

# Rekonstrukce je levnější než novostavba!!



Author: SF / Petr Bým | Published: 01.06.2012

Investoři a stejně tak development dnes z nejrůznějších důvodů preferují stavění na zelené louce, a to nikoli ve smyslu ekologickém. Všeobecně se v profesních, tedy investorských a stavařských, kruzích má za to, že rekonstrukce je celkově náročnější, složitější a hlavně nákladnější proces než výstavba budovy nové. „Na malém, ale reálném příkladu z naší praxe jsme se pokusili ověřit, zda je to teze odpovídající realitě nebo jen myšlenkové klišé,“ vysvětluje Pavel Hřebecký, hlavní architekt ateliéru MS architekti a autor citované studie „Rekonstrukce versus novostavba“.

## Hodně rozdílné náklady, ale ...

Výsledky srovnání nákladů rekonstrukce a novostavby jsou - vzhledem k převládajícímu názoru - až zarážející. Rekonstrukce bytového domu v Nové Osadě si totiž vyžádala náklady 4,3 mil. Kč, zatímco novostavba 4,9 mil. Kč (jde o kalkulace nákladů na hrubou stavbu). To ovšem bez započítání nákladů na demolici, které podle způsobu provedení (rozebrání nebo provedení těžkou mechanizací, což je méně náročné na čas, ale zase dražší) stály 2,2, resp. 2,6 mil. Kč. Je zapotřebí zmínit v těchto souvislostech i to, že při demolici „naskakují“ poněkud paradoxně náklady na materiál, tedy materiál ze stavby odstraňovaný a odvážený - at' už je to nezanedbatelný poplatek za uložení na skládku, nebo náklady na druhotné zpracování. Ve výsledku tak proti sobě stojí náklady 4,3 mil. Kč a 7,1 nebo dokonce 7, 5 - to je v rozdíl 65 % nebo dokonce 75 %.

Pozoruhodné je - hlavně z hlediska dnes tolik frekventované nutnosti udržitelného rozvoje, v čemž je pochopitelně zahrnuto i udržitelné stavitelství - také porovnání jiných, nefinančních parametrů obou způsobů realizace projektu. Tak třeba z hlediska pracnosti rekonstrukce vykázala viditelně vyšší „spotřebu“ práce, konkrétně šlo o 8 300 hodin vzhledem k 7 300 hodinám, které si vyžádalo postavení domu nového (jde o rozdíl 14 %). Podstatně větší propast zeje mezi nároky na materiály - na rekonstrukci bylo zapotřebí stavebních materiálů všeho druhu za 2 mil. Kč, když novostavba spolýkala více než dvojnásobek - za 4,4 mil. Kč.

Z výše uvedeného je i pro laika patrná nabízející se vzájemná souvislost mezi zvyšováním sumy vložené lidské práce a snižováním množství spotřebovaného materiálu. „Cítíme tady ekologický přínos. Pokud se ve větším měřítku ve stavebnictví začne poměr mezi vloženým materiálem a prací ve prospěch práce měnit,

všichni získáme,“ říká P. Hřebecký a dodává: „Environmentální aspekt rozdílů mezi rekonstrukcemi a novostavbami by samozřejmě byl ještě markantnější, pokud bychom začali vnímat i uhlíkovou stopu použitých materiálů, náklady na jejich dopravu a další ‘zelené’ faktory stavebního procesu.“

## ... stejné výsledky

Soubor 28 malých rezidenčních domů Nová Osada vznikl ve 40. letech minulého století. Skromné provedení (šlo o byty pro ostravské dělnictvo) z dnešního pohledu více než vyvažuje atraktivita lokality, v níž je umístěn - okolí má až parkový ráz, v sousedství je ostravská ZOO a čtvrtě rodinných domů, když Nová Osada netrpí ani chronickými sociálními neduhy, jimž jsou některé části Ostravska negativně proslulé. Zcela jiný dojem ale minisídlíště vyvolávalo u architekta či stavaře. „Kvalita a technická úroveň staveb byla velmi nízká a celková zanedbanost až odpuzující. Nevyhovující byla statika, tepelné parametry i technická infrastruktura, tedy vytápění, zdravotní instalace a elektroinstalace,“ konstatuje P. Hřebecký. Současným standardům přitom nevyhovovaly ani dispozice bytů, když ekonom by nepochybně zaregistroval nevyužitá podkroví domů. „Sečteno a podtrženo, z pohledu klasického investora-developera ideální kandidát na kompletní likvidaci,“ pokračuje P. Hřebecký. Investor - ostravská radnice - se nicméně (a naštěstí) rozhodl pro revitalizaci.

Nový život Nové Osadě přinesla generální rekonstrukce, když v jednom případě - jak již bylo řečeno - byla doplněna demolicí starého a výstavbou objektu nového. V prvním případě byly výsledkem zvětšené byty s přepracovanými dispozicemi, k nimž byly přidány balkony a lodžie, přičemž díky dostavbě a zvýšení krovu se navýšil i počet bytů. Novostavba se od „starých“ domů příliš neliší. V proporcích původní stavby vzniklo šest moderních bytů, když přízemí bylo vyhrazeno nebytové jednotce - z hlediska komerčního investování nezanedbatelný přínos.

## Chvála rekonstrukcí

Stavby se rekonstruuji odedávna, není to žádný objev či vynález moderní doby. Románské stavby se přestavovaly a dostavovaly v gotickém slohu, gotika se měnila v renesanci nebo rovnou v baroko, běžně jsou při průzkumech historických staveb nalézány fragmenty, pocházejí z období staršího než to, které bylo pro dnešní podobu stavby finální.

Rekonstruuje se i dnes, jakkoli nejvíce je „vidět“ na stavby nové. Nepochybně by ale rekonstrukcí mělo a mohlo být více - důvody jsou přitom nejen environmentální, ale zjevně i ekonomické. A to jsou dva navzájem související hlavní požadavky, které před architekty a stavaře staví XXI. století. Udržitelnost ekologická totiž musí být únosná i z ekonomického hlediska - a tento parametr rekonstrukce splňují. „Samozřejmě, každá budova je jiná a od toho se odvíjejí i různé možnosti a různé nároky na jejich rekonstrukci,“ konstatuje architekt Hřebecký a uzavírá: „Z projektu Nová Osada, našich dalších zkušeností i tuzemské stavební praxe je ale patrné, že minimálně 50 %, ale spíše více rekonstrukcí běžných občanských staveb se pohybuje v obdobných cenových relacích.“

*Studie architekta Pavla Hřebeckého „Rekonstrukce versus Novostavba“ vznikla na základě realizace revitalizačního projektu MS architektů Nová Osada a v rámci projektu Příprava zaměstnanců pro vybudování a řízení Výzkumně vývojového centra (VVC) environmentálně vyspělých staveb, který byl spolufinancován z Operačního programu Praha - Adaptabilita.*

Tabulka: Rekapitulace nákladů rekonstrukce vs. novostavba

- 1) objekt určený k demolici
  - 2) rekonstrukce bytového domu
  - 3) novostavba bytového domu
- 

01.06.2012 08:01, SF / Petr Bým