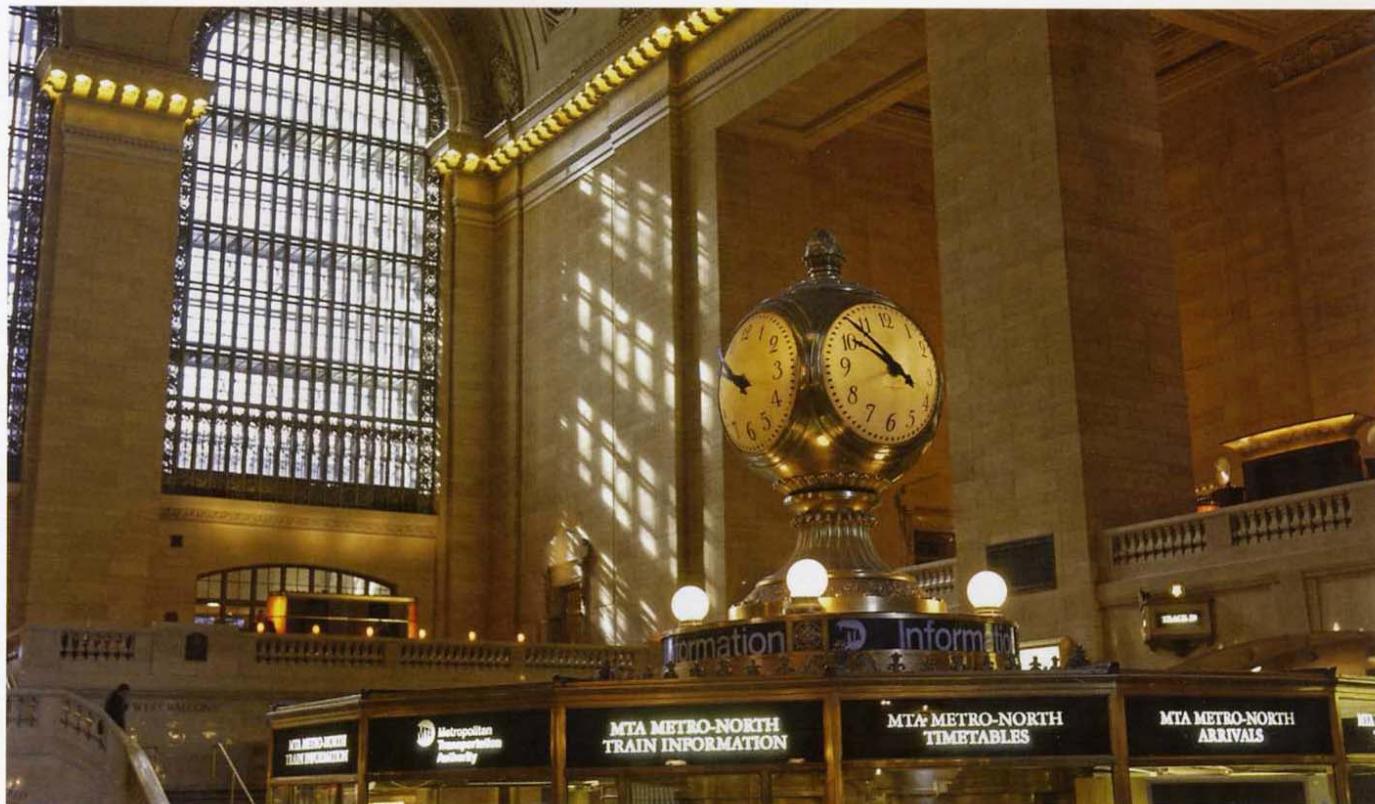
Už několik let jsem uvažoval o návratu do Čech, ale donedávna to „volání sirén“ nebylo tak silné. Až do té doby, než jsem přes své přátele z developmentu potkal Omara Koleilata. Po několika setkáních s ním jsem našel soulad mezi tím, co bych já chtěl dělat, a tím, co Omar Koleila a jeho společnost vytváří v Čechách a Evropě.

Jaká architektura ve Státech vás nejvíce okouzlila?

Nejvíce mě okouzlily stavby z přelomu 19. a 20. století. Této době předcházelo několik „šťastných“ náhod. Elisha Graves Otis předvedl v roce 1853 první výtah a v roce 1871 vyhořelo město Chicago. Najednou tu vznikla příležitost vybudovat Chicago znova a jít do výšky. Díky tomu vznikla úplně nová typologie výškových budov – především mám na mysli nádherné stavby v Chicagu od Louise H. Sullivana. Nový způsob stavění se následně promítl i do rozvoje New Yorku a pokračoval i ve 20. století. Do třicátých let tam vznikly opravdové skvosty americké architektury. Nejen po stránce estetické, ale i technické. Když se podíváte na stavbu Empire State Building, od kopání základů až po užití posledního šroubu, je to jako krásná symfonie.

Jsou Američané otevření moderní architektuře, nebo se naopak snaží spíš uchovat historické hodnoty?

Nedá se to říci jednoznačně. Jsou lidé, kteří mají rádi moderní architekturu, a jiní, kteří dávají přednost zachování budov. V New Yorku se do 60. let minulého století o zachovávání budov nemluvilo, neexistovali památkáři. V té době došlo k demolici nádraží ‘Penn Station’ (McKim, Mead, White 1910), budovy s úžasnými vnitřními prostory inspirovanými římskými lázněmi Caracalla. Poté měla následovat demolice Grand Central Terminal. Jackie Onassisová, bývalá manželka prezidenta Kennedyho, spolu s dalšími přítelkyně-



Nádraží Grand Central Terminal

mi dala dohromady kampaň a podařilo se jim demolici zastavit. Od té doby se veřejnost začala dívat na historické budovy jinak. Vznikla Komise pro zachování kulturních památek, která posuzuje, zda plánované stavby nenaruší okolní kontext a může zabránit demolici významných budov. Myslím, že díky této komisi se daří vyvážit oba postaje – jak ten pro současné stavby, tak pro historické.

Když nepočítám ty historické, jaké stavby vás v poslední době v New Yorku zaujaly?

Řekl bych, že developeri v New Yorku od doby poválečné až do 90. let vůbec nestáli o to stavět hezké budovy. Až v posledních deseti letech se tu objevují zajímavé stavby. Staví tu Santiago Calatrava, Richard Meyer, Sir Norman Foster... Konečně začínají New York reprezentovat světová jména, což jsem moc rád.

Může se v New Yorku stát, že je vyplánována mezinárodní soutěž, někdo ji vyhraje a poté si ostatní stěžují, že soutěž byla neregulérní, takže je zrušena?

Ono se vlastně nedávno stalo něco podobného. Nešlo o nic menšího než Ground Zero, místo po zničeném Světovém obchodním centru (WTC). Vyhral architekt Daniel Libeskind. Jeho návrh se líbil jak

médium a veřejnosti, tak starostovi New Yorku a vlastníkovi pozemku – Přístavní správě New Yorku a New Jersey. Larry Silverstein (developer, který vlastní práva na pronájem WTC – pozn. red.) tak byl donucen s ním spolupracovat. Návrh se mu ale nelíbil, takže nakonec Daniela Libeskinda z realizace vyšachoval. Byl z toho velký pooprask a veřejně se to docela propíralo.

Realizace na Ground Zero se zpozdí a prodraží, jak se objevilo v médiích. Svůj podíl na tom má jistě hypoteční krize. Koho podle vás postihne v USA nejvíce?

Určitě se už dotkla lidí s průměrnými příjmy, kteří si vzali hypotéku a nyní nejsou schopni ji splácet. V 90. letech mohl dostat úvěr kdokoliv a lidé často neuváděli pravdu o svých příjmech. Jestliže se zpomalí tok peněz na trhu, dominovým efektem pak je postižen i sektor služeb. Přirovnal bych to k bazénu, ve kterém byla teplá voda. Voda ovšem vychladla a ti, kteří do bazénu skákali, si v něm teď jen omočí prst.

Váše společnost se dostala do hledáčku médií hlavně letos na jaře, kdy soutěžila o řešení nového fotbalového stadionu a areálu ve čtvrti Malšovice v Hradci Králové. Byl to pro vás první projekt takového rozsahu?

Z hlediska velikosti projektu to pro nás rozhodně není první projekt. Crestyl vlastní areál Libešských doků, který je větší než areál v Hradci Králové, navíc projekt Dock je multifunkční a zahrnuje v sobě jak rezidenční, tak administrativní část a to vše na přístavišti, jehož součástí bude jachtařský klub a privátní přístaviště pro rezidenty. I náš projekt Zámecké zahrady ve Vysokém Újezdu u Prahy představuje



Interiér původního nádraží Pennsylvannia Station
Foto Cervin Robinson


Ing. arch. JIŘÍ BOUDNÍK, *1970, Plzeň

1984 – 1987	studoval umění na výtvarné škole v Plzni u Lumíra Topinky a pozemní stavitelství na stavební průmyslovce
1987	útěk přes Jugoslávii do Rakouska, 2 roky v uprchlickém táboře Traiskirchen v Badenu u Vídni
1989 – 1991	studium umění na Munson Williams Proctor Institute School of Art
1991 – 1997	studium architektury na Cooper Union, kde byl žákem slavných architektů (John Hejduk, Peter Eisenman, Daniel Libeskind, Rick Scofidio či Raimund Abraham)
1997 – 2008	stavební inženýr pro Cantor Seinuk Consulting Engineers. Do této firmy jej pozval jeho učitel Ysrael Seinuk, který projektoval mj. Freedom Tower (Věž svobody) na místě WTC
2001	od útoků na Ameriku dne 11. září 2001 pracoval s požárníky a záchrannáři na místě bývalého WTC. Vypracoval několik trojrozměrných architektonických modelů WTC, které pomohly rychlejším záchranným i odklízecím pracím na místě Dvojčat. V Ground Zero pracoval téměř šest měsíců.

větší investici, než jsme očekávali v Hradci Králové. Pozemky pro rodinné domy se nacházejí kolem golfového hřiště a jejich celková rozloha s rozsáhlým parkem je 800 000 m².

Co vám účast v této soutěži přinesla za poznání do budoucna? Nebyli jste zklamáni výsledkem? A chcete v takových soutěžích dál pokračovat?
Každá soutěž, ve které neuspějete, je určitě svým způsobem zklamáním. Na druhou stranu je mnoho jiných soutěží, které jsme vyhráli - nedávno jsme například uspěli v tendru v Jablonci nad Nisou. V expanzi rozhodně budeme pokračovat, ať už to bude formou soutěží anebo diskuzí s vlastníky nemovitostí.

Jste jedni z mála velkých developerů, kteří šli do severních Čech, kde je výrazně nižší kupní síla než v ostatních krajích. Nebáli jste se horší návratnosti?

Samozřejmě nemá smysl investovat do obchodního centra, kde se zákazníci budou pouze dívat do výloh. Veškerým realizacím proto předchází důkladný průzkum. Například v případě našeho obchodního centra v Mostě. Lidé odtamtud museli jezdit nakupovat do Ústí nad Labem, Teplic nebo do Německa. Viděli jsme příležitost

přinést něco, co dosud chybělo. Naše předpoklady se vyplnily, je to úspěšný projekt. Prodejci jsou spokojeni a obchodní centrum zaznamenalo velkou odevzdu obyvatel. Fakt, že jen málo investorů jde tímto směrem, zaručuje našemu projektu minimální konkurenici a tím větší úspěšnost.

Mnoho měst v poslední době získalo od státu bezúplatně areály kasáren, které pro ně představují velký rozvojový potenciál. Je pro vás takový projekt investičně atraktivní?
Atraktivita vždy záleží na lokalitě a ceně bez ohledu na to, jestli se jedná o bývalé vojenské objekty nebo továrny. V našem portfoliu máme rezidenční projekt v Berouně, který se nachází v bývalém vojenském areálu, ale jako všechny projekty na brownfieldu vyžaduje vyšší investice do zázemí a infrastruktury.

Rozbít tradiční sately

Jak si vaše společnosti obecně vybírá architekty pro své projekty?

Nejdůležitější pro nás je dostatečná zkušenosť. Uspořádáme výběr s několika zkušenými architekty a vybereme si vítězný návrh na základě porovnání konceptu a ceny.

Využíváte velké architektonické a projekční kanceláře?

Většinou kombinujeme obě dvě, protože každá je dobrá v něčem jiném. Hlavní architekt vyvíjí myšlenku a koncept projektu a projekční kancelář dohledí na funkčnost a efektivitu projektu.

Když jste přišel do Crestylu, začal jste si mapovat zdejší architektonickou scénu? Zaujal vás někdo, s kým byste rád navázal spolupráci v budoucnu?
Určitě zdejší scénu mapuji intenzivně. O víkendu jsme se byli podívat s architektem Josefem Pleskotem na jeho vinici Sonberk v Hustopečích u Brna. Je to nádherná architektura. Investoři si ho vybrali díky jeho výraznému citu pro místo. Myslím, že je to velice klidný člověk, vyzařuje z něho dobrá energie. A to nejsem nějaký vyznavač New Age. Rád bych s ním navázal spolupráci. Ale nemůžu říct, že by architekti, se kterými Crestyl dosud spolupracoval, nebyli kvalitní. V současné době pro nás navrhuje třeba Bára Škorpilová.

O jaký projekt se jedná?

Je to už zmíněný projekt ve Vysokém Újezdě. Bára Škorpilová tam navrhuje domy, zároveň jsme ji požádali o návrh úpravy ulic, včetně chodníků a osvět-



Projekt Dock v Praze Libni

lení, a úpravu zámeckého parku. Celé urbanistické řešení je pojaté velkoryse: široký pás zeleně mezi ulicí a chodníky, nedaleký park, nejmenší pozemek má tisíc metrů.

Snažili jsme se zde rozbít tradiční schéma satelitních měst, ze kterých mě osobně vstávají vlasy na hlavě. V centru

obce je možnost bydlení i pro lidi z nižších příjmových skupin, kteří díky zázemí budou moci na místě najít práci. Chceme se vyvarovat efektu, který vznikal na luxusních předměstích New Yorku. Byly to nádherné domy, ale jejich majitelům neměl kdo umýt okna nebo posekat trávník.

to the tightening of the last screw, it is like a beautiful symphony.

Could it happen in New York that an international competition is announced, someone wins it and then the others complain that it was inconsistent, and so it is cancelled?

Well, something similar has happened quite recently. It was nothing less than Ground Zero, the site after the destruction of the Twin Towers of the World Trade Center (WTC). Daniel Libeskind won, whose draft was popular with the public as well as the mayor and owner of the plot – the Port Authority of New York and New Jersey. Larry Silverstein (the developer that owns the tenement rights for WTC – note of the editor's office) was therefore made to co-operate with him. But he did not like the draft and so he chucked him out of the realisation. It was a big scandal and quite publicly exposed.

Your company has become under the spotlight of the media, especially this spring when it was taking part in the contest for a draft of a new football stadium and premises in Hradec Králové's Malšovice quarter. Was it the first project of that scale for you?
Considering the size of the project, for us, it is not the first. Crestyl owns the premises of the Libeň docks. The Dock is

Lidé, kteří se vrátí do Čech po dlouhém pobytu v zahraničí, získají obvykle ke své zemi velmi kritický vztah. Spousta věcí, které jim připadaly normální, jim tu začnou vadit. Vnímáte to podobně?

Kdysi mi vadilo, že Češi si na všechno stěžují. Stále vnímám ozvěny tohoto fenoménu, ale pozitivní je, že už se s ním setkávám méně často. V Americe se mi líbilo, že jsou všichni pozitivně naladěni. Možná jde o naivní optimismus, často však pomůže překonat těžká období. Češi mají možná o něco realističtější pohled, ale jsou tady určité sklony k nihilismu, někdy až k sebemrkačství. Neprijel jsem ale do Čech kritizovat. Spíš s pohledem kluci, který všechno vidí novýma očima. Někdy je třeba překonat větu „nejde to“ a vidět za ní příležitost udělat to jinak a třeba i lépe. Ten přístup k práci se mi na New Yorku moc líbí a není to klišé. Proto jsem si přivezl hodně amerického optimismu do zásoby. Doufám, že si ho zachovám.

Iva Nachtmannová

Foto: autorka, knihovna Kongresu USA,

Úřad metropolitní dopravy

Vizualizace: Crestyl

I Have Optimism for Stocks

Jiří Boudník, the new construction director of the Crestyl Group, clearly proves the assertion of sociologists that the departure of Czechs for abroad will eventually enrich the Czech Republic as a result. He is coming back from the US as a person with valuable experience from development, enthusiasm for architecture and loaded with optimism that the Czechs are not generally abundant with.

What sort of architecture charmed you in the US the most?

Most of all, I was fascinated by constructions from the turn of the 19th and 20th century. This period was anticipated by several "lucky" coincidences. In 1853, Elisha Otis presented the first lift and the city of Chicago burned down in 1871. That was an opportunity for it to be rebuilt and go for height. Thanks to this, a completely new type of high-rise building emerged – I mean in particular the splendid Chicago constructions by Louis H. Sullivan. The new way of construction then impacted on New York's development. Until the 1930's, the jewels of American architecture had been created there. When you look at the construction of the Empire State Building, from the excavation of its foundations up

a multifunctional project including both a residential and administrative part. All this in a port, a part which will be a yacht club and dock for the residents. Our Zámecké zahrady project in Vysoký Újezd near Prague also presents a larger investment than we have expected in Hradec Králové. The plots for family houses are situated around a golf course and their total area including an extensive park is 800 000m².

Your company are one of the few developers who chose to go to northern Bohemia, where there is significantly lower purchasing power than in other regions. Were you not worried about worse returns?

Of course, there is no sense in investing in a shopping centre where the customers would only do "window shopping", as we say. All realisations are therefore preceded by thorough research. For example, in the town of Most. People there had to go shopping to Ústí nad Labem, Teplice or even to Germany. In a shopping centre, we saw an opportunity of bringing something that has been missing so far. Our assumptions came true and it is a successful project. The retailers are satisfied and Central Most has seen a great response by the town's inhabitants. The fact that only a few investors go in this direction guarantees minimal competition to our project and a higher success rate.