



Udržitelné trendy ve výstavbě hotelů

S rostoucími cenami energie se čím dál více investorů a provozovatelů snaží snížit provozní náklady šetrnou koncepcí, a to jak u budov administrativních či rezidenčních, tak u hotelů. Na otázky týkající se možností uplatnění udržitelných trendů u hotelů odpovídali Ing. arch. Vladimíra Leníčková a Ing. arch. Robert Leníček ze společnosti Len+k architekti s.r.o.

Jaké jsou současné trendy ve výstavbě hotelů? Zajímají se investoři o udržitelnou, šetrnou koncepci návrhu?

Ing. arch. Vladimíra Leníčková (dále jen V. L.): O minimální provozní náklady a šetrnou koncepci šlo investorům vždy – někde ve větší, někde v menší míře. Hotely jsou specifické v tom, že jejich uživatel v nich nejen tráví volný čas, ale také v nich spí. Je otázkou, kolik hostů hotelu je ochotných ubrat ze svého komfortu za cenu méně kvalitního spánku. Je

totiž důležité, aby se v hotelu host cítil jako v bavlence, a proto se investoři většinou do experimentů a nevyzkoušených koncepcí moc nepouštějí. Investory lze však rozdělit na dva tábory: První reprezentuje investory zastupující mezinárodní řetězce s přesně danými standardy. Druhý tábor tvoří nezávislí investoři, kteří často mají šetrný provoz hotelu jako součást svého image, své značky.

Do jaké skupiny patří většinou vaši klienti?

V. L.: Nejčastěji se jedná o reprezentanty první skupiny, velké nadnárodní řetězce. Přání investorů a většinou i jejich klientů je stejný standard služeb po celém světě, tedy bez rizika stížností týkajících se teploty v místnostech, klimatizace, apod. To však zároveň nevyklučuje požadavek na maximálně šetrnou koncepci hotelu ve vztahu k technologiím a materiálům. Zatímco úpravy komfortu v pokoji jsou tzv. tabu, v ostatních veřejných prostorech – například v lobby, restauraci, kongresových sálech, saloncích apod. se nám daří šetrnější koncepcí úspěšně prosazovat.

Ing. arch. Vladimíra Leníčková

- Vystudovala Fakultu stavební ČVUT v Praze, obor architektura;
- postgraduální studium – rekonstrukce a ochrana památek;
- do roku 1990 – Projektový ústav výstavby hl. m. Prahy, ateliér 5;
- 1990 – architektonický ateliér Archon;
- 1991 – vlastní architektonický ateliér Len+k;
- 2006 – společnost Len+k architekti s.r.o.

Ing. arch. Robert Leníček

- Vystudoval Fakultu architektury ČVUT v Praze;
- do roku 2006 – architektonický ateliér Len+k;
- 2006 – společnost Len+k architekti s.r.o.

Šetrná koncepce by měla pokud možno zahrnovat víc než jen nízké náklady na energii. Zohledňuje se i šetrnost budovy vůči životnímu prostředí, použitým zdrojům a v neposlední řadě šetrnost k obyvatelům budovy. Jsou investoři ochotni naslouchat i těmto otázkám?

V. L.: V poslední době začínají být více ochotni, je to populární, tren-



dová záležitost. Otázkou je, kdo je cílovou skupinou, s kým se o této koncepci bavíte. U administrativních projektů je velkým trendem a moderní záležitostí zdraví. Kupříkladu klimatizace se v těchto objektech v současnosti navrhuje šetrněji a koncepčněji než před lety, kdy se počítala pouze výměna vzduchu. Je trendem objekty přirozeně provětrávat, ne pouze v létě chladit a v zimě vytápět. Pokud tedy klient bude mít dostatek investic, bude na téma zdravého vnitřního prostředí a větší šetrnosti k jeho obyvatelům slyšet a vítat vhodná řešení. Šetrnost k životnímu prostředí a použitým zdrojům pak jde logicky ruku v ruce.

Ing. arch. Robert Leníček (dále jen R. L.): V současné době již existují firmy, které například vyrábějí nábytek s nulovou uhlíkovou stopou, což je pro klienta zajímavý bonus. Je to však otázka trhu – každý klient slyší na slovo úspora, důležité jsou totiž provozní náklady, obzvláště v případě, kdy investuje do svého. Pokud budou ekologické, šetrné, materiály výrazně dražší než běžné materiály, nemají na trhu moc šancí uspět. Jejich ceny se ale již těm běžným přibližují. Uvidíme, co přinese budoucnost.

Pokud jsou tedy šetrná opatření možná s minimálním navýšením ceny, mají o ně investoři zájem?

R. L.: Ano i ne – každé navýšení ceny je obecně problematické.

Hotely se například od kanceláří velmi liší. Kanceláře se totiž prodají na základě toho, jak dobře jsou udělané, zdali mají minimální spotřebu energie, šetrnou koncepci atd. U hotelu je situace jiná – bez ohledu na jeho šetrnou či běžnou koncepci v něm hosté platí za noc nemalou částku. A žádný hoteliér nechce riskovat nespokojenost hostů. Investoři sami navíc většinou s návrhem šetrných opatření neprijdou – měl by jim je nabídnout právě architekt a snažit se je přesvědčit o jejich smysluplnosti.

Jaké jsou základní požadavky, se kterými se v současnosti u investorů setkáváte?

V. L.: Jednoznačně nejvýraznějším trendem jsou v současnosti úspory – jak investiční, tak provozní. V každém návrhu se těchto nároků snažíme dosáhnout už od prvotních fází projektu chytrým řešením, a to bez ohledu na to, jestli byl tento požadavek vznesen klientem.

Jakými prostředky a postupy se snažíte tyto nároky splnit?

V. L.: V první řadě myslíme na energetickou bilanci zisků a ztrát budovy – základem je orientace stavby vůči světovým stranám, množství, umístění a velikost zasklených ploch, dispoziční řešení budovy, bilance zemin, konstrukční řešení, volba energetické koncepce, atd. Dále je třeba zamyslet se nad volbou stavebních materiálů.

Vhodné je používat materiály přírodní, šetrné, pokud možno recyklovatelné, a to jak pro samotnou stavbu, tak i zařízení interiéru. Velkou roli hraje navrhování staveb z materiálů, jež jsou pro danou lokalitu typické. V neposlední řadě je důležité technologické řešení – volba vhodných technologií a systémů. Vše by mělo být navrženo kompatibilně, aby bylo možné řídit provoz centrálně, efektivně, se zohledněním všech vlivů. V současnosti není problém získat informaci o zbytečně rozsvícené žárovce, otevřeném okně, apod.

Můžete zmínit některou vaši realizaci z poslední doby, kde by se právě tyto principy uplatnily?

V. L.: Jednou z realizací je polyfunkční dům Havlíčkova Plaza v Praze, jenž se skládá ze dvou částí – rekonstrukce stávajícího objektu, který je kulturní památkou, a nové přístavby. U rekonstrukce takového domu je vždy šetrnost bez zásahů do historického charakteru téměř nemožná a omezí se ze-fektivnění provozu; u přístavby to bylo se šetrností jednodušší. Několik principů udržitelnosti jsme využili i ve větším hotelovém rezortu nedaleko Prahy, který je právě ve fázi před započítáním stavby. Z projektů, jež se ještě vyvíjejí, je zajímavá i práce na rekonstrukci zámku Choustník na Táborsku. Uvedená stavba je kulturní památkou – i v tomto případě bude



Ing. arch. Robert Leníček a Ing. arch. Vladimíra Leníčková (Foto: Jaroslav Pašmik)

snaha maximalizovat šetrnost provozu při zachování a konzervaci všech historicky cenných konstrukcí a prvků důležitých pro charakter tohoto objektu. Lze říci, že v posledních letech již zohledňujeme principy udržitelnosti u všech projektů, na kterých pracujeme. Někdy je ale obtížné o tom klienty přesvědčit.

Porovnání se zahraničím

Máte bohaté zkušenosti se zahraničními klienty, investory. Liší se jejich přístup od českých klientů?

V. L.: V zahraničí je obecně více peněz na investice a menší tlak na 100% „vyždímání“ potenciálu pozemku. Více prostoru dostává zeleň, okolí budovy... Také je v zahraničí lépe vnímána otázka ekologie – klienti si uvědomují, že taková opatření něco stojí a investor pak již zvažuje, jestli je ochoten do ekologických materiálů investovat i za cenu delší návratnosti investice, či menšího zisku. Je třeba říci, že přístup investorů se liší projekt od projektu.

R. L.: Zahraniční investoři mají lépe propracovaný systém ohodnocení v průběhu projektové fáze. Průběžně se tedy (během fáze návrhu) hodnotí výše investic a možné úspory. Tento systém v České republice zatím pokulhává, úspory se často začnou hledat až v konečné fázi návrhu, kdy je to již

mnohem obtížnější. Postupně se to však zlepšuje – současná situace na stavebním trhu si to sama žádá.

Základním kritériem tedy zůstává cena. Stojí tedy výše investice a ostatní parametry, včetně šetrné koncepce, spíše v pozadí?

V. L.: Lze to tak říci. Není to však přesně tak, že by investoři neměli o úsporná opatření zájem. Ten mají, často dokonce velký – zejména pokud jde o dlouhodobého vlastníka nemovitosti. Důležité ale je, aby tato opatření výrazně a zbytečně neprodražila výstavbu budovy. Například tepelná čerpadla, osvětlení typu LED a inteligentní management a řízení budov již vstoupily do širšího povědomí a investoři jsou ochotni do takových řešení investovat. Umějí si totiž spočítat, že se jim tato investice vrátí. Jinou záležitostí jsou požadavky na certifikace LEED, BREEAM atd. – ty zatím nejsou u investorů v takovém povědomí.

Měli jste takovou zakázku, kde by rozpočet nebyl omezený a zadáním byla jen maximální kvalita a pohodlí uživatele?

V. L.: Ne. Vždy je totiž dán strop investic. Problém je, když jej klient nechce zpočátku upřesnit, nebo i v průběhu projektu podává jen částečné informace. Pro architekta je pak obtížnější trefit se do požadavků, které v podstatě

nebyly vysloveny. Výrobky i materiály se cenově mohou lišit v řádu desítek tisíců korun a hledat střední cestu v nedefinovaných mezích je neřešitelné. Udržovat projektanty v napětí není tedy ta nejlepší cesta, jak snižovat rozpočet.

R. L.: To je bohužel také jeden z trendů současnosti. Každá mince má však dvě strany. Většina klientů má jasnou představu o rozpočtu a je na každém projektantovi, najít chytré řešení, které rozpočet sníží, aniž by zároveň snížil komfort a pohodlí uživatele.

Žena v architektuře

V české architektuře není mnoho úspěšných žen. Čím to podle vás je? Je toto povolání považováno za spíše mužský obor a je těžké se v něm prosadit?

V. L.: Částečně to tak bude, ale je třeba říci, že situace se postupně zlepšuje. V počátcích jsem si, pravda, musela svůj názor i návrhy obhajovat mnohem důrazněji než moji mužští kolegové. V současnosti je moje pozice již snadnější díky zkušenostem a projektům, které mám za sebou. A také díky obecné emancipaci žen ve společnosti je situace obecně lepší než například před dvaceti lety.

Jak se povolání architekta/architektky slučuje, propojuje, s rodinným životem?



V. L.: Období založení rodiny je bohužel problematické, skloubit toto povolání s rodičovstvím je složité. Některé ženy to zvládnou, některé – myšleno obecně – od něj později ustoupí a jdou dělat něco jiného. Hodně záleží na partnerovi... Povolání architekta je časově náročné, stejně jako péče o rodinu. Zvládnout obojí zkrátka vyžaduje určité omezení a dlouhodobé soustředění se na práci, vyšší nasazení. Ač se to nezdá, architektura je především týmová práce a dělat ji doma po večerech je v celkovém efektu nevýhodné. Záleží ale na každé konkrétní ženě, jak se s tím vypořádá. Stejně by nejspíš odpověděla každá matka bez ohledu na povolání.

Jaký je pro vás ideální klient?

V. L.: Ideální je, když dá investor architektovi volnou ruku, ale to se pochopitelně často neděje. Nejhorší naopak je, když je investorů nebo jeho zástupců u jednoho projektu více a architekt se musí snažit vyhovět všem jejich požadavkům, někdy i protichůdným. Tím ale

nechci říci, že veškerá omezení jsou špatná. Naopak – často díky omezenému rozpočtu, prostorovým možnostem či sousedícím stavbám vznikne originální a úžasné řešení. Svazující podmínky vlastně vytvářejí výzvu, která může architekta vybudit k těm nejlepším výkonům. Důležité je také porozumění mezi architektem a klientem. Měli by být naladěni na podobnou notu, aby spolupráce plynula hladce.

R. L.: Investor by měl především vědět, proč si architekta najímá. Základním důvodem je to, že mu architekt má vyřešit návrh určitého prostoru – od provozní stránky až po estetiku. Architekt má, na druhé straně, splnit požadavky a představy investora. Pokud dojde k nepochopení, či nenaplnění tohoto základního rozdělení, je spolupráce obtížná.

Autorka:

Petra Štávová,
šéfredaktorka

E-mail: petra.stavova@centrum.cz

Foto a vizualizace: Len+k architekti

Len+k architekti s.r.o.

- 2006 – založení společnosti;
- zaměření na urbanismus, architekturu, interiér, design;
- významné realizace:

Hotel u Zvonu, Plzeň – novostavba, interiér – Stavba roku Západočeského kraje +

Havlíčková Plaza, Praha – rekonstrukce a dostavba, interiér +

Hotel InterContinental, Praha – rekonstrukce a dostavba, interiér

Hotel Panorama, Praha – rekonstrukce, interiér +

Hotel Adria na Václavském náměstí, Praha – rekonstrukce a dostavba, interiér

Polyfunkční objekt Dušní, Praha – rekonstrukce a dostavba

Hotel Holiday Inn Brno – interiér – cena EMEA 2004 +

- <http://www.len-k.cz>