

# DEVELOPMENT NEWS



MIPIM 2023 CANNES







ASCA HOTEL

Cafe Alba Cafe

Ulica  
a pomeny  
10

CITY PARK HOTEL

EXCELLENCE



# Vnášíme do historických budov život a funkci

## We are bringing life and function to historical buildings

Ateliér ARCHINA Design Ioni oslavil 30. výročí své existence. Spolu se svým zakladatelem Ing. arch. Ivoem Nahálkou je podepsán pod mnoha realizacemi – ať už jde o novostavby, nebo rekonstrukce, zejména hotelů a kancelářských budov.

V minulém roce nám Ivo Nahálka v rozhovorech pro *Development News* představil některé projekty a záměry.

### Jaký nastal posun oproti loňsku?

Pokusím se začít tam, kde jsem v profesní životě zanechal asi nejvíce realizovaných projektů. To je svět hotelnictví, který je mi blízký tím, že dává příležitost architektům vytvářet stavby a interiéry, které pracují s mým oblíbeným tématem krásy. Po letech – řekněme chudších vzhledem k tomu, že v Praze nevzniklo mnoho kvalitních pětihvězdičkových hotelů – se nám podařilo trh oživit. V Praze připravujeme pět hotelových projektů vyšší kategorie, které vrátí život budovám, jež původně nebyly postavené jako hotely, jsou bez využití, prázdné a chátrají. Svět hotelů jim dává šanci, že se do nich zase vrátí život a budou smysluplně využity. Měl jsem mimořádné štěstí, že mých zhruba 40 zrealizovaných hotelů dodnes slouží svému účelu, protože od začátku měly v sobě určitý potenciál, třeba zajímavý interiér. Lidé se tam dobře cítili, takže hotel při svých cestách do Prahy opakovaně vyhledávali.

### Můžete přiblížit některý z těch plánovaných hotelů?

Jeden z nich právě dostal – po nějakých dvou letech útrap – stavební povolení. V Jeruzalémské ulici v Praze jsou dvě budovy, které mají velmi zajímavou historii. Vznikly v roce 1850 jako záměr postavit české divadlo, což byl tehdy počín velmi odvážný. Ale netrvalo příliš dlouho a Němci ho zavřeli. Budova změnila svůj účel, po úpravách z ní vznikla aukční síň a divadlo

V Praze připravujeme pět hotelových projektů vyšší kategorie, které vrátí život budovám, jež původně nebyly postavené jako hotely, jsou bez využití, prázdné a chátrají.

Svět hotelů jim dává šanci, že se do nich zase vrátí život a budou smysluplně využity.

bylo přestavěno na sklady. My jsme vrátili těmto budovám život, když jsme zde navrhli pětihvězdičkový hotel, který by se službami určenými i pro okolí měl vytvořit velmi příjemné místo se zahradou pro obyvatele Prahy i návštěvníky, s krásným wellness, kavárnou, zahradou, parkováním – je to propojené i do dvora. Tento záměr by se měl realizovat v horizontu dvou let. Na 90 % to vypadá, že by provozovatelem byl řetězec Intercontinental, z čehož mám mimořádnou radost, protože z Prahy odešel a byl stejně jako Alcron hodně spojený s historií. Měl svou klientelu mezi obchodníky a turisty, kteří vyhledávají tento typ hotelů, protože jim poskytují určitý servis a kvalitu služeb, za něž jsou ochotni si připlatit. Ti se bohužel z Prahy vytratili.

#### Uvedete další příklady rekonstrukcí hotelů?

Například již zmíněný Alcron, který nyní prošel celkovou rekonstrukcí a kam jsem se po 25 letech opět vrátil. Obobhatili jsme ho o nástavbu, v níž vznikne trvalý uzavřený prostor panoramatické restaurace s odkrytou terasou s nádherným výhledem na Prahu. Dále bych zmínil přestavbu Národního domu na Smíchově na hotel, který by měl být opravdu zážitkový. Samotná budova je nádherná a já ji obdivuji stejně jako další krásné pražské stavby, například Obecní dům, Národní divadlo. Národní dům byl postaven na počátku 20. století tehdejším městem Smíchov jako místo pro setkávání lidí, pořádání různých akcí apod. Myslím si, že tento projekt bude výjimečným tím, že tak nádherné prostory jako vstupní hala s atriem

a Arbesův sál se harmonicky zapojí do kontextu hotelu a dokážou mu vrátit trvalý život, aby budova nechátrala, jak je to bohužel nyní, kdy je využití minimální. Vznikne zde podzemní parking a krásný wellness, takže zapadne do Prahou 5 chystaného kontextu tří parků s pěší zónou, která povede před hlavním vchodem Národního domu.

#### Můžete ještě zmínit další z novějších projektů?

Je to budova Na Příkopě 8 v Praze, která je léta prázdná. Nyní zde probíhá rekonstrukce obchodního prostoru Mango. Plánujeme, že tam vznikne kvalitní butikový hotel na pěší zóně s kapacitou 80 pokojů. A zároveň nedaleko na Václavském náměstí dům 33, který je dlouhé roky prázdný. Budova byla dostavěna před zhruba 20 lety jako kancelářská. Také zde by měl vzniknout kvalitní čtyřhvězdičkový hotel s vlastním parkingem. Velkou výhodou této budovy jsou dvě podzemní parkovací podlaží a vjezd pro zásobování zezadu. Na tento projekt se moc těším!

#### A z dalších nových věcí?

Nedávno jsme dostali pravomocné stavební povolení na přestavbu kancelářské budovy na rohu ulic Revoluční a Dlouhá. Je to funkcionalistický dům, který by měl být opět oživen v podobě kvalitního hotelu. Bude pokrývat nabídku pro klientelu, která hledá ubytování v centru, na úrovni a s nějakou minimální škálou služeb. A jeho parter vnese do rušné ulice určitou kvalitu. Jako poslední z našeho hotelového portfolia bych zmínil jeden hodně letitý projekt – rekonstrukci a přestavbu bývalé polikli-





niky v Lannově ulici. Po dlouhých letech, kdy se zajišťovalo a hledalo financování – je to velká budova s téměř 300 000 m<sup>2</sup> –, se podařilo vymyslet koncept, který by kombinoval využití na hotel v kategorii šesti hvězd, kdy přehnaný luxus nahradí spíše plocha pokojů kolem 45 m<sup>2</sup>, což Praha nemá. Podobnou velikost pokojů má jen Grand Mark, ale ten je menší a bez vlastního parkování. Tento hotel by měl být jakousi protiváhou Fairmontu, který vzniká na místě bývalého Intercontinentalu. Navíc zde obnovíme tradiční městské lázně, abychom zachovali alespoň 2 000 m<sup>2</sup> služeb pro obyvatele, nejen pro ubytované hosty. Bude to jakási kombinace zdravotnicko-rehabilitačního centra s bazénem, který bude pracovat spíše s přírodními postupy typu ájurvéda apod. pod názvem Vital Centrum. Bude tam i velké kongresové centrum, které vznikne z bývalé přepážkové haly bývalé pojišťovny, která si zahrála ve filmu *U pokladny stál* s Vlastou Burianem. V sousedství je hodně bytových domů, takže to bude všestranně přínosné – pro Prahu jako město vytvořením ubytovací kapacity 200 pokojů s kvalitnější úrovní služeb.

#### **Jde tedy převážně o projekty rekonstrukcí dlouhodobě nevyužitých historických objektů, které chátrají...**

Využívám zkušeností, které má naše firma s projektováním hotelů, abychom zachovali historickou hodnotu takových staveb, ale zároveň do nich vnesli nové využití. Tento přístup je velice citlivý k historickým částem a dokáže je využít bez toho, abychom měnili jejich výraz – to vidím jako nejsmysluplnější v mé práci.

#### **Když odbočíme ze světa hotelů, na jakých projektech pracujete?**

Nyní je to na projektu hotelu Vítkov. Tam už nevznikne hotel, ale ubytovací komplex pro krátko- a střednědobý pronájem, opět s určitou kvalitou. Zároveň začala i stavba

v Legerově ulici, dvě budovy bývalého Borůvkova sanatoria, které chátrá skoro 15 let. Naštěstí se našel investor, který tam vybuduje první objekt tohoto typu pod jménem CITY POP. Nebude to žádné Airbnb, ale zařízení byty, 1+kk a 2+kk pro lidi, kteří jsou v Praze jen na „dobu určitou“ kvůli studiu, stážím apod., nebo pro lidi v nějaké životní situaci, kteří si nemohou dovolit koupit v dané chvíli byt, ale tady najdou určitou kvalitu ubytování. Jsem rád, že se nám podařilo obě budovy zrekonstruovat a zachovat i určité historické prvky. Podobné typy ubytování tu byly dost zřídka – buď to byly klasické byty na prodej, nebo hotely. Nyní je něco mezi jako zlatá střední cesta. Lze to dokonce i kombinovat, což dokazuje třeba projekt v Bílkově, kde je 20 % hotelových pokojů a 80 % jsou byty, které mají díky hotelu k dispozici rozličné služby: recepci, úklid i možnost stravování. Je dobře, že se objevili investoři s myšlenkou budovat takový chybějící typ bydlení v rámci Prahy.

#### **Váš ateliér pracuje i na dlouhodobě zanedbaném objektu nádraží Vyšehrad. Jaká je zde situace?**

Tento objekt má nového majitele. Téměř rok jsme mu kreslili záměr na rekonstrukci a záchranu budovy nádraží a zároveň na projekt dostavby, kde by měl vzniknout ze 60 % bytový segment na pronájem a prodej, ale také ateliéry nebo kancelářské prostory. Ty by byly v částech, které už nemají parametry denního světla potřebné pro byty. Dole by měla vzniknout promenáda a v parteru obchody. Záměrem je propojit budovy mezi sebou technologicky i technicky, aby byla možnost chodit z jedné do druhé „suchou nohou“ a zároveň vytvořit průchod z ulice do zadní části, která není příliš atraktivní. Takže je to zase dvojnásobná radost, že se nějakým drobným dílem budeme podílet na revitalizaci a záchraně tak krásné budovy.

Arnošt Wagner / Foto: Archiv ARCHINA Design





Last year, the ARCHINA Design studio celebrated the 30<sup>th</sup> anniversary of its existence. Together with Ing. arch. Ivo Nahálka, its founder, it has been responsible for many implementation projects – whether newly constructed buildings or renovations, especially hotels and office buildings.

Ivo Nahálka presented some projects and plans in *Development News* last year.

#### What is the progress compared to last year?

I will try to start where I have left probably the largest number of completed projects in my professional life. This is the world of the hotel industry, which is close to my heart because it gives architects the opportunity to create buildings and interiors working with my favourite topic of beauty. After years – let us say poorer years with regard to the fact that not many high-quality five-star hotels were built in Prague – we have managed to revive the market. In Prague, we are working on development of five high-category hotel projects which are to bring life back to the buildings that were not originally built as hotels, are currently unused, empty and become dilapidated. The world of hotels is giving them a chance to be brought back to life and to be put into meaningful use. I have been extremely lucky that all the 40 or so hotels I have implemented are still serving their purpose, because from the beginning they had some

potential, such as interesting interiors. People felt comfortable there, and therefore they repeatedly sought out their preferred hotel during their trips to Prague.

#### Can you give us an idea of some of the hotels which are currently planned?

One of them has just received – after some two years of hardship – the building permit. There are two buildings in Jeruzalémská Street in Prague, which have a very interesting history. They were built in 1850 as an intent to build a Czech theatre, which was a very brave project at that time. But it did not take too long for the Germans to close it down. The building changed its purpose, after various modifications and construction works it became an auction hall and the theatre was converted into warehouses. We have given life back to these buildings by designing a five-star hotel here, which should create, also thanks to the services intended for the surrounding area, a very pleasant place with a garden for both Prague residents and visitors, with a beautiful wellness area, café, garden, parking – it is interconnected with



the courtyard as well. This project should be implemented within two years. It looks with a 90% probability that the operator of this hotel could be the Intercontinental chain, which makes me extremely happy because this chain left Prague and was very much connected to its history, just like Alcron. It had a clientele of business people and tourists who look for these types of hotels because they provide a certain level of services and quality of service for which they are willing to pay a premium price. Unfortunately, these visitors have disappeared from Prague in the meantime.

**Could you provide other examples of hotel renovations?**

For example, the aforementioned Alcron Hotel, which has now undergone a complete renovation and to which I have returned after 25 years. We have added an extension to create a permanent enclosed panoramic restaurant space with an open terrace with a magnificent view of Prague. I would also like to mention the redevelopment of the National House in Smíchov into a hotel, which should be a real experience. The building itself is beautiful and I admire it as much as I admire other beautiful buildings in Prague, such as the Municipal House and the National Theatre. The National House was built at the beginning of the 20<sup>th</sup> century by the then Municipality of Smíchov as a meeting place for people who want to meet, hold various events, etc. I think that this project will be exceptional through the fact that such beautiful spaces as the entrance hall with

the atrium and the Arbes Hall will be harmoniously integrated into the context of the hotel and will be able to give it a lasting life, so that the building shall not become dilapidated, as it unfortunately does now, due to the minimum use of the building. There will be constructed an underground car park and a beautiful wellness area, so that it will fit into the context of the three parks with a pedestrian zone planned by Prague 5, which is to lead in front of the main entrance of the National House.

**Could you still mention any of the more recent projects?**

It is the building known as 'Na Příkopě 8' in Prague, which has been empty for years. Now the Mango retail space is being reconstructed there. We are planning the construction of a high-quality boutique-style hotel in the pedestrian zone with a capacity of 80 rooms. At the same time, there is a building nearby on Wenceslas Square (number 33), which has been empty for many years. It was completed about 20 years ago as an office building. A high-quality four-star hotel with its own parking space should be built there as well. The great advantage of this building consists in two basement parking floor levels and a vehicle entry for supply purposes from the rear side. I am looking forward to this project very much!

**And what about other new things?**

We have recently received the final building permit for the renovation of the office building at the corner of



In Prague, we are working on development of five high-category hotel projects which are to bring life back to the buildings that were not originally built as hotels, are currently unused, empty and become dilapidated. The world of hotels is giving them a chance to be brought back to life and to be put into meaningful use.

Revoluční and Dlouhá streets. It is a functionalist building which should be revived again as a high-quality hotel. It will cover the offer for the clientele who are looking for accommodation in the city centre, at a high level and with some minimum range of services. And its main floor will bring a certain quality to a busy street. As the last project of our hotel portfolio, I would like to mention one very old project – the reconstruction and redevelopment of the former outpatient health centre in Lannova Street. After many years of securing and seeking financing resources – it is a large building with almost 300,000 sq m – we managed to come up with a concept which would combine the use for a hotel, in the six-star category, where the excessive luxury is rather replaced by a room area of around 45 sq m, which Prague does not have. Only the Grand Mark hotel has a similar room size, but it is smaller and without its own parking area. This hotel should be a kind of counterbalance to the Fairmont project, which is being built on the site of the former Intercontinental. In addition, we will restore the traditional town spa there to preserve at least 2,000 sq m of services for residents, not only for accommodated guests. It will be a sort of combination of a health and rehabilitation centre with a swimming pool which should work more with natural practices, like ayurveda, etc., under the name of Vital Centre. There will be also a large congress centre, which is to be created from the former counter hall of the former insurance company, which starred in the film named 'U pokladny stál' with Vlasta Burian. There are a lot of apartment buildings in the neighbourhood, and that is why it will be all round beneficial – for Prague as a city by creating an accommodation capacity of 200 rooms with a better level of services.

**This means that these are mainly projects for renovations of historical buildings that have been unused for a long time and are falling into disrepair...**

I use the experience which our company has in the field of designing hotels, so as to preserve the historical value of such buildings, but at the same time to bring new uses to them. This approach is very sensitive to the historical parts and is able to use them without changing their expression – I see this as the most meaningful point in my work.

**Moving away from the world of hotels, what other projects are you currently working on?**

Right now, it is, for example, the Vítkov Hotel project. It will no longer be a hotel, but an accommodation fa-

cility for short-term and medium-term rentals, again at a certain quality level. At the same time, construction has also started in Legerova Street, two buildings of the former Borůvka sanatorium, which has been falling into disrepair for almost 15 years. Fortunately, an investor has been found who is to build the first building of this type there under the name CITY POP. It will not be any Airbnb, but furnished apartments, 1-bedroom and 2-bedroom apartments with a kitchenette for people who are in Prague only for a 'temporary' period of time for studies, internships, etc., or for people in some life situation who cannot afford to buy an apartment at the moment, but will find a certain quality of accommodation there. I am glad that we have managed to renovate both buildings and preserve certain historical elements as well. These types of accommodation have been quite rare here – either classical apartments for sale or hotels. Now there is something in between, like a happy medium. It can even be combined, as demonstrated by the project in Bílkova street, where 20% are hotel rooms and 80% are apartments, which have various services available thanks to the hotel background: reception, cleaning as well as catering possibilities. It is good that investors have come forward with the idea of building this missing type of housing within Prague.

**Your studio is also working on the building of the Vyšehrad railway station which has been neglected for many years. What is the situation there?**

This building has a new owner. For almost a year, we have been working for them by preparing drawings relating to a plan for the renovation and rescue of the station building and at the same time for an extension project, where 60% of premises should be used for apartments intended for rent and sale, but also for various studios or office premises. These would be situated in the parts which no longer have appropriate daylight parameters needed for apartments. A promenade would be created downstairs and new shops on the main floor. The idea is to interconnect the buildings to each other, both technologically and technically, so that it would be possible to walk from one building to the other without leaving indoor premises and at the same time to create a passage from the street to the back part, which is not very attractive. Therefore, it is a doubly gratifying sensation that we will be doing our small part to revitalize and save such a beautiful building.

Arnošt Wagner

Photo: ARCHINA Design Archive