





SNÍLCI Z HRADCE

TRVALO LÉTA, NEŽ SI OTEC SE SYNEM K SOBĚ NAŠLI CESTU. NAKONEC STAČILA VÝPRAVA NA NOVÝ ZÉLAND A Z BÝVALÉHO PROJEKTANTA KARLA VRBICKÉHO A UČITELE VE ŠKOLCE TOMÁŠE VRBICKÉHO SE STALI SPOLEČNÍCI V DEVELOPMENTU. A NE LEDAJACÍ. SPOLEČNĚ ROZVÍJEJÍ VELKÝ BROWNFIELD NA OKRAJI HRADCE KRÁLOVÉ, KDE BRZY ZAČNE VZNIKAT PRVNÍ UHLÍKOVĚ NEUTRÁLNÍ ČTVRTĚ V ZEMI. KVŮLI TOMU CHTĚJÍ VRBIČTÍ DOKONCE POSTAVIT NĚKOLIK VĚTRNÝCH ELEKTRÁREN.

text MIFFEK THUONG LY, foto MICHAELA SZKANDEROVÁ, NOHO, vizualizace NOHO, supervize KLÁRA Si No SEJKOROVÁ



Z PROSKLENÉ zasedací místnosti developerské společnosti NOHO je patrné, že čtvrť Kukleny na okraji Hradce Králové na svou obnovu čeká už řádku let. Z někdejší průmyslové zóny zbyly zablácené brownfiel-dy s opuštěnými halami, osamocenými komíny, prolukami a nízkými domy podél rušného silničního tahu. Z této scenérie vystupují dva nové bytové domy, které dávají tušit, jakým směrem se bude celá čtvrť dál ubírat. „Chceme, aby lidé začali Kukleny opět vnímat jako zajímavou součást Hradce,“ říká rodilý Hradečák Tomáš Vrbický. „Když jsme brownfield kupovali, nikdo si příliš neuvědomoval jeho potenciál. Při studiích v Praze jsem přitom viděl, jak se industriální čtvrti mohou měnit, a věděl jsem, že i tady to může vypadat krásně,“ dodává.

Kanceláře má rodinná developerská firma o deseti zaměstnancích v přízemí svého nejnovějšího projektu Cihlovka II, který stojí na místě po někdejší továrně na výrobu dětských bot. Prosklený prostor, který by se hodil spíše pro kavárnu, pekařství nebo obchod, nyní zaplňují pracovní stoly z IKEA i vkusný nábytek na míru. Každý kolemjdoucí se může podívat, jak si jdou zaměstnanci do kuchyně pro kávu nebo kdo zrovna přišel do zasedáčky na schůzku. Tomáše Vrbického to nijak nevyvádí z míry, ostatně se pyšní tím, že má s obyvateli obou bytových domů takřka sousedské vztahy. „Kdykoli mi mohou přijít vyznat,“ směje se mladý developer, který stojí v čele firmy.

Cihlovku II společnost dokončila teprve před několika měsíci, do necelé padesátky bytů se tak stále stěhují jejich

noví majitelé. Stavba je prvním pasivním domem v regionu a využívá všechny myslitelné prostředky na úsporu energií. Funkci dostal i přilehlý komín, který po náročné renovaci odvádí odpadní vzduch z rekuperace. Bytový dům sousedí se svým předchůdcem, menším projektem Cihlovka I, který vznikl rekonstrukcí bývalé koželužny. Vrbičtí už ale vyhlíží svůj dosud největší projekt – výstavbu zcela nové plnohodnotné uhlíkově neutrální čtvrti, která bude stoprocentně zásobená zelenou energií. To se zatím nikomu v republice nepodařilo.

Rozhodující cesta na Zéland. „My vnímáme development jako vysoce zodpovědnou věc, protože tu přetváříme území možná na stovky let dopředu. Nejsem nějaký developer z Prahy, který přijede, postaví, předá jednotky a zmizí,“ říká Vrbický. „Mám k tomu místu vztah, tudíž i velkou motivaci to nepokazit.“ Cesta Tomáše Vrbického k developmentu nebyla přitom nijak přímočará, přestože jeho otec Karel byl projektant.

„Táta si hrozně přál, abych byl architekt. Šel jsem v osmnácti letech na kurz kreslení k jednomu architektovi, tam jsem udělal tři čáry a věděl jsem, že to není práce pro mě,“ vzpomíná s úsměvem na mládí Tomáš Vrbický. Tehdy raději odjel do Prahy studovat Vysokou školu ekonomickou. Díky práci pro start-upy se postupně dostal do Vídně. Když přemýšlel, co bude dělat dál, uvědomil si, že by chtěl pracovat s dětmi. „Říkal jsem si, že bych rád otevřel svobodnou školku. Ale protože jsem o tom nic nevěděl, nechal jsem se v jedné zaměst-

Kukleny

Čtvrť Kukleny se nachází na západním okraji Hradce Králové a svůj název získala patrně po hradeckém měšťanovi Kuklino-vi, který zde ve 14. století vlastnil pozemky. Průmyslový charakter Kuklenám v minulém století vetkly automobilky, cukrovar, strojírna, slévárna i několik koželužen. Kukleny se v meziválečném období staly dokonce městem, v roce 1942 byly ale definitivně připojeny k Hradci. Plány na obnovu čtvrtě zůstávaly dlouho na papíře, počet Kukleňáků setrval klesal a někdejší prosperující čtvrť začala zaostávat. Dnes Kukleny protíná rušná příjezdová silnice od dálnice z Prahy. Jejich atraktivitu by měl do budoucna zvednout nový development i městské plány na výstavbu náměstí a veřejných prostor.

nat,“ vypráví. Práci měl natolik rád, že u ní zůstal tři roky. Ke změně ho nakonec donutila až rodinná situace. „Nedokázal jsem si představit, jak z učitelského platu zabezpečím rodinu. Potřeboval jsem další zdroj příjmů. Koupili jsme proto velký dům s devíti byty, zrekonstruovali je a poté prodali. A já jsem zjistil, že mě to hrozně baví.“

Vrbický šel za svým otcem a přemluvil ho, aby spolu začali podnikat. Nebylo to ale jen tak. Jít s blízkým člověkem do společného podnikání je vždy ošemetná věc, otce a syny nevyjímaje. Aby si vyříkali vše, co potřebují, a našli k sobě důvěru, vyrazili oba muži na cestu po Novém Zélandu. „Tři týdny jsme spolu bydleli v autě. Přežili jsme to, i když to chvíli nevypadalo, a to nás sblížilo. Díky této cestě spolu vůbec můžeme pracovat,“ pokyvuje hlavou mladší z Vrbických. Slovo „noho“, které se před sedmi lety stalo názvem firmy, znamená v maorštině bydlet, pečovat o místo.

Víc než sousedi. Nejambicióznější projekt čeká rodinný podnik nyní. V dohledné době chce firma začít stavět novou čtvrť jménem Sousedství, a to hned naproti obou Cihlovek. „V názvu je promítnutá naše vize. Chceme, aby se lidé znali, aby se jim tu dobře žilo,“ popisuje Vrbický. Vítězný tým OV architekti rozprostřel čtvrť do osmi bytových domů s celkem sto padesáti byty. Domy jsou relativně nízké a firma nezastavuje tolik území, kolik by mohla. „My jsme vlastně hrozně nedeveloperští,“ směje se Vrbický. „Naším cílem nebylo maximalizovat výtěžnost pozemku a podlažnost, ale vytvořit ideální

1

V těsné blízkosti projektu Cihlovka II se nachází historický komín, který se developeři rozhodli zachránit. Komín dnes odvádí odpadní vzduch z rekuperace.

2

Bytový dům Cihlovka I vznikl přestavbou bývalé koželužny. Citlivá rekonstrukce zachovala velkou část struktur původní tovární budovy.







Karel Vrbický (61) •

Už třicet let projektuje a staví domy. Vlastnil projekční kancelář v Holicích, kterou založil v roce 1990 jeho otec. Ve společnosti NOHO se považuje za krotitele vizí - do mladé firmy přináší podle svých slov zkušenosti, rozvahu a technické znalosti, aby vize týmu stály na pevných základech.

>> My jsme romantici a snílci a doufáme, že lidé ochotní budou. Samozřejmě to zatím nevíme, třeba stavíme kosmickou loď, o kterou nikdo nebude mít zájem. <<

prostředí pro život. Zkrátka ráj na zemi," pokračuje developer.

Veškeré parkování ve čtvrti půjde pod zem, aby auta na povrchu nepřekážela. Součástí obnovy bude protékající potok, a protože je celá lokalita v povodňové oblasti, vznikne kolem potoka protipovodňové koryto, kde bude relaxační lužní park s jezírkem, biotopem i houpacími sítěmi. Součástí obnovy celého území má být také vznik nových komunitních a komerčních prostor, alternativní školky nebo nových kanceláří pro NOHO - aby už developer nemusel být ve výloze.

Hlavním lákadlem pro potenciální kupce má být ale energetická úspornost zdejšího bydlení. Vrbický doufá, že si za



Sousedství Kukleny

to budou lidé ochotni připlatit. „My jsme romantici a snílci a doufáme, že lidé ochotní budou. Samozřejmě to zatím nevíme, třeba stavíme kosmickou loď, o kterou nikdo nebude mít zájem,“ usmívá se Tomáš Vrbecký, který se ale podle svých slov zatím setkává s pozitivní zpětnou vazbou. Až donedávna ovšem tyto vlastnosti bytu lidi příliš nezajímaly. Například pro

kupce bytů v Cihlovce II nebyla udržitelnost zdaleka rozhodujícím faktorem. „Ptali jsme se lidí, proč to koupili. A doufali jsme, že řeknou, že je to nízkoenergetické, dobře zateplené, že je tu fotovoltaika a zelená střecha. A oni říkali, že jim to doporučil realitní makléř nebo že nebylo co jiného koupit,“ krčí rameny developer. „Všechny tyto věci nás přitom stály

Moderní čtvrť Sousedství Kukleny má ambici se stát první uhlíkově neutrální čtvrtí v České republice. A to zejména za provozu - bytové domy mají být stoprocentně napájeny zelenou energií ze solárních a větrných zdrojů. V novém projektu podle návrhu ateliéru OV architekti vznikne dohromady sto padesát bytů v osmi pasivních domech. Sousedství se bude stavět ve dvou etapách, po získání stavebního povolení by developer mohl začít stavět už letos, první etapa by mohla být dokončena za dva roky.



1
Pozemky vedle Cihlovky II, kde je dnes zabahněné parkoviště, patří městu. Prozatím tu developer postaví provizorní náměstí.

2
Obyvatelé zdejších domů mohou používat sdílený automobil.





peníze, ukrojili jsme si kvůli tomu i z marže, tak jsem z toho byl trochu smutný," přiznává Vrbický. Mezitím se ale doba posunula.

Soukromé větrníky. Energetická krize, která vyhnala ceny energií do netušených výšin, donutila nejenom běžné obyvatele více přemýšlet o energetické náročnosti bydlení. Podle Vrbického se dnes také mnohem snadněji komunikuje se starosty obcí, kde chce developer postavit větrníky. Ty mají projekt Sousedství napájet zelenou

>> Obyvatelé se mohou například dočíst, že stejně veliký byt – samozřejmě anonymně – má poloviční spotřebu elektřiny. To bude lidi motivovat, aby se chovali úsporněji. <<

energií. Část větrné energie by však mohly využít i samotné obce, u kterých budou tyto větrníky stát. Developer se už dohodl s vedením obcí Vojtěchov a Anenská studánka, které se nacházejí do padesáti kilometrů od Hradce a kde lidé nové větrníky už dokonce odsouhlasili v referendu. Kromě toho se v Sousedství počítá s fotovoltaikou i hlubinnými tepelnými čerpadly, která budou domy zásobovat teplem. Noví obyvatelé Sousedství by díky tomu podle Vrbického měli významně ušetřit za energie.

Developer už vyvíjí aplikaci, která hlídá spotřebu energie. Lidé se v ní mohou podívat, jak si ve spotřebě stojí v porovnání se svými sousedy. „Domy stavíme tak úsporně, že už to o moc víc nejde. Hodně se dá ještě ušetřit na způsobu, jakým lidé ten byt používají,“ vysvětluje Tomáš Vrbický. Aplikace lidem například ukáže, že je teď výhodné zapnout pračku, protože právě svítí slunce. „Obyvatelé se mohou například dočíst, že stejně veliký byt – samozřejmě anonymně – má poloviční spotřebu elektřiny. To bude



Tomáš Vrbický (34) •

V roce 2016 založil se svým otcem Karlem developerskou společnost *NOHO*. Předtím pracoval pro několik start-upů, které ho zavedly i do Vídně, než se v roce 2014 rozhodl pro práci v mateřské školce *da Vinci* v Dolních Břežanech. Poté propadl stavebnictví a developmentu, které se podle něj dají dělat s lidským přístupem a i cihly a beton mohou mít duchovní přesah.

lidi motivovat, aby se chovali úsporněji.“

Drahé nechtěné parkování. Výstavba čtvrti firmě ekonomicky zatím vychází, Vrbický ale přiznává, že lehce na úkor vlastní marže. Firmu finančně zatěžuje hlavně záměr postavit podzemní garáže – i kvůli potoku, který územím protéká. Podle předpisů musí developer postavit několik parkovacích míst na jeden

byt, přestože jich tolik zdaleka nepotřebuje. „Ekonomicky nás to vyčerpává, protože výstavba jednoho místa stojí 900 tisíc korun, ale my jsme schopni ho prodat jen za 450 tisíc, takže na tom proděláváme,“ vysvětluje Vrbický, který se obává, že všechna parkovací místa ani neprodá.

Rozpustit veškeré náklady na výstavbu garáží do cen bytů podle Vrbického rovněž nejde, neboť kupující mají také svůj strop. Cihlovka II se před dvěma lety prodávala za 85 tisíc korun za metr čtvereční, dnes se ceny hradeckých novostaveb pohybují kolem sta tisíc korun za metr čtvereční. Jsou tedy stále daleko za Prahou, kde novostavby prodávají kolem 150 tisíc korun za metr čtvereční.

V nové čtvrti by měly být spíš větší byty, čtvrtinu z nich si firma patrně nechá na pronájem, zbytek prodá. „Máme představu, že do větších bytů se spíše stěhují rodiny, které si je kupují pro vlastní bydlení. To pomůže vytvářet komunitu, kde si lidé pomáhají a zajímají se o sebe. Také se většinou více starají o prostředí kolem sebe a o společné prostory,“ přidává se Karel Vrbický, který doposud syna s otcovským nadšením sledoval při rozhovoru zpovzdálí. „Víte, ochrana přírody je pro mě důležitá, jezdím do přírody rád. Kam až to ale kluci posouvají, to jsem si nikdy dřív nedovedl představit,“ říká hrdě bývalý projektant. „Posouvají to dokonce ještě dál, než na co je trh připravený. Lidé to možná ještě neumějí tolik docenit.“ —