

Kurzy.cz > Zprávy > Nová zpráva

Zpráva byla úspěšně uveřejněna.

Petr Ježek (CRESCON)

Okénko nemovitosti | 18.08.2026 11:01:39

Z jizvy v krajině k přirozené šumavské architektuře. Proč jsou České Žleby zkouškou moderního developmentu?



České Žleby patří k nejodlehlejší a nejautentičtější koutům Šumavy. V místech, kde dříve stál předimenzovaný a chátrající areál roty Pohraniční stráže, dnes vzniká architektonický projekt SPIRIT RESORT, který má za cíl nápravu starých křivd v krajině. O citlivém přístupu k horské architektuře, historii a hledání rovnováhy mezi rozvojem a přírodou jsem si povídal s autorem návrhu.

„Největší hodnotou projektu nejsou nové domy, ale proměna místa, které dnes do Šumavy svým charakterem jednoduše nepatří,“ otvírá naše povídání, Ing. arch. Albert Pražák, z renovovaného českého architektonického a designového ateliéru LABOR 13.



Šumava prošla v posledních desetiletích obrovskou proměnou. Jak ji vnímáte vy?

Pro mě osobně je to srdcová záležitost spojená s dětstvím. Z profesního pohledu jde o fascinující území. Ještě relativně nedávno byla Šumava kvůli železné oponě neprostupnou zónou. Příroda tím sice získala desetiletí klidu, ale místní obce byly zasaženy tragicky – mnohé zanikly, jiné stagnovaly. Dnes je ze Šumavy vyhledávaný region. Tato kombinace nedotčené přírody a přerušeného vývoje sídel dělá ze Šumavy nesmírně specifické i citlivé místo pro jakýkoliv nový projekt.



Čím vás oslovily právě České Žleby?

O Českých Žlebech jsem dlouho prakticky nevěděl. Je to opravdu jeden z nejdleších koutů Šumavy. Většina návštěvníků končí na Kvildě nebo u Soumarského mostu a dál už nepokračuje. Překvapilo mě, že si místo zachovalo neuvěřitelný klid, původní atmosféru i autentičnost, která už jinde často chybí.

Co vás při první návštěvě lokality nejvíce zaujalo?

Při první návštěvě to pro mě byl šok. Největším překvapením totiž nebyla krajina, ale samotný areál bývalé rotý Pohraniční stráže. Ačkoliv leží přímo v obci, působí v ní jako cizorodé těleso a hluboká jizva v krajině. Industriální, rozměrově předimenzované budovy svým měřítkem ani architekturou do šumavského prostředí absolutně nezapadají. Od začátku jsme proto revitalizaci vnímali jako příležitost vrátit tomuto místu jeho přirozený charakter.



Areál Pohraniční stráže České Žleby

OD VOJENSKÉHO KASÁRENSKÉHO BLOKU K HORSKÝM CHALUPÁM

Uvažovali jste o využití stávajících objektů, nebo byl jediným řešením demoliční výměr?

Zpočátku jsme zvažovali konverzi. Postupně jsme ale dospěli k závěru, že proporce a měřítko původních vojenských budov jsou tak nepatřičné, že by citlivá transformace byla téměř nemožná.

Rozhodli jsme se proto masivní monobloky nahradit soustavou menších objektů. Celkovou kapacitu jsme nezvětšili, pouze jsme ji rozprostřeli do většího počtu staveb, které respektují terén i tradiční měřítko obce. Cílem tedy bylo rozdělit zástavbu do menších objemů a citlivě ji zasadit do terénu tak, aby působila jako přirozená součást obce, nikoli jako uzavřený nebo izolovaný developerský resort.

Jak se v návrhu promítla bohatá, ale těžká historie Českých Žlebů?

Před válkou byly České Žleby významným kulturním a společenským centrem regionu. Následoval odsun, vznik hraničního pásma a desetiletí izolace. Náš návrh nevychází jen z dnešního stavu, ale snaží se připomenout původní historickou identitu obce. Nejde o doslovnou rekonstrukci minulosti, ale o citlivé navázání na přirozený vývoj sídla, který byl před desetiletími násilně přerušen.



Návrhy projektu Studia LABOR13 vycházející z původní zástavby na Šumavě

Jakými prvky tradiční šumavské architektury jste se inspirovali?

Šumavská architektura je typická rozložitými objekty se širokými štíty, které historicky vznikaly jako zemědělské usedlosti. Tyto principy jsme přenesli do současného tvarosloví. Důraz klademe na přírodní materiály –

pracujeme především se dřevem, kamenem a přirozenými barevnými odstíny, které jsou pro Šumavu typické. Nechceme stavět kopie starých chalup, ale moderní stavby inspirované geniem loci.

„Moderní architektura na Šumavu patří, pokud je navržena s pokorou. Výsledkem nemá být kopie minulosti ani křiklavý resort, ale kvalitní stavba inspirovaná místem.“



SOUZNĚNÍ S KRAJINOU A TERÉNEM

Jak projekt pracoval s členitým horským terénem?

Šumavský reliéf se stal hlavním východiskem. Obrovskou výhodou je, že stavíme na pozemku, který už v minulosti podlehl výrazné lidské činnosti – nezasahujeme tedy do panenské přírody, ale sanujeme vojenský brownfield. Nové domy jsou zapuštěny do terénních vln a svahů, což vizuálně snižuje jejich objem a umožňuje jim splynout s okolím.

Jakým způsobem navrhujete veřejné prostory v takovém prostředí?

V horském prostředí musíme o veřejném prostoru přemýšlet jinak než ve městě. Největší hodnotou zde totiž není dlážděné náměstí nebo park, ale samotná okolní krajina. Nechtěli jsme vytvářet ostré hranice mezi zástavbou a přírodou. Zeleň v areálu plynule naváže na okolní louky a lesy tak, aby celý prostor působil otevřeně a přirozeně.

Jakým klíčem jste nastavovali měřítko zástavby vůči zbytku obce?

Historické šumavské osady nikdy nevznikaly jako souvislá sídliště, ale jako jednotlivé usedlosti volně rozeté v krajině. Každý dům měl svůj prostor. Stejný princip uplatňujeme i my. Projekt nepůsobí jako neprostupný blok, ale jako volně rozložená skupina staveb propojená cestami – přesně tak, jak funguje celá vesnice.



DEVELOPMENT S LIDSKOU TVÁŘÍ

Slovo „development“ má dnes často negativní nádech. Jak vnímáte tento obor vy?

Developer je ve své podstatě ten, kdo území rozvíjí. O kvalitě nerozhoduje nálepka, ale přístup. Je zcela legitimní, že investor očekává ekonomickou návratnost. Otázkou je, zda při tom dokáže respektovat historii,

krajinu a potřeby místa. Rozdíl nevidím mezi developerským a nedeveloperským projektem, ale mezi kvalitním a pokorným přístupem.

Jak se podle vás mění přístup k rozvoji takto cenných horských lokalit?

Po roce 1989 převládal tlak na rychlé vytěžení ekonomického potenciálu, což na mnoha místech zanechalo jizvy. Dnes je situace jiná. Architekti i investoři si mnohem více uvědomují svou odpovědnost. Hledání rovnováhy mezi ekonomickými cíli a ohleduplností ke krajině je dnes hlavním úkolem moderního developmentu.

Jak pracujete s obavami z masového turismu, které nová výstavba často vyvolává?

Každá změna přirozeně budí obavy. Ve veřejných debatách se často mluví o stovkách nových lidí a zániku klidu. Realita bývá střídavější. Lidé, kteří si vybírají bydlení nebo rekreaci na Šumavě, sdílejí s místními stejné hodnoty – hledají ticho, přírodu a čisté prostředí, nikoli hlučnou zábavu. Skutečný dopad na život obce bývá v praxi výrazně menší, než jak se na začátku lidé obávají.



VICE DO BUDOUCNA

Co by si měli lidé uvědomit předtím, než si na projekt udělají názor?

Přál bych si, aby lidé vycházeli z ověřených faktů a znalosti projektu, nikoliv z domněnek a fám. Diskuse je zcela namístě a k takovým projektům patří. I kritický názor je v pořádku – pokud je založen na pravdivých informacích o tom, co a proč v místě vzniká.

Jak by měl projekt vypadat za deset nebo dvacet let?

Mým přáním je, aby se stal přirozenou součástí Českých Žlebů. Ideální výsledek bude, když si za deset let kolemjdoucí ani nevzpomenou, že tu dříve stála kasárna, a nová zástavba na ně bude působit dojmem, že na svém místě stála odjakživa. Dobrá architektura na sebe totiž nemusí za každou cenu upozorňovat – její největší síla je v tom, že s místem splyne.



Není Šumava už plná? Co byste vzkázal těm, kteří mají strach, že noví lidé naruší duši obce?

Každá změna přirozeně budí obavy. Lidé mají strach, že přijdou o klid nebo o známou tvář místa, které milují. To je lidsky zcela pochopitelné.

Je ale dobré si připomenout, že většina z nás někdy byla novým obyvatelem nebo novým návštěvníkem nějakého místa. Zrovna České Žleby mají tak složitou historii, že zde málokdo žije po více generací. Po válce, za železnou oponou i po roce 1989 sem postupně přicházeli noví lidé a krok za krokem si tu vytvářeli svůj domov.

Právě proto bychom měli být otevření i vůči těm, kteří přicházejí dnes. Pokud někdo respektuje pravidla, chová se ohleduplně ke krajině i k místním obyvatelům a chce být součástí života obce, měl by mít stejnou možnost poznat a užívat si krásu Šumavy jako ti, kteří sem přišli před deseti nebo třiceti lety. Šumava je mimořádným přírodním bohatstvím nás všech. Měli bychom ji chránit, pečovat o ni a současně umožnit, aby ji mohly citlivým způsobem poznávat i další generace.

Děkuji za rozhovor.



(Foto a vizualizace CRESCON a LABOR13)

Petr Ježek

Marketing & PR Manager CRESCON, a. s.



Má dlouholeté zkušenosti v oblasti marketingu, PR a obchodu se zaměřením na přípravu a realizaci ATL i BTL kampaní, mediálních projektů, eventů, spotřebitelských soutěží a věrnostních programů. Během své profesní kariéry působil jak na straně klienta ve společnostech AVANT investiční společnost, ARFIN, Crefoport, COFACE a HILL Int., tak také v mediálním prostředí vydavatelství MAFRA a StarPRESS či v reklamních a marketingových agenturách AMDEN, Noe's a HMS CARAT.

Od roku 2026 je odpovědný za PR a marketingovou komunikaci společnosti CRESCON, a.s.



Developerská společnost **CRESCON, a.s.** byla založena v roce 2008 a zaměřuje se na development rezidenčních, komerčních i průmyslových projektů a na komplexní rozvoj území včetně infrastruktury. Při realizaci klade důraz na kvalitu, profesionální přístup a klientsky orientovaný servis.

V současnosti CRESCON připravuje více než deset projektů převážně v Praze a horských oblastech, např. Rezidence Starochodovská, revitalizaci stanice metra Kačerov, Zahrádky 1000 v Peci p. Sněžkou, nebo Na Desítce a Čerstvá Voda 77/777 u Špindlerova Mlýna.

Cílem společnosti je vytvářet funkční a kvalitní prostory pro bydlení, podnikání i investice, které obstojí v čase a přinášejí hodnotu svým uživatelům i širšímu okolí.

Více na www.crescon.cz