Doporučení z vyhodnocení soutěžních návrhů – “Domečky Lipence“ dle hodnoticích kritérií paralelního zadání

Doporučení vzniklo na základě komplexního konstruktivně kritického hodnocení soutěžních návrhů ateliérů KOGAA, VLLNNA a XTOPIX pro projekt „Domečky – přestavba/dostavba na školní družinu a městské byty“ v Praze-Lipencích.

Doporučení vychází z hodnocení předložených soutěžních návrhů a ze soutěžního zadání vč. požadavků ZŠ Lipence.

Doporučení reflektuje v zadání uvedená jednotlivá hodnoticí kritéria soutěže – paralelního zadání:

1. Urbanistické řešení a vztah k piazzettě
2. Architektonická kvalita
3. Vztah ke stávajícím objektům a charakteru Lipenců
4. Kvalita veřejného prostoru
5. Provozní řešení školní družiny
6. Flexibilita a komunitní využití
7. Řešení obecních bytů
8. Krajinářské a ekologické řešení
9. Technická a energetická koncepce
10. Ekonomická a realizační přiměřenost

Doplňující kritéria

E. Hodnocení jednotlivých návrhů z pohledu veřejnosti
F. Profesní zhodnocení pedagogickým sborem základní školy a mateřské školky
G. Landmark a posílení identity místa

Hodnotící komise zasedala ve složení:

1. Mgr. Ing. Milan Kopeček, LL.M. – městský architekt
2. Ing. arch. Drahomíra Kunová – IPR
3. Mgr. Lenka Kadlecová – starostka MČ Praha - Lipence
4. Ing. Martin Vanko – radní MČ Praha - Lipence a předseda stavební komise
5. Ing. Karel Heřman – zastupitel MČ Praha - Lipence a člen stavební komise
6. Ing. Karin Tvrdá – zastupitelka MČ Praha - Lipence a členka stavební komise
7. Mgr. Jitka Krůtová – ředitelka ZŠ Lipence (náhradník Zuzana Fatková – vedoucí učitelka ŠD)

Závěrečné doporučení

Každý z návrhů reprezentoval odlišnou strategii. KOGAA – architektonicky nejambicióznější a ikonický návrh, VLLNNA – nejracionálnější a provozně nejbezpečnější řešení s možností nástavby, XTOPIX – nejvyváženější kombinace urbanistické citlivosti, architektury a komunitního potenciálu.

Doporučení hodnotící komise výběru návrhu:

XTOPIX

V Praze dne 03. 06. 2026

Zdůvodnění výběru návrhu XTOPIX

Po komplexním posouzení všech soutěžních návrhů, jejich urbanistických, architektonických, provozních a komunitních kvalit, hodnotící komisi téměř jednomyslně doporučuje jako nejvhodnější řešení návrh ateliéru XTOPIX.
Rozhodujícím faktorem nebyla pouze jednotlivá architektonická kvalita stavby, ale především celková vyváženost návrhu a jeho schopnost reagovat na specifický charakter Lipenců jako příměstské lokality s pozůstatky venkovské identity.
Návrh XTOPIX dokázal propojit několik obtížně slučitelných požadavků současně a to kvalitní a současnou architekturu s respektem k tradici a lokalitě, pedagogickou flexibilitu, komunitní potenciál, citlivý urbanismus a charakter veřejného prostoru v propojení s piazzetou.
Řešeným úkolem nebyla pouze samotná budova družiny a bytů, ale i schopnost architektonického návrhu spoluvytvářet budoucí lokální centrum Lipenců. Návrh XTOPIX se pohybuje mezi racionalitou návrhu VLLNNA a architektonickou expresivitou KOGAA. Architekti z XTOPIX pracují s motivem „domečků“ a venkovského urbanismu, ale interpretují jej současně a přitom vůči místu citlivě.

Architektonické řešení návrhu je současné, a přitom civilní. Motiv „domečků“ není používán doslovně ani dekorativně, ale jako prostředek k vytvoření přirozeného měřítka a identifikovatelného prostředí. Návrh nepůsobí samoúčelně, ale vytváří prostředí s vysokou mírou každodenní obyvatelnosti. Velmi kvalitní je koncept „školního trojzubce“, který propojuje piazzettu, školu a zahrady. Návrh pracuje s pootočenými objemy, přirozenou pěší prostupností, zachováním fragmentů stávajících struktur původních zdí, vznikem venkovní třídy a nekácením vzrostlé zeleně v zahradě, tedy krajinářskou kontinuitou způsobem, který působí nenásilně a autenticky.

Vztah mezi objektem školy/družiny, veřejným prostorem piazzetty, pěší prostupností území a okolní zástavbou představuje jeden z kruciálních momentů. Předností návrhu je zejména jeho urbanistická citlivost. Autoři nevytvářejí dominantní institucionální objekt, ale spíše přirozeně vznikající komunitní strukturu, která přirozeně prorůstá územím, propojuje piazzettu s předprostorem družiny, podporuje pěší prostupnost a vytváří vícevrstvý veřejný prostor.
Urbanistická kvalita návrhu spočívá zejména v tom, že piazzetta není pouze předprostorem budovy, ale součástí širšího komunitního systému. To má zásadní význam pro budoucí fungování místa. Piazzetta zde získává komunitní charakter, přirozenou aktivaci, měřítkovou přiměřenost a vyšší sociální prostupnost.

Silnou stránkou je práce s krajinou a zahradou. Návrh vytváří v zeleni gradované přechody. To odpovídá charakteru Lipenců jako příměstské lokality s výrazným přírodním charakterem.
Návrh pracuje s ponecháním „divokosti“ zahrady. Modrozelená infrastruktura je řešena velmi komplexně s retencí a vsakováním vody, vegetační střechy, práce s mikroklimatem, minimalizace nepropustných ploch, využití vegetace jako součásti architektury. Přitom návrh nepůsobí technologicky komplikovaně, ale provozně realisticky a dlouhodobě udržitelně.
Pozitivně lze hodnotit i citlivější přístup k existujícím strukturám a krajině. Družinové zahradě je ponechán její divoký charakter již vzrostlých stromů. Z hlediska mikroklimatu a ekologické stability je zachování vzrostlých stromů, i když ne vždy s nejvyšší arboristickou hodnotou, často hodnotnější než nově navržené krajinářské řešení.

Provozní řešení je kvalitní a flexibilní. Pozitivně lze hodnotit možnost různých režimů propojení tříd, samostatnost a variabilitu části učitelských bytů tedy variabilitu bytových dispozic, promyšlenou práci s pěšími vazbami. Současně však určitá otevřenost a prostorová flexibilita může v praxi znamenat vyšší akustické nároky, složitější provozní regulaci, náročnější dohled pedagogů a potenciální konflikty mezi komunitním a školním využitím. Technicky návrh působí poměrně vyváženě. Energetická koncepce je realistická a provozně střídmá. Kladně lze hodnotit odmítnutí příliš technologicky komplikovaných systémů a důraz na jednoduchost provozu.

Pozitivně lze hodnotit také pedagogický potenciál návrhu. Flexibilita tříd, možnost různých režimů propojení prostor, přímý kontakt se zahradou a práce s „vnitřní výukovou krajinou“ odpovídají současným trendům moderní pedagogiky a podporují méně formální a komunitní způsoby vzdělávání.

Důležitým aspektem rozhodování byla také reakce veřejnosti. Návrh XTOPIX získal dominantní podporu občanů v hlasováních. Tato skutečnost není vnímána pouze jako otázka popularity vizualizací, ale jako významný indikátor schopnosti návrhu rezonovat s místní komunitou a vytvářet přirozenou identifikaci obyvatel s budoucím projektem.

Hodnotící komise si současně uvědomuje, že návrh přináší i určitá rizika. Vyšší otevřenost a komunitní charakter prostoru mohou znamenat náročnější provozní koordinaci, větší požadavky na správu veřejných prostor a složitější organizaci některých režimů provozu. To samé platí pro část návrhů s pavlačí učitelských bytů, která je robustní a nepřehlédnutelná. Tato rizika jsou však vyvážena potenciálem vytvořit dlouhodobě hodnotné komunitní prostředí.

Celkové hodnocení

XTOPIX předkládá velmi vyvážený návrh kombinující architektonickou kvalitu, komunitní charakter, citlivost vůči místu, provozní flexibilitu a ekologickou udržitelnost.
Hlavní přednosti návrhu jsou nejcitlivější vztah k charakteru Lipenců, kvalitní práce s veřejným prostorem, dobrá urbanistická prostupnost, komunitní atmosféra, realistická energetická koncepce a modrozelená infrastruktura, zachování fragmentů stávajících struktur a zachování divoké zahrady.
Návrh však má i svá rizika jako potenciálně složitější provozní regulace, vyšší nároky na správu flexibilních prostor a též riziko, že některé komunitní ambice budou v běžném provozu obtížně naplnitelné.
Přesto návrh působí jako nejlépe vyvážené řešení a má potenciál stát se přirozenou součástí identity Lipenců a kvalitním veřejným prostorem každodenního života.

Mgr. Ing. Milan Kopeček, LL.M. .....

Ing. arch. Drahomíra Kunová .....

Mgr. Lenka Kadlecová .....

Ing. Martin Vanko .....

Ing. Karel Heřman .....

Ing. Karin Tvrdá .....

Mgr. Jitka Krůtová .....