

Podtitulek: REALITY Čeští developeři přicházejí s projekty na bázi cohousingu
Rubrika: report
Autor: HANA BOŘÍKOVÁ
Odkaz: <http://www.euro.cz>
Jazyk: CZ
Oblast: Časopisy - ekonomika a politika
Zkratka oblasti: CE
Zkratka zdroje: CEEU
Identifikace: CEEU20110328010049

Klíčová slova: Ondřej, Diblík, Lexus

Kup si svého souseda

Krise má i své pozitivní stránky. Nutí developery zamyslet se nad tím, co by mohli nabídnout jiného než zeleň, slunce a dobrou adresu. Hned dvě společnosti postavily marketing rezidenčních projektů na něčem, co tu ještě nebylo. Na dobrém sousedovi a přátelské komunitě. Jinde oblíbený cohousing – ve světě "spolubydlí" desetitisíce lidí už více než čtyřicet let – uchopily ale tak trochu "počesku". Dobré sousedy chtějí udělat z lidí, kteří mají v první fázi společné jen to, že si od nich koupí byt. Pokud se jim to podaří, bude jim zřejmě náležet světový primát. Zatím se ale zdá, že konzervativním Čechům předhodily nestravitelné sousto.

POJĎME SPOLU BYDLET

Tomáš Hajzler si jako celá řada dnešních třicátníků a čtyřicátníků postupně vyzkoušel různá bydlení poplatná době, v níž právě žil. Vyrostl v paneláku v Lanškrouně. V Praze bydlel v pronajatém bytě v anonymním činžáku v Nuslích. Už tehdy pozoroval zajímavý fenomén. Snad všichni obyvatelé domu praktikovali cestou domů stejný rituál. Odemkli vchodové dveře, propířili se po chodbě, vpadli dovnitř bytu, zabouchli a bylo. Nevadilo mu to, stejně většinu času trávil v práci. Když si našel stálou partnerku, zařídili si pohodlné bydlení v podkrovním bytě na Vyšehradě. Začal jim ovšem chybět kontakt s lidmi okolo. Přátelé se rozutekli po světě, zajímali se tedy o sousedy. Chemicky se to ale nějak nepovedlo.

Po narození dcery zatoužili po čerstvém vzduchu. Přestěhovali se do vesnice za Prahu. Začal ji ale požírat satelit. Místo přátel získali závislost na autě. Tehdy si Tomáš uvědomil, co mu vlastně chybí. Vztahy. V té době si přečetl článek v Reflexu o cohousingu, který popisoval možnosti komunitního bydlení v Německu. "Nadchlo nás to. Těch pár řádků dokonale pojmenovalo to, co jsme do té doby pouze cítili. Zasedli jsme k netu. Po zhruba týdně brouzdání po všemožných projektech v Dánsku, Německu, Francii nebo USA jsme měli jasno. V únoru 2009 jsme vyrobili první verzi webu Kde domov můj, v naději, že najdeme podobně smýšlející lidi, s kterými vytvoříme nový společný domov," vzpomíná Hajzler na počátky prvního pokusu o tuzemský cohousing.

COHOUSING V DÁNSKU, KOLDŮM V LITVÍNOVĚ

První světový pokus vybudovat cohousingové společenství se odehrál už v sedmdesátých letech v Dánsku. Popisuje jej Danny Milman v knize The Cohousing Company. Dánský architekt Jan GudmandHoyer publikoval v roce 1968 v národních novinách své nekonvenční "skupinové" představy o bydlení. Na článek s názvem Chybějící článek mezi utopii a přežitým rodinným domem pro jednu rodinu odpovědělo více než sto rodin. První cohousingová komunita byla dobudována o pět let později.

V roce 1982 už v Dánsku existovalo přes dvacet cohousingů, některé vznikaly s podporou vlády. V Česku v té době zuřil socialistický experiment. Jistou "cohousingovou" zkušenost jsme už ale měli dávno za sebou. Po válce přišli architekti s vizí postavit domy, ve kterých bude vše, co člověk potřebuje k životu. V roce 1958 je zhmotnili v Kolektivním domě v Litvínově, v takzvaném Koldomě. Rozlehlou budovu s 352 byty – některé jsou dokonce mezonetové – tvořila dvě křídla propojená sedmipodlažním objektem s jeslemi, mateřskou školou, prádelnou, jídelnou nebo obchody. Dům – původně jich mělo být sedm – v sobě snoubí zdánlivě neslučitelné inspirační zdroje: Le Corbusierova Unité d'habitation v Marseille, sovětskou levicovou avantgardu 20. let i generaci předválečného československého funkcionalismu.

S trochou nadsázky se dá říci, že Litvínovem avantgarda v Československu nadlouho skončila. Následuje hromadné uspokojování potřeby bydlet, jejímž imperativem bylo hodně a rychle. Výsledkem je, že téměř 1,2 milionu domácností žije v domech postavených panelovou technologií, kde se lidé ani neznají, a přesto si stěžují na nedostatek soukromí.

STÁDNOSTI NAVZDORY

Možná právě ona uniformita, stádnost a nutné sdílení více, než by si přáli, zakódovala v Čechách trochu svérázný přístup k bydlení. Pocit bezpečí se tu navozuje pomocí vysokých zdí. Směrem k ulicím či společným zónám, kde hrozí kontakt s lidmi, se staví garáže a sociální zařízení. Okna kuchyní a obývacích vedou ideálně do soukromé zahrádky. Doporučení praktiků z realitních kanceláří zní nekompromisně: Stavte tlusté zdi, zajistíte klientům maximum soukromí a společné vaření ponechte ve snech utopistických architektů.

Cohousingové projekty fungují na přesně opačném principu. Žijí v nich lidé, kteří cíleně vyhledávají kontakty, chtějí znát své sousedy, a dokonce s nimi chtějí sdílet nějaký majetek. Tomáš Hajzler strávil stovky hodin zkoumáním podobných projektů na internetu. Koupil si i manuál. "Nejspíš ale asi nic nenahradí vlastní zkušenost," říká s odstupem času. Zpočátku se radoval z mailu či telefonátu každého zájemce. Najednou měl v tabulce něco přes třicet jmen a bylo třeba se pustit do práce. Skupina se sešla na poznávací schůzce v Karlíně.

SEJDEME SE V KUCHYNI

Podobný příběh obvykle stojí u zrodu většiny cohousingových projektů. Několik rodin stanoví program, najde pozemek, najme architekta a hledá další sousedy. Někdy pro zjednodušení přizve developera. Opačný postup – developer vymyslí produkt a začne jej nabízet klientům – potenciálním sousedům – není obvyklý.

Společenství ideálně zahrnuje patnáct až 30 domácností. Dost na to, aby nehrozila ponorková nemoc a zároveň bylo možné udržovat kontakt. Osobní vazby vznikají už během plánování projektu, což je z tohoto pohledu nesmírně důležitá fáze, která otestuje, zda spolu budou sousedé schopni žít. Základem cohousingu totiž není žádná ideologie či náboženství. Každá domácnost funguje ekonomicky samostatně, má svůj plně vybavený funkční byt či dům, další místnosti a vybavení ovšem sdílí se sousedy. Jakési srdce společenství obvykle tvoří společný dům, jeho funkce si definují sami uživatelé. Zpravidla je v něm velká kuchyně a jídelna, kde se obyvatelé cohousingu pravidelně scházejí například k večeři, v jejíž přípravě se mohou střídát. V domě mohou být pokoje pro hosty, dílny, herny pro děti, prádelna a podobně.

Jedním z aktérů, který může ovlivnit to, zda se projekt podaří a bude fungovat, je architekt. Právě on vytváří příznivé podhoubí pro vznik a udržování sociálních vazeb. Jak uvádí McCamant a Durrett v knize Cohousing, sousedská atmosféra se posílí například tím, že auta parkují na okraji pozemku a mezi domy nemívají přístup. V prostranství mezi budovami bývají instalovány stoly s lavičkami, čímž vznikají místa k neformálnímu potkávání. Hrací místa pro malé děti bývají umístěna v centru, aby na ně mohli dohlížet lidé z okolních domů. Rodiče pak nemusejí kontrolovat dítě každou minutu. Na dětských hřištích se právě díky jejich poloze shromažďují lidé nejrůznějšího věku.

Umístění společenského domu je důležité pro to, jak bude využíván. Jestliže ho obyvatelé míjejí po cestě domů, je pravděpodobné, že se tam zastaví. Během bezmála čtyřicetileté historie cohousingu se uspořádání částečně měnilo. Například průměrná velikost bytových jednotek je nyní skoro o polovinu menší než v prvních projektech. A naopak sdílené příslušenství a plochy jsou o mnoho větší a nabývají na hodnotě.

DEVELOPEŘI PRODÁVAJÍ SOUSEDY

Tomáš Hajzler během svého snažení o vytvoření prvního českého cohousingu s překvapením zjistil, že aktivitu začali vyvíjet tuzemští developeři. Domy či byty v cohousingových projektech bývají sice prodány ještě před dokončením a na uvolněné nemovitosti se vedou pořadníci, profesionální stavebníci ale v zahraničí obvykle vyčkají, až je skupiny sami osloví. Obávají se totiž vynechat onu fázi, při které samovolně vzniká společenství s vazbami. Čeští developeři naopak využívají prvky cohousingu, aby sami vytvořili podmínky pro vznik fungující komunity, "kde sousedé jsou známými, a nikoliv anonymními tvářemi od vedle". Takto propaguje svůj žižkovský rezidenční park Na Vackově společnost Metrostav Development. Firma na sousedovi postavila svou marketingovou kampaň, kterou se snaží prodat 124 bytů první fáze projektu, který má nakonec čítat 1300 bytů.

Tento plán svádí spíše k myšlence na novodobé sídliště než na cohousing, architekt ovšem na Žižkově použil koncept "hnízd". Vždy tři nebo čtyři domy jsou soustředěny kolem uzavřeného dvora, což prý poskytne dostatek soukromí a zároveň ještě umožní vytvořit sociální vazby. V každém hnízdě developer vyčlenil prostor pro obytný dvůr s dětským koutkem a koutkem pro grilování a klubovnu. "Vaše dítě si bude hrát v bezpečí s kamarády a vy stihnete upéct třeba i bábovku," láká hospodyňky příjemný ženský hlas po spuštění interaktivní prezentace alfarezidence, aby si splnily svůj americký sen. "Vzpomínáte si, co jste dělali 20. února 2008? Nagano!" napovídá mužský hlas. Pokud si pořídíte byt v alfarezidenci, už nikdy nebudete muset fandit našim hokejistům o samotě. S kamarády od vedle budete sledovat utkání ve společenské místnosti. Na vybavení klubovny navíc developer přispěje zajímavou částkou.

Nejde ale jen o peníze. Metrostav Development dobře ví, že začátky jsou těžké a pečení koláčků a představování se sousedům není v naší kultuře běžné. Zorganizuje proto kolaudační párty nebo společné malování kraslic či pletení pomlázek. "Někoho třeba ani nenapadne, že když bude jedna rodina na zahrádce grilovat a ostatní to budou nuceni číchat, na sousedských vztazích to zrovna nepřidá. A mohl bych pokračovat v opačném náhledu na dětské hřiště v těsné návaznosti na předzahrádky, lavičky, kde nemusí sedět jen roztomilá stařenka s knihou, v klubovně nemusejí probíhat jen přátelské turnaje ve fotbálku..." dodává praktický pohled Ondřej Diblík z realitní kanceláře Lexxus.

ELIXÍR EMOCÍ

Podezírat čistě komerční společnost, že chce vytvořit ostrůvek dobra uprostřed lhostejného světa, není nutné. Spíše než cokoli jiného zafungovala krize, která nutí developera vymýšlet návnady, obzvláště když překročil magickou hranici padesáti tisíc korun za metr čtvereční. Ceny bytů Na Vackově začínají na 62 tisících za metr čtvereční. "Metrostav Development cíleně hledal něco nového, co mu přinese konkurenční výhodu," říká Michal Kohout z ateliéru Jiran Kohout architekti, který uspěl v architektonické soutěži a vytvořil koncept první fáze alfarezidence.

Kohout je zároveň podepsán pod pěti ze třinácti domů projektu Zahrada, který se jako první ke cohousingu otevřeně přihlásil. Společnost MS development plánuje uprostřed Lysé na Labem postavit na dvou hektarech rezidenční park s 257 byty a pasáží se službami a obchody. Jeho tvůrci se pokusili zvrátit hendikep v podobě pozemku mimo "satelitní" dosah Prahy ve výhodu a nabídnout alternativní produkt bydlení.

Duchovní otec projektu architekt Michal Šourek evidentně nevěří, že by Češi byli individualisté, které socialismus poznamenal do té míry, že jen z představy programového sdružení a sdílení majetku jim naskakuje husí kůže. "Náš záměr může vypadat idealisticky, ve skutečnosti se ale jedná o pragmatickou úvahu. Dnešní Evropané vesměs neřeší pouze základní materiální potřeby; důležité jsou i emoce, zážitky," argumentuje Šourek. Ideál podle něho vypadá takto: parter se zelení a bez aut, hřiště pro děti, klubovny, obsluhované bydlení s pečovatelskou službou pro seniory či zdravotně postižené. "Vytvoří se komunita lidí, kteří se budou zajímat o život ve své čtvrti a budou se na něm chtít sami aktivně podílet. Vzniknou dobré sousedské vztahy, lidé najdou nové přátele a získají pocit sounáležitosti s místem i jeho obyvateli," maluje si.

CENA BLIŽŠÍ SOUSEDA

Vizionářští developeři ale zatím u konzervativních Čechů narážejí. Podle jejich prodejních výsledků to vypadá, že klienti cíleně vyhledávají cenově výhodné nabídky i s rizikem, že nebudou mít s kým poklábosit a fandit. Metrostav už prodává byty více než rok a ze 124 jich zatím udal zhruba čtvrtinu. Z 37 bytů, které začal MS development prodávat loni v listopadu, je dle internetových stránek zatím osm rezervovaných. Michal Šourek přiznává, že předprodeje nejdou tak, jak si původně představoval.

Další ze "sousedských" projektů je zatím u ledu. Velkorysejší a rozvolněnější oáza jakéhosi komunitního vesnického bydlení s převážně rodinnými domy a vilami, pro kterou angažovala společnost PSJ známého architekta Martina Rajniše, by měla vyrůst mezi středočeskými Kounicemi a Vykáním. Sám developer ovšem v tuto chvíli pochybuje o komerčním úspěchu projektu a zatím vyčkává. "Zkrátka jsme ještě nepochopili, že patnáct deka kvalitního výrobku je prospěšnější než půl kila šmejdu," komentuje obtížnou obchodovatelnost sousedského bydlení Kohout.

KRUH SE UZAVÍRÁ

Cesta ke společnému domovu nebývá jednoduchá. Řada skupin se nedokáže přenést přes počáteční fáze, což může potvrdit i Tomáš Hajzler. Když se jeho skupina po počátečním oťukávání pustila do zhmotňování snu, začaly se objevovat první trhliny, a ty se zvětšovaly do té míry, že se rozpadla. Tomáš zjišťuje, že to sám nezvládne. Vzdává i druhý pokus o vytvoření cohousingu "zdola" a vybírá si byt v projektu Zahrada.

"Zariskujeme. Lysá je město, které nám umožní život bez auta. Z debat s tvůrcem projektu jsem nabyl důvěry, že to může být velmi blízko našim původním představám. Že to může být místo, kde budeme moci žít se sousedy tak, jako bychom žili s kamarády," říká první tuzemský průkopník cohousingu.

HANA BOŘÍKOVÁ

(hana.borikova@euro.cz)

(HANA BOŘÍKOVÁ)