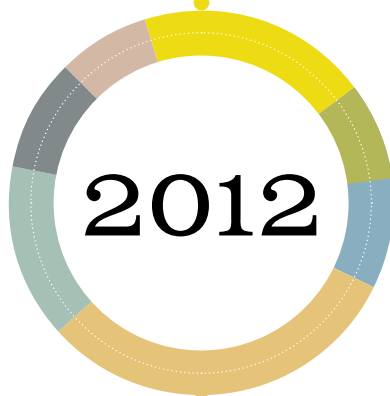
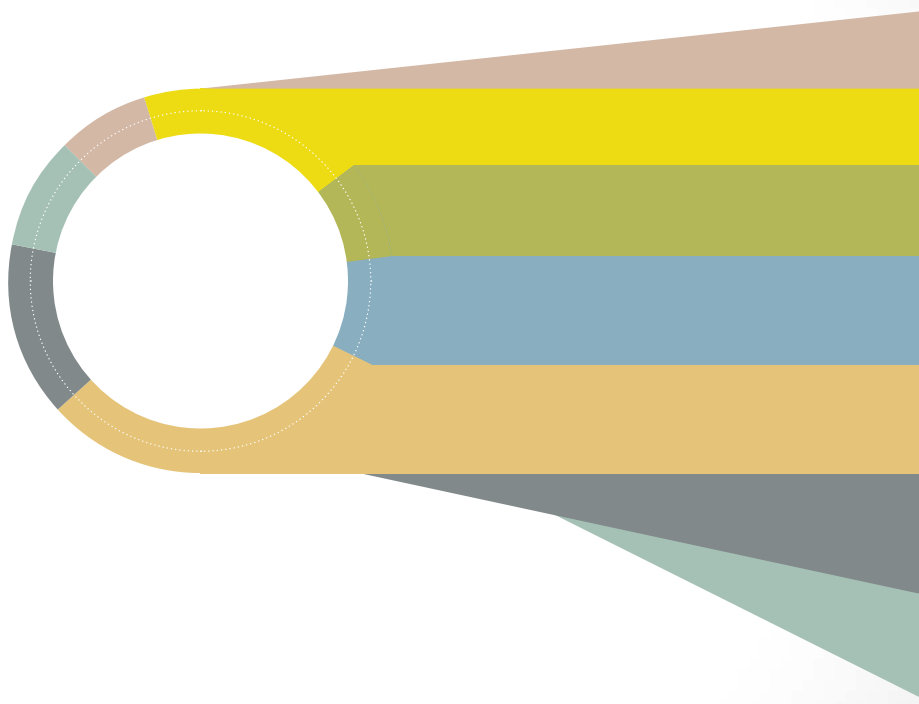


PŘÍPADOVÉ
STUDIE



REGENERACE
BROWNFIELDŮ



2-3

PŘEDMLUVA

5-8

VOŠÁRNA RADUŇ

9-13

ŠVÝCÁRNA SLATIŇANY

14-18

NÁLEPKOVA KASÁRNA VE ŠTERNBERKU

19-24

**VAŇKOVKA – BÝVALÁ STROJNÍ TOVÁRNA
FRIEDRICHA WANNIECKA**

25-28

GALERIE VAŇKOVKA

29-32

KAPRÁLŮV MLÝN

PŘEDMLUVA

Regionální rozvojová agentura jižní Moravy ve spolupráci s Jihomoravským krajem přichází v roce 2012 v pořadí s již sedmým textem publikace Případové studie regenerace brownfieldů. Podobně jako v předchozích letech má za cíl seznámit čtenáře s úspěšně řešenými projekty nevyužívaných areálů a objektů. Trvalá poptávka po zkušenostech, se kterými by se mohli čtenáři ztotožnit a využít je jako vhodnou průpravu pro vlastní regenerační projekty, je hlavním důvodem pokračování edice i v tomto roce. Pozitivní ohlasy na předešlé publikace zejména z řad zástupců obcí a měst dokládají zájem o tento materiál, jehož přínos je s ohledem na nedostatek potřebných informací zcela zřejmý.

Ke spolupráci na tvorbě publikace byli osloveni zástupci územně správních celků, regionálních rozvojových agentur, občanských sdružení i podnikatelských subjektů s praktickou zkušeností s projekty revitalizace. Hlavní roli při výběru jednotlivých studií pak hrála především kritéria zvoleného procesu realizace a aplikovaných finančních nástrojů, ale také ochoty a dostupnosti příspěvatele. Tematicky není obsah příspěvků jednoznačně vymezen. V předkládaném vydání je proto možné nalézt jak revitalizace bývalých hospodářských objektů, tak regenerace průmyslových či armádních lokalit.

I tentokrát byla pozornost zaměřena na brownfieldy, které byly realizovány na území jižní Moravy, mimo to se však podařilo získat úspěšně řešené příklady z Moravskoslezského, Olomouckého a Pardubického kraje.

Věřím, že i letošní publikace bude pro Vás vhodnou inspirací a prostředkem nejen k zamyšlení, ale i k zahájení konkrétních kroků na rekonstrukci Vašeho brownfieldu.

prosinec 2012



ROSTISLAV MÜLLER /
/ OBČANSKÉ SDRUŽENÍ VOŠÁRNA

VOŠÁRNA RADUŇ



HISTORIE LOKALITY

Technické památky jako doklady výroby jsou fenoménem této doby. Týká se to jak objektů, které vznikaly v době průmyslové revoluce od 2. poloviny 19. a ve 20. století, tak těch dávnějších, které se nedochovaly v tak hojném počtu, o to jsou vzácnější. A k těm patří tzv. Vošárna (z německého Waschhaus) v Raduni.

Tradice místa hovořila o objektu jako o zámecké prádelně a sušárně, ale představa o tom, jak fungovala, byla nulová. A právě rekonstrukce objektu, jak probíhala od roku 2007 až do roku 2011, byla plně využito příležitostí tuto mezeru doplnit.



Dům čp. 50 je kulturní památkou od roku 1958. Na zámeckou prádelnu byl přestavěn v letech 1823–1826 z pozdně barokní obecní prádelny, a takto byl využíván do roku 1945. Pak již do počátku osmdesátých let minulého století sloužil pouze obytným účelům a následně byl opuštěný. A tehdy začalo nezadržitelné chátrání.

VLASTNICKÉ VZTAHY

V devadesátých letech získali objekt soukromí vlastníci, firma STAFOS. Přes nejasný podnikatelský záměr byly v roce 1995 podniknuty nezbytné kroky k jeho záchraně, když byl z prostředků Okresního úřadu v Opavě poskytnut příspěvek na opravu střechy a statické zajištění. Práce ale nebyly dotaženy do konce a objekt dále chátral. V roce 1998 byl dům čp. 50 zařazen mezi ohrožené a nevyužívané kulturní památky, kde figuroval téměř deset let. Majitel – firma STAFOS – se dostala do bankrotu a následovala etapa soudních exekucí a dražeb. První v roce 2004 nebyla úspěšná.

Z iniciativy místních občanů Jana Illíka, Rostislava Müllera, Lumíra Majnuše a Pavla Illíka vzniklo v roce 2007 Občanské sdružení Vošárna, které si dalo za cíl tento objekt zachránit pro další generace. Toto sdružení iniciovalo u finančního úřadu dražbu a 18. 10. 2007 vydražilo Vošárnu za 51 000 Kč. Byl nejvyšší čas.

» Vošárna, únor 2008

PROCES REVITALIZACE

Ještě téhož roku byla stavba kompletně zaměřena a byly zahájeny průzkumy dokumentující a interpretující nálezové situace před i v průběhu památkové obnovy, včetně záchranného archeologického výzkumu. Především v interiéru tak byly odkryty a podchyceny cenné doklady o systémech fungování hospodářsko-provozních staveb tohoto druhu. Nejhodnotnějším objevem byla sestava se zrcadlově postavenými nikovými topeništi a obslužnými cihelnými podestami ve střední části vstupní síně a k nim protilehlé základy a konstrukčně-technické doklady po otopných tělesech – vyvařovacích kotlích – v navazujících místnostech.



Existence nikového topeniště je v oblasti severní Moravy a Slezska zcela ojedinělou záležitostí. Podle způsobu obsluhy šlo o vytápění nepřímé, tj. topení s příkládáním z vedlejšího prostoru, v tomto případě ze středové partie vstupní síně. Je to princip typický pro „černou kuchyni“ s odvodem dýmu k otevřenému, dymníkovému ústí komína. Kotle či případně kamna v navazujících místnostech produkovala pak již pouze teplo. Oboustranný systém obsluhy dvou samostatných topenišť měl téměř kompletně dochované otvory – segmentově zaklenutý nakládací otvor, otvor pro odběr popela, vyústění kouřových sopouchů. U jedné z podest se pod odběrným otvorem dochovala sběrná vana na žhavý popel. Pro odtah kouře sloužil částečně dochovaný velký zděný dymník převáděný v půdním prostoru do jednoho komínového tělesa. Na zdivu byla sporadicky zachovaná tenká „spečená“ izolační vrstva lepenice s vysokým podílem hlíny, kterou je možno ze zvykové setrvačnosti chápat jako izolaci; takto se vymazávaly ještě dřevěné komíny. Jako izolaci v interiéru trvale zatěžovaném vodními párami lze interpretovat také dehtové nátěry zdí, které byly odkryty pod částí omítek.

Unikátním detailem byl nález železného poklopu s táhlem v klenbě jedné z místností v pozici nad kotlem, plnicím funkci odvodu par a teplého vzduchu do podstřeší, kde byla velká sušírna prádla. Dvě úrovně pásových vikýřů ve střešní konstrukci naznačují, že tato podkrovní sušárna mohla mít také více úrovní.

» Vošárna, únor 2008, detail původní střešní krytiny

Záchranný archeologický průzkum přispěl k poznání dalších detailů zachycením tří úrovní zadláždění a systému kanálků pro odvod odpadní vody s vyústěním průřazů obvodovým zdívem směrem k potoku. Tyto otvory zůstaly otevřené mírně nad úroveň podlahy a kanálek nebyl předlážděn, takže mohlo docházet i k odvodu části kondenzované vody provázející proces intenzivního vyvařování. Samozřejmě součástí provozu bylo bělidlo u potoka. Nejen v regionu je takto v plném objemu a s autentickými atributy funkce dochovaná stavba tohoto typu zcela ojedinělá.

Mezi nejvýznamnější dochované a prezentované prvky interiéru, kromě kleneb, patří střední část síně s topeništi. Celý tento prostor byl zaklenut s vyústěním



do dymníku, odlišeného strukturou omítky s vnitřní omazávkou, a protaženého ve zkráceném objemu do podkroví, kde je celá konstrukce uzavřena skleněnou deskou umožňující průhled. Přes nutnost zateplení podkroví neutrpěl tento atraktivní prostor jako celek, a i tady došlo alespoň k částečné prezentaci krovové konstrukce, předstupující před dřevěné obklady stěn a podlah. Rozměr obslužných podest topenišť byl vyznačen v zadláždění z ostře pálených cihel klasického formátu. Podlahy v přízemí jsou ve starší zaklenuté části provedeny jako cihelné, ve zbylých prostorách je položena keramická dlažba. Další prvky interiéru bylo nezbytné, vzhledem k poškození, provést nově jako repliky. Tak tomu bylo u venkovních oken, včetně kování a barevnosti. Vnitřní okenní křídla byla již zjednodušena

a zasklena vakuovým dvojsklem. Dochované původní kované mříže byly repasovány, další byly provedeny jako kopie a ke všem oknům byly doplněny masivní dubové parapety s drážkou a otvorem pro odtok kondenzované vlhkosti v provedení podle originálu, včetně osazení kovových kondenzačních nádobek pod parapety. Všechny dveře včetně dřevěných zárubní a kování jsou vyrobeny dle jediných dochovaných původních dveří. Novotvarem je dřevěné samonosné schodiště vedoucí ze středové síně do podkroví.

➤ PROCES FINANCOVÁNÍ

Památková obnova, podpořená účelovými finančními



- » Vošárna po sundání střechy, červen 2008
- » Původní nikové topeniště, rekonstrukce zaklenutí

- » Obnova původní krovové konstrukce, zateplení
- » Stavba nové střechy, říjen 2008
- » Původní topeniště, rekonstrukce cihlové podlahy

VOŠÁRNA RADUŇ

prostředky z Havarijního programu MK ČR, začala opravou střechy. V roce 2008 byl vztyčen krov a položena lepenka, v dalším roce byla střecha pokryta břidlicí.

Od roku 2010 byla rekonstrukce spolufinancována ze značné části s podporou Regionálního operačního programu Moravskoslezsko, přerozdělujícího dotace z fondu Evropské unie. OS Vošárna ve spolupráci s OS KST Slezan Opava podepsalo 8. 7. 2010 s Regionální radou regionu soudružnosti Moravskoslezsko smlouvu o poskytnutí dotace z Fondů Evropské Unie. Předmětem dotace byl projekt „Rekonstrukce kulturní památky Vošárna na společenské centrum obce Raduň“. Celková finanční náročnost projektu byla 5 804 527 Kč, přičemž dotace činila 5 309 525 Kč.

➤ ÚSILÍ NEBYLO ZBYTEČNÉ

Zásadní podmínkou pro úspěch akce bylo nalezení smysluplného využití objektu, jeho zapojení do života obce při zachování památkových hodnot architektury. V tomto smyslu byla nalezena optimální shoda pro zřízení „Společenského centra Vošárna“ jako místa pro společenské setkávání zájmových spolků a občanů Raduň. Projektová dokumentace zpracovaná v roce 2009 dokázala sladit nároky na zachování hodnot historické stavby a současné požadavky na technické normy, kladené na stavby občanské vybavenosti. Řada autentických detailů, odkrývaných v průběhu rekonstrukce, pak byla zapracována do řešení tak, jak požadovala metodika památkové péče.

17. 12. 2010 Občanské sdružení Vošárna podepsalo se Státním zemědělským intervenčním fondem – Regionálním odborem v Opavě – Dohodu o poskytnutí dotace z Programu rozvoje venkova ČR. Dotace se týká obnovy stávajícího oplocení – kamenné zdi z roku 1824 – a dostavby již zničené zdi. Celkové výdaje projektu jsou 631 981 Kč, výše dotace je 541 783 Kč. Práce byly dokončeny v prosinci 2012. Tímto byla zvršena záchrana této kulturní památky. Sen skupinky raduňských občanů se vyplnil. Byl zachráněn objekt, který přes 200 let spoluvytvářel centrum obce Raduň. A tak to bude i v dalších letech. Práce a zaujetí dobrovolníků z OS Vošárna nebylo zbytečné.



- » Společenská místnost v podkroví, skelněný průhled v místě původního komína
- » Interiér po rekonstrukci
- » Schodiště do podkroví
- » Úsilí nebylo zbytečné

ŠVÝCÁRNA SLATIŇANY



POLOHA, CHARAKTERISTIKA A HISTORIE PŮVODNÍHO VYUŽITÍ OBJEKTU

Objekt Švýčárny se nachází na úpatí Železných hor, přibližně 1 km od města Slatiňany. Leží na samotě, nedaleko slatiňanského zámku a hřebčína. Švýčárnu nechal postavit majitel slatiňanského panství Vincenc Karel z Auerspergu v roce 1847 přestavbou myslivny nacházející se jižně od slatiňanského zámeckého parku. Za vzor si vzal horské salaše ve švýcarských Alpách, odtud pojmenování Švýčárna. Auerspergové si také nechali ze Švýcarska dovézt stádo typicky švýcarského černostrakatého skotu, který sloužil k zásobování zámecké kuchyně mlékem, a v samotném objektu měli uloženou svou sbírku keramiky. Po roce



1945 připadla Švýčárna do vlastnictví státu a sloužila převážně k ubytování zaměstnanců blízkého hřebčína. Poslední dílčí oprava stavby proběhla v souvislosti s natáčením televizního seriálu „Dobrá voda“ v roce 1982. Po odchodu posledních nájemníků v roce 1976 objekt chátral, byl postupně devastován, a to zejména z důvodu nevyjasněných majetkových vztahů. Objekt se však stal nemovitou kulturní památkou, a spolu se slatiňanským zámkem a některými objekty hřebčína se nyní nachází v památkové zóně. Kromě toho je Švýčárna svou polohou situována v Chráněné krajinné oblasti Železné hory.

VLASTNICKÁ STRUKTURA, ZÁMĚRY REVITALIZACE A JEJÍ HLAVNÍ AKTÉŘI

K 1. září 2006 byl objekt Švýčárny převeden z majetku státu do vlastnictví města Slatiňany. Město majetek přijalo zejména z důvodu jeho polohy a významu pro občany, neboť se nachází na vyhledávané výletní trase nejen místních obyvatel, ale i turistů. Město se intenzivně

zabývalo využitelností objektu do budoucna a z tohoto důvodu nechalo v roce 2007 odbornou agenturou zpracovat předběžnou studii proveditelnosti. Možné varianty revitalizace vycházely z celkové koncepce území, takzvaného Komplexu rekreačních lesů Podhůra, který je společnou iniciativou Chrudimi, Slatiňan a Rabštejnské Lhoty. Komplex zahrnuje areál Bára (rozhledna a lanový park), cyklostezky, hippostezky a trasy pro pěší. Součástí jsou i drobné stavby v lese, zejména pro cvičení a odpočinek.

Samotná studie měla navrhnout hlavně takové varianty, které by umožnily financování projektu ze strukturálních fondů EU, neboť rekonstrukce bez využití dotace by nebyla ve finančních možnostech města. To současně nemělo zájem, aby bylo v objektu provozováno běžné stravovací zařízení, herna nebo podnik nabízející služby pro „pány“.



Součástí zadání byly i 3 prvotně navržené varianty provozu:

- a) ubytovací a stravovací zařízení se zázemím pro školení
- b) zařízení pro environmentální vzdělávání a výchovu a provoz informačního centra
- c) kombinace ubytovacího a vzdělávacího zařízení zaměřené na školy v přírodě apod.

Předběžným vyhodnocením variant však zpracovatel došel k rozhodnutí modifikovat varianty **a)** a **b)**, a nezpracovávat dále variantu **c)**. Po konzultacích s vlastníkem byla přidána varianta **d)** muzeum, informační centrum a destinační agentura. Dále bylo zjištěno, že z důvodu statutu objektu (nemovitá kulturní památka) není možné objekt měnit či rozšiřovat. Přístavba nových objektů by však případně byla možná. Po vyhodnocení všech 4 variant dospěl zpracovatel k závěru doporučit k realizaci variantu „muzeum“ včetně doporučení dalšího postupu. Výstupem tedy v každém případě měl být unikátní produkt na podporu cestovního ruchu v regionu.

Po konzultacích s odborníky bylo rozhodnuto, že muzeum bude věnováno koňskému plemenu starokladrubského vraníka, který je chován v nedalekém Hřebčínu Slatiňany již přes 60 let v původních auerspergských stájích. Starokladrubský kůň byl vyšlechtěn v Hřebčíně v Kladrubech nad Labem, založeném císařem Rudolfem II roku 1579. Hřebčín Slatiňany, který je součástí kladrubského hřebčína, chová dnes 300 starokladrubských vraníků. Plemeno Starokladrubského koně bylo v roce 1995 vyhlášeno kulturní památkou (dosud jedinou „živou“ kulturní památkou v Evropě) a je zařazeno v seznamu UNESCO jako kulturní dědictví lidstva. Dalším důvodem pro vytvoření muzea také byla skutečnost, že v ČR v té době nebylo žádné interaktivní muzeum věnované koňům.

Na základě tohoto závěru se město rozhodlo oslovit další odbornou agenturu, jejíž úkol spočíval ve vyhledání vhodného dotačního titulu a zpracování žádosti o dotaci.



Vybraným subjektem se stala Regionální rozvojová agentura Pardubického kraje. Agentura navrhla podat žádost o dotaci v rámci Regionálního operačního programu (ROP) NUTS II Severovýchod, konkrétně v oblasti podpory 3.1 Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit v oblasti cestovního ruchu.

► POPIS OBJEKTU, BARIÉRY REVITALIZACE, PROCES REVITALIZACE A PROCES FINANCOVÁNÍ

Vlastní objekt před rekonstrukcí byl částečně podsklepený, dvoupodlažní, se sedlovou doškovou střechou s možností půdní vestavby. Na pozemku se nacházely rozvaliny sklepa se studánkou, který byl zatopen, a pozůstatky hospodářské budovy (bývalé stáje), ze které se zachovala jen betonová podlaha a torzo stěn. U objektu nebyly žádné inženýrské sítě. Samotný objekt Švýcarský byl před rekonstrukcí v žalostném stavu. Byly zjištěny statické poruchy zdiva včetně nadměrné vlhkosti, střešní krytina z dřevěných šindelů byla kompletně zničena, krovy byly napadeny dřevokaznými houbami,

» Interiéry, statické poruchy zdiva

trámové stropy byly částečně vlivem zatékání uhníle a propadlé, pozednice zcela rozpadlé,...

Před podáním žádosti nechal vlastník zhotovit projektovou dokumentaci pro stavební povolení (DSP) včetně položkového rozpočtu, který později po úpravách posloužil jako slepý výkaz výměr pro zadávací řízení na zhotovitele stavby. Projektant musel při zpracování DSP postupovat v souladu s požadavky na rekonstrukce památkově chráněných objektů. Dále bylo nutné uzavřít dlouhodobou smlouvu o pronájmu pozemku (cca 60 m²) s Lesy ČR a.s., který je v bezprostřední blízkosti Švýcarský a bude využíván jako skladovací a manipulační plocha, a to na dobu minimálně 5 let, tedy po dobu případné minimální udržitelnosti projektu. Byl vytvořen projektový tým složený ze zástupce agentury a zástupců města, který zajišťoval veškeré dokumenty nezbytné pro podání žádosti o dotaci. Bylo absolvováno několik konzultací s poskytovatelem dotace, kdy se řešila problematika veřejné podpory, způsobilosti výdajů, povinné publicity atd. Původní projektový záměr, který obsahoval i kanceláře destinační agentury či Mikroregionu Chrudimsko, byl zredukován a zůstala pouze varianta samostatného muzea. V rámci příprav byl projektový záměr konzultován s odbornou

» Budova Švýcarský, propadlé trámové stropy

konzultační skupinou pro oblast rozvoje infrastruktury cestovního ruchu na území Pardubického kraje s využitím evropských fondů, přičemž tato skupina vycházela ze Zásad rozvoje turistické infrastruktury Pardubického kraje na léta 2010–2015 schválených Radou Pardubického kraje. V průběhu konzultace byla navržena některá doporučení, která by mělo mít město před realizací projektu na zřeteli, např. promyslet interaktivnost muzea, soustředit se na marketingové aktivity a nezanedbat ani technickou stránku projektu. Žádost o dotaci byla podána na konci ledna 2010. Město si v průběhu přípravných prací naplánovalo harmonogram výběrových řízení: na stavební práce a pořízení základního vybavení, na zpracovatele žádosti, realizátora výběrového řízení na dodavatele stavby, administrátora projektu či technický dozor investora. Výběrová řízení (rozuměj veřejné zakázky) se totiž v tomto případě neřídí pouze zákonem o veřejných zakázkách (město je veřejný zadavatel), ale také Pokyny pro zadávání veřejných zakázek v rámci ROPu, které sice z velké části ze zákona vycházejí, ale mají i celou řadu svých specifik. Město také vybralo architekta pro návrh interiérů a kurátora budoucích expozic muzea.

Žádost o poskytnutí dotace byla schválena v polovině roku 2010, smlouva s poskytovatelem dotace byla však podepsána až v lednu 2011. Schvalovací proces žádosti tedy trval celý 1 rok. Překvapením se stal výsledek výběrového řízení na stavební práce, neboť vítězná cena nejlevnějšího uchazeče byla o 3,5 mil. Kč vyšší než cena, kterou vypočetl rozpočtář projektanta. Dopad to mělo takový, že se o tuto částku zvýšily nezpůsobilé výdaje projektu, neboť schválené výdaje poskytovatelem dotace není možné zvyšovat. Zpracovatel výběrového řízení bohužel nedal do zadávacích podmínek nepřekročitelnou cenu zakázky. A první z mnoha „nepříjemností“ při realizaci projektu byla na světě.

➤ REALIZACE PROJEKTU

Od zahájení realizace stavby se začalo poměrně rychle ukazovat, že projektová dokumentace pro stavební povolení (DSP) a položkový rozpočet nebyly zpracovány v takové kvalitě, jaká by se dala od certifikovaného projektanta-architekta očekávat. Vyjmenuji zde



» Rekonstrukce podlah, betonové límce

alespoň ty nejzávažnější, s kterými se stavebník musel vypořádat: chybějící osvětlení v položkovém rozpočtu (projekt osvětlení obsahoval, v rozpočtu chybělo), odstranění násypů ve stropních konstrukcích (v rozpočtu nezapočítáno), rozpočet také neobsahoval vyspádování plochy kolem objektu, podřezání zdiva bylo počítáno pouze pro cihelné zdivo (později bylo zjištěno, že 2/3 zdiva je z kamene), změna skladby vnitřních a vnějších omítek (původní skladbu dle DSP nebylo možné realizovat), podlahové topení v 1. NP bylo v projektu umístěno pod dřevěnou prkennou podlahu (bylo by tedy nefunkční), neřešeno oplocení a další nedostatky. S postupujícími stavebními pracemi pak byly zjištěny další nedostatky, které však povětšinou vzešly od dotčených orgánů (památkáři, hasiči, abilympionici): např. nárůst položky kamenických prací (víceméně požadavek od památkářů), změna technologie u hromosvodu (změna ČSN v době po zpracování DSP) a řada dalších dílčích změn a požadavků, přičemž schválení realizační projektové dokumentace od těchto subjektů bylo jednou z podmínek ve stavebním povolení.

Zhruba v polovině trvání projektu došlo k situaci, která ohrozila jeho další realizaci. Poskytovatel dotace dostal podnět od Policie ČR, aby prověřil oprávněnost výše vysoutěžených nákladů na stavební práce u třech, tímto programem dotovaných, projektů. A i když mezi těmito šetřenými projekty Švýcárna nefigurovala, bylo rozhodnuto, že výše nákladů bude zkoumána u všech výběrových řízení, která byla soutěžena v rámci užšího řízení. Proplácení dotace bylo pozastaveno na přibližně 4 měsíce, než byl dokončen znalecký posudek, zda se jedná či nejedná o ceny v místě a čase obvyklé. Netřeba zdůrazňovat, že město by v případě prokázání takové manipulace nezaviněně přišlo o celou částku dotace a muselo by projekt dokončit ze svých zdrojů. Naštěstí se ukázalo, že toto výběrové řízení proběhlo v souladu se zákonem a proplácení dotace bylo obnoveno.

➤ ADMINISTRACE PROJEKTU

Popsat záludnosti administrace projektu financovaného ze strukturálních fondů by vydalo na samostatnou publikaci. Každý program má svá pravidla, své



» Rekonstrukční práce, jaro 2011



metodické pokyny a informace. Žadatel se řídí příručkami, konzultuje, předkládá jedno Oznámení o změnách v projektu za druhým. Příručky se mění, jsou vydávány nové a nové metodické pokyny a informace. Do dnešního dne bylo např. v Regionálním operačním programu vydáno doplňkových 49 metodických pokynů a 29 metodických informací nad rámec platných příruček. Často neexistují jednotné výklady pravidel. Co například vyžaduje jeden kontrolor, druhého nezajímá. Co bylo doporučeno před rokem, dnes neplatí. Situace u některých projektů se v průběhu realizace stává nepřehlednou, a dle mého názoru je skutečně třeba, aby v dalším programovacím období došlo k podstatnému zjednodušení administrace projektů.

➤ FINANCOVÁNÍ PROJEKTU

V případě, že by nebylo možné využít nabídku dotačního titulu, město by nenašlo volné prostředky na tak velkou investiční akci. Projektová žádost počítala s celkovými výdaji projektu 25,3 mil. Kč s dotací 23,2 mil. Kč (dotace 92,5 % pro projekty nezakládající veřejnou podporu). Jaký byl výsledek? Celkové výdaje projektu dosáhly částky 30 mil. Kč při zachování výše uvedené dotace. Žadatel se také v projektu zavázal vytvořit 1 nové pracovní místo, které musí zachovat po dobu udržitelnosti, tj. po dobu 5 let. Město od počátku samozřejmě počítá s tím, že provoz muzea bude ztrátový. Projekt také doposud nebyl finančně ukončen a žadatel čeká na obdržení poslední části dotace. Nefinanční benefity však před zahájením projektu převyšovaly nad očekávanými finančními výdaji.

➤ SHRNU TÍ POZITIVNÍCH A NEGATIVNÍCH ZKUŠENOSTÍ

Při zpětném ohlednutí za realizací projektu je nutno říct, že v řadě věcí mohlo být postupováno jinak. Snad pečlivěji, více opatrně. Nicméně řada věcí se nedala předvídat. Revitalizace brownfieldu, v tomto případě nemovité kulturní památky, není a nebude jednoduchá a bezproblémová záležitost. Zde měl vlastník nemovitosti dvě možnosti. Buď nechat objekt dále chátrat, až by za pár let nezbyvalo nic jiného než jej srovnat se zemí, nebo se pokusit o jeho obnovu. V prvním případě by byl vystaven veřejnému tlaku, že se nestará o svůj majetek a nechává dále pustnout zajímavou stavbu, v druhém případě se vystavuje nařčením, že utrácí miliony za opravu nepotřebného objektu, který většina občanů navštíví stejně jen jednou či dvakrát za život. Co člověk, to názor.

Rekonstruovaná Švýcárna byla otevřena pro veřejnost v polovině roku 2012. Zda to stálo za to, nechť posoudí každý z Vás.

- » Rekonstrukce střechy a krovu, léto 2011
- » Instalace podlahového vytápění, podzim 2011
- » Nové informační centrum, léto 2012
- » Rekonstruovaná Švýcárna byla otevřena veřejnosti v polovině roku 2012

MGR. DUŠAN STRUNA /
/ REGIONÁLNÍ AGENTURA PRO ROZVOJ STŘEDNÍ MORAVY

NÁLEPKOVA KASÁRNA VE ŠTERNBERKU



▶ POLOHA LOKALITY

Bývalý areál Nálepkových kasáren je situován na jižním okraji zastavěného území města Šternberk východně od ulice Olomoucká, cca 15 km od krajského města Olomouc. Dopravně je velmi dobře dostupný, bezprostředně je napojen na silnici I/46 Olomouc–Šternberk–Opava–státní hranice ČR/PL. Rozloha areálu je vymezena katastrální hranicí pozemků parc. č. 217/1, 224/3, 217/134 a 220 v k. ú. Lhota u Šternberka, včetně uvnitř zastavěných pozemků a staveb na nich.

Plochy na sever od kasáren jsou urbanizované (navazuje zde výrobní areál Vojenského opravárenského podniku VOP 026), plochy jižně a východně od areálu tvoří většinou hospodářsky obdělávaná půda.

▶ CHARAKTERISTIKA A HISTORIE PŮVODNÍHO VYUŽITÍ LOKALITY

Areál Nálepkových kasáren, stejně jako vedle ležící bývalý vojenský opravárenský podnik, mají historický původ ve Vojenském ústavu pro choroby plicní ve Šternberku. Existence sanatoria se předpokládá od druhého desetiletí do 50. let 20. století.

Od 50. let byl celý tento prostor vyžíván k vojenským účelům. Veškerá činnost byla odvislá od působnosti zdejších vojenských útvarů či jednotek. V roce 1951 byl na plochách severní části sanatoria založen VOP 026 Šternberk, s. p. jako opravárenský závod tankové a automobilní techniky. Jižní část byla v 50. letech užívána tankovými útvary československé armády, od roku 1961 či 1962 zde byla umístěna pobočka Vojenské nemocnice Olomouc. Vojenská nemocnice ukončila v areálu činnost v roce 1992, poté zde byly dislokovány dvě pobočky 70. zdravotnické brigády s velením v Olomouci, které toto území využívaly především jako skladovací a zásobovací. Oba areály i navazující armádní území (Sklady pod lesem) jsou provázány urbanisticky i dříve společnou infrastrukturou (historická osa území ležela v místě dnešní hranice areálů VOP a Nálepkových kasáren).

Ve snaze zajistit rozvojové plochy pro výrobní a komerční účely představitelé města Šternberk od 90. let 20. století žádali o navrácení historického majetku města a převedení pozemků Nálepkových kasáren i přilehlých armádních pozemků do svého vlastnictví. Po vyřazení a uvolnění areálu kasáren z potřeb a užívání Armády ČR byla tato v roce 2006 bezplatně převedena do vlastnictví a k následnému užívání města Šternberk.

V době převodu leželo v oploceném areálu o rozloze 10,5 ha celkem 47 stavebních objektů. Vedle 6 halových objektů a 9 hlavních objektů (administrativních



- » Vstup do areálu před rekonstrukcí, jaro 2004
- » Pohled shora na příjezdovou komunikaci, před rekonstrukcí
- » Areálová komunikace, pohled od vstupu, stav před rekonstrukcí
- » Objekty a prostranství před rekonstrukcí, jaro 2004



a provozních objektů, větších skladů atd.) se ve větší míře jednalo o garáže či garážové přístřešky a jiné vedlejší objekty. Stavebně technický stav objektů byl převážně vyhovující – bez vážnějších stavebních poruch na nosných konstrukcích a s dobrými střechami, naopak ostatní části staveb byly v opotřebovaném či dožívajícím stavu.

Armáda ČR využívající areál jako logistické zázemí neměla větší nároky na technickou infrastrukturu. Kasárna byla napojena na veřejný vodovod a prostřednictvím trafostanice VOP na veřejnou elektrizační soustavu. Odvádění splaškových odpadních vod na ČOV ve VOP nebylo funkční, odpadní a dešťové vody byly svedeny do vodoteče Grygary. Komunikace a zelené plochy byly udržované v nezbytné míře.

V Územním plánu sídelního útvaru Šternberk je lokalita vymezena jako neobytné produkční území pro

Vzhledem k nevyřešeným majetkoprávním vztahům, velkému počtu vlastníků nemovitostí v jednotlivých částech města, lokalizaci rozvojových ploch na území zemědělského půdního fondu, nezavedenou infrastrukturou v těchto lokalitách či kombinací více faktorů najednou, zde neexistovala dostupná ucelená lokalita připravená pro okamžitý vstup investorů.

Po převedení pozemků areálu Nálepkových kasáren do vlastnictví města Šternberk se proto jeho představitelé rozhodli provést celkovou regeneraci tohoto území a jeho konverzi na podnikatelsko-produkční zónu, a tím v regionu rozšířit nabídku dostatečných kapacit a ploch vybavených kvalitní infrastrukturou na úrovni použitelné pro konkrétní podnikatelské a výrobní záměry. Cílem bylo nejen vyřešit problematiku „brownfields“ ve Šternberku, ale hlavně přilákat nové a napomoci rozvoji stávajících podnikatelských subjektů s následným zvýšením počtu pracovních příležitostí ve městě.



podnikání a průmysl, které je vhodné pro umístování a uskutečňování výrobních činností průmyslových a zemědělských, výrobních služeb a ostatních služeb, administrativy a provozoven fyzických a právnických osob. Podmínečně přípustné využití zahrnuje umístování zařízení výzkumná a vývojová. Areál se nenachází v záplavovém území ani se nejedná o pozemky pod ochranou ZPF.

Investor se v rámci jednotlivých aktivit rozhodl:

- zachovat jen několik objektů halového charakteru s navazujícími zpevněnými plochami, jejichž stavebně-technický stav umožní jejich další využití; ostatní objekty, komunikace a zpevněné plochy zdemolovat,
- provést částečné úpravy terénu, odstranit náletovou zeleň a vybrané skupiny vzrostlé zeleně,
- realizovat základní struktury inženýrských sítí zahrnující vybudování páteřních sítí dopravních komunikací, plynovodu (vč. plynové regulační stanice), vodovodu, veřejného osvětlení, splaškové a dešťové kanalizace. Navržený systém dešťové kanalizace měl zahrnovat i nezbytné úpravy vodoteče a retenční nádrží určenou k jejímu zadržení v krajině.

VLASTNICKÁ STRUKTURA, ZÁMĚRY REVITALIZACE A JEJÍ HLAVNÍ AKTÉŘI

Jediným vlastníkem areálu bývalých Nálepkových kasáren ve Šternberku je město Šternberk, které tuto nemovitost získalo v roce 2006 od Ministerstva obrany ČR na základě bezúplatného převodu.

Město Šternberk se na počátku nového tisíciletí potýkalo s nedostatkem vhodných, dostupných a zainvestovaných ploch (vybavených technickou i dopravní infrastrukturou a mající patřičnou kapacitu) pro rozvoj podnikání.

Významnými strategickými partnery pro Podnikatelskou zónu Šternberk jsou Ministerstvo pro místní rozvoj ČR a Olomoucký kraj, které se částečně podílely a podílejí svými finančními příspěvky na výstavbě technické infrastruktury v tomto areálu.

» Přípravné a stavební práce

» Výstavba nové komunikace

Do revitalizace kasáren jsou dále zapojeny Hospodářská komora České republiky a Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, které investorovi pomáhají při vyhledávání zájemců o nákup nemovitostí pro vlastní podnikání.

► PROCES REVITALIZACE A PROCES FINANCOVÁNÍ

Revitalizace areálu byla kvůli vysokým investičním nákladům rozdělena na několik etap a postupných kroků.

V rámci přípravy regenerace byly provedeny demolicí tří zcela nepoužitelných a zdevastovaných nemovitostí, drobných staveb, horkovodu a vnějšího oplocení. V roce 2011 město Šternberk začalo s budováním infrastruktury (komunikací a inženýrských sítí). V letech 2011–2012 byly



realizovány následující: dešťová a splašková kanalizace, retenční nádrž, vodovodní řád a první etapa příjezdové komunikace. Firma ČEZ Distribuce, a. s. vybudovala dvě nové trafostanice a vnitřní rozvody elektřiny. V současné době je ve výstavbě nový středotlaký plynovod a druhá etapa tělesa komunikace. Z celkového objemu infrastruktury bylo již realizováno cca 60 %. Ukončení výstavby je naplánováno na červen roku 2014.

Pozemky a stavby byly v Podnikatelské zóně rozděleny do osmi základních bloků, které se liší výměrou a cenou. Město Šternberk se snaží jednotlivým zájemcům nabídnout z dosud volných pozemků právě takovou velikost pozemku, která odpovídá jejich podnikatelské potřebě a zbylá část bloků byla dále individuálně prodejná. Na území pak probíhají investice privátních subjektů, které s danými nemovitostmi disponují na základě svých požadavků a podle vlastních potřeb.

V současné době působí v zóně již dvanáct podnikatelských subjektů v oborech chemie, strojírenství, opravárenství, doprava, stavebnictví a telekomunikace, které zaměstnávají cca 50 lidí. Po dobudování zóny by v ní mělo pracovat 150 pracovníků.

Zástupci města Šternberk se dále rozhodli vybudovat v areálu Podnikatelský inkubátor, který by měl sloužit pro rozvoj a tvorbu nových podnikatelských záměrů a subjektů s cílem vytvořit další nová pracovní místa. Na projekt (v celkové výši 94,4 mil. Kč) byla podána žádost z Operačního programu Podnikání a inovace 2007–2013.

Město Šternberk celou investici financuje z vlastního rozpočtu, z vnějších zdrojů (hl. krajských a národních dotačních titulů) a z peněz získaných z prodeje jednotlivých objektů a pozemků v areálu. Veškeré příjmy z prodeje nemovitostí v zóně jdou zpět do podnikatelské zóny.

Z vlastních prostředků město Šternberk investovalo v letech 2006–2012 do regenerace areálu již 43 mil. Kč. Na výstavbu technické infrastruktury získalo v letech 2011 a 2012 dotaci z Ministerstva pro místní rozvoj ČR (z Programu podpory regionů, podprogramu Podpora revitalizace bývalých vojenských areálů) ve výši 7 478 tis. Kč a 6 664 tis. Kč, a dále v roce 2012 dotaci z Olomouckého kraje (z programu Významné projekty Olomouckého kraje) ve výši 3 500 tis. Kč.

➤ BARIÉRY REVITALIZACE

V areálu kasáren nebyly shledány žádné podstatné bariéry ani limity využití tohoto území. Zpracovaná „Analýza rizik pro areál Nálepkových kasáren“ z roku 2004 prokázala, že území je bez starých ekologických zátěží s výjimkou tří plošně omezených lokalit, které jsou mělce znečištěny ropnými látkami (jednalo se o aktivní stanice pohonných hmot). Tato drobná ohniska byla sanována v roce 2006.

Na začátku revitalizace byly za největší překážky brány zvýšené náklady na přípravu území a realizaci infrastruktury (celkové náklady byly odhadnuty na cca 85 mil. Kč), omezené kapacity napojení technické infrastruktury (zejména elektro a kanalizace), absence přívodu plynu, problematické možnosti provozování stávající areálové infrastruktury (vodovodu, atd.) a svažitost terénu (celkové převýšení terénu v areálu ve východo-západním směru činí 25 m).

➤ SHRNUÍ POZITIVNÍCH A NEGATIVNÍCH ZKUŠENOSTÍ

Mezi rozhodující negativní zkušenosti patří především období recese a obavy podnikatelů nově investovat a rozšiřovat své aktivity. Rovněž vnímáme, že v období snahy o aktivaci této podnikatelské zóny neexistují centrální pobídkové nástroje pro nové či stávající podnikatele a v případě jejich existence pak velká administrativní a časová náročnost. Z hlediska aktivit města Šternberk pak určitou negativní úlohu sehrává cenová úroveň prodávaných pozemků v rozmezí od 400 do 1 500 Kč/m². Nicméně tato kalkulace odpovídá cenám pozemků v místě a čase obvyklým a výnos z prodeje nemovitostí v této zóně slouží pro pokrytí nákladů na budování potřebné infrastruktury.

Pozitivum této zóny je umístění na pokraji města, tedy v lokalitě, která významně nenarušuje bytovou zástavbu. Velmi dobré je její mírně svahové umístění na jihozápad, čímž je zóna velmi přehledná. Město Šternberk se snaží každému zájemci vyjit v jeho požadavku vstříc, tj. z hlediska rozsahu požadavku a vlastní podnikatelské aktivity. Výhodou je přímá návaznost na silnici I/46 s dobrou časovou a vzdálenostní dostupností do Olomouce. Z hlediska struktury možné pracovní kapacity má město Šternberk bohatou historii i současnost v oblasti strojírenství. V neposlední řadě je velkou výhodou již 40 % obsazenost této podnikatelské zóny. Technicky, finančně i administrativně náročná regenerace bývalých kasáren by byla bez pomoci dotací z národních a krajských zdrojů časově velmi zdlouhavá a neefektivní.

Zpracováno za přispění zaměstnanců Městského úřadu Šternberk.



- » Kasárenské objekty a prostranství po rekonstrukci
- » Podnikatelský inkubátor – vizualizace

ING. ARCH. EVA STAŇKOVÁ /
/ OBČANSKÉ SDRUŽENÍ VAŇKOVKA

VAŇKOVKA – BÝVALÁ STROJNÍ TOVÁRNA FRIEDRICH A WANNIECKA



HISTORIE PŮVODNÍHO VYUŽITÍ LOKALITY

Byla jako více než dvouhektarový areál s pozoruhodným souborem budov zapsána v roce 1992 do seznamu památek průmyslové architektury ČR. V době svého vzniku v roce 1864 byla továrna za hradbami historického jádra. Díky výstavbě ve svém okolí se však Vaňkovka postupně ocitla prakticky v centru města – na frekventované cestě mezi hlavním autobusovým a vlakovým nádražím. Vaňkovka je důležitým symbolem industriální kultury Moravy a má historický význam vzhledem k souvislosti s řemeslnou a průmyslovou kreativitou místního obyvatelstva. Brno



nedostatečně využitého území mezi vlakovým a autobusovým nádražím. Ve východní části tohoto území se rozkládal více než dvouhektarový průmyslový areál bývalé strojírna a slévárny Vaňkovka. Kolem jeho chátrajících objektů procházelo denně nevíšimavě tisíce lidí...

Poprvé byl námět revitalizace Vaňkovky zveřejněn v roce 1993 v příspěvku o projektu Jižního centra na slavnostní konferenci k sedmisetpadesátiletému výročí města Brna a byl publikován v katalogu této konference. V roce 1994 jsme začali spolupracovat s odborníky z nevládní organizace Project for Public Spaces (PPS) z New Yorku. Ti podpořili svými zkušenostmi i startovním grantem z americké nadace náš záměr nového využití Vaňkovky.



bylo v období průmyslové epochy skutečným centrem inovací a technických vynálezů. Vaňkovka svého času představovala inovaci a technologický pokrok města. Ve své současné rozvojové strategii chce Brno na tyto kořeny navázat. V textu tohoto příspěvku je popsáno, jak důležitou tvořivou a vizionářskou roli představuje občanská iniciativa a neziskový sektor právě v procesu regenerace místních brownfields. Příběh Občanského sdružení Vaňkovka, které se po dobu 10 let angažovalo ve znovuvyužití tohoto areálu, dokazuje, že řešení problematiky brownfields je běh na dlouhou trať, plný zvratů a nutných kompromisů.

SEZNAMUJEME SE S VAŇKOVKOU – VZNIK NADACE

Po listopadu 1989 jsme se při rozhovorech se zahraničními odborníky zajímali hlavně o jejich zkušenosti z vývoje amerických i západoevropských měst v posledních dvaceti letech. V sedmdesátých letech se totiž urbanismus soustředil na rostoucí nároky automobilové dopravy, které ještě umocnila neuvážená politika podporující podnikatelskou výstavbu „na zelené louce“. Mnohá městská centra tak ztratila svou tradiční obchodní a společenskou funkci a postupně se vylidňovala. V té době se v Brně začal připravovat projekt Jižního centra – projekt urbanizace rozsáhlého

Bývalá továrna podle nich představovala městotvorný prvek a potenciální magické místo, které může nastartovat oživení okolního zanedbaného území. Podobné projekty se totiž již v Americe i Evropě realizovaly – a mnohdy se o ně zasloužila malá skupina nadšených a vytrvalých lidí, kteří jsou všude na světě nevyčerpatelným zdrojem energie, nápadů i znalostí místních souvislostí. Rozhodli jsme se proto založit nadaci. V té době to byla nejjednodušší forma sdružení občanů. Cílem nadace byla zejména podpora záměru rekonstrukce a oživení areálu Vaňkovka v Brně pro obchodní, kulturní a vzdělávací účely. Naším vkladem do nadace bylo v počátku ovšem pouze naše nadšení a pracovní nasazení. Pak nám ale finančně i metodicky pomohla podpora od PPS. Ta umožnila začít pracovat na studii proveditelnosti a uspořádat výstavu uměleckých fotografií Vaňkovky od Václava Jiráska. Katalog k této výstavě se stal prvním propagačním materiálem revitalizace Vaňkovky.

Po komunálních volbách v roce 1994 jsme se obrátili na Radu města Brna (RMB), informovali ji o dosavadní činnosti a požádali o podporu. RMB delegovala dva zástupce města do rady nadace a povolila nám bezplatné užívání magistrátní pošty a telefonu. Během dalších měsíců jsme shromáždili podklady pro předběžnou studii realizovatelnosti nového využití celého areálu. Byly to jak záměry potenciálních pronajímatelů a uživatelů jednotlivých prostorů ve Vaňkovce, tak také technické podklady – výkresy jednotlivých



▶ HLAVNÍ AKTÉŘI NASTARTOVÁNÍ REGENERACE – ZNOVUOTEVŘENÍ VAŇKOVKY

V roce 1996 jsme uzavřeli písemnou smlouvu s vedením státního podniku Zetor, že můžeme uspořádat přímo v areálu Vaňkovky velkou kulturní akci – „Pro Vaňkovku“, na kterou se přišlo podívat více než 1 000 lidí. Byl to úžasný zážitek, slavné zmrtvýchvstání! Město organizaci akce podporovalo a částečně ji spolufinancovalo. Zbytek dotoval soukromý sektor – stavební firma sídlící



objektů, statické posouzení stavebních konstrukcí apod. Pronikli jsme také do základů obchodního marketingu. S metodickou pomocí amerického kolegy jsme odhadovali kapacity různých sortimentů existující obchodní sítě i koupěschopnost brněnských občanů, sčítali kolemjdoucí chodce, provedli anketní šetření atd.

V roce 1995 jsme shrnuli výsledky do přehledné „samizdatové“ brožury s textem v české a anglické verzi, a umožnili jsme tak Vaňkovce získat si příznivce i v zahraničí. Následně jsme s výsledky této studie seznámili širší veřejnost. Bylo to na prvním „Setkání přátel Vaňkovky“, které jsme uspořádali v Moravské galerii. Během roku 1995 jsme věnovali spoustu energie kontaktům s představiteli města a jejich přesvědčování. Chtěli jsme, aby město intenzivně usilovalo o získání Vaňkovky v rámci privatizace. V té době patřila Vaňkovka státnímu podniku Zetor. Získali jsme pro tuto myšlenku pochopení prvního náměstka primátora. Po zdlouhavých jednáních se podařilo, že byla Vaňkovka jako památkově chráněný areál vyjmuta z „balíku“ zbytkového majetku státního podniku Zetor, jehož komplikovaná privatizace se pak opravdu táhla další léta. Postupně jsme shromáždili různé technické i ilustrační materiály a spolupracovali jsme s městem při přípravě oficiální marketingových materiálů, používaných pro propagaci Vaňkovky v rámci projektu celého Jižního centra. Kontakt na Nadaci Vaňkovka byl tehdy uveden i v brožurách pro veletrhy IMOS Realex v Praze a MIPIM v Cannes.

v sousedství pomohla upravit terén a půjčila elektrický kabel, pivovar Starobrno dodal sponzorsky pár soudků piva atd. Velmi nám také pomohlo ocenění v soutěži o cenu Místa v srdci, které jsme získali koncem roku 1996. Dodalo nám to další odvalu a chuť do práce a také z našeho hlediska veledůležitou finanční odměnu 100 000 Kč. Ta nám pak umožnila zprovoznit část prostorů v budově Modelárny před další sezónou. Odborníci ze Zetoru, kteří Vaňkovku důvěrně znali, nám na základě smlouvy provedli kontrolu a opravu elektrické instalace a přivedli do objektu vodu hadicí z hlavního uzávěru. Učni ze sousedního stavebního učiliště za levný peníz zasklilí rozbité okenní tabulky a my jsme otloukli opadávající omítku a provedli úklid. V budově tohoto učiliště jsme hned v lednu uspořádali další „Setkání přátel Vaňkovky“ s odborným výkladem. Na podzim téhož roku jsme podnítli Útvar hlavního architekta, aby zadal zpracování stavebně-historického průzkumu, protože bez vyjasnění podmínek památkové ochrany nelze připravit žádný reálný projekt. PhDr. Crhonek – autor průzkumu a uznávaný brněnský historik architektury – propagoval v následujících měsících myšlenku revitalizace Vaňkovky na několika přednáškách i v rozhlasovém pořadu. V Českém rozhlase Brno jsme měli od začátku trvalou podporu! Pro rok 1997 jsme si proto troufli připravit již více akcí a získali jsme na ně také finanční příspěvek – od města Brna, nadace Open Society Fund a nadace Partnerství. Během jara až podzimu 1997 se ve Vaňkovce vystřídalo mnoho různých aktérů i návštěvníků – proběhly zde workshopy

- » Strojovna, rekonstrukce byla zahájena na podzim 2005
- » Slévárna, bývalé převlékárny

- » Strojovna – nové schody

VAŇKOVKA – BÝVALÁ STROJNÍ TOVÁRNA FRIEDRICH A WANNIECKA

se slovenskými a rakouskými výtvarníky, výstava Anna Franková – odkaz pro současnost, Týden dětské tvořivosti „Modelárna 97“, čtyřdenní „Festival v prvním patře“ za účasti začínajících divadelních souborů a tři koncerty. Vaňkovku tak poznávali lidé z nejrůznějších zájmových a společenských skupin a postupně přibývalo těch, kteří sami přicházeli s vlastními náměty dalších akcí: spolupracovali jsme s Domem dětí a mládeže JUNIOR na Dornychu, nadací Nová škola, Romskou sekcí Helsinského občanského shromáždění, Židovskou obcí, FAVU a získali jsme další příznivce a pomocníky.

V létě roku 1997 jsme na základě opakovaně vyslovovaných obav odborníků iniciovali na odboru životního prostředí MMB vypracování průzkumu ekologického znečištění areálu, aby se alespoň řádově upřesnilo rizikové náklady budoucích investorů. Průzkum v zásadě potvrdil předpokládaný druh a intenzitu znečištění, vyčíslil vzniklé vícenáklady a současně varoval, že zatékání do hal neopravenými střechami může ohrozit spodní vody! V prosinci 1997 Zastupitelstvo města Brna po dlouhých měsících dohadování definitivně rozhodlo, že město podepíše trojstrannou smlouvu s Fondem národního majetku a Konsolidační bankou, v níž se zavazuje, že za převedení Vaňkovky do vlastnictví města v rámci privatizace uhradí ze svého rozpočtu Konsolidační bance část dluhu Zetoru, s. p., a to ve výši úředního odhadu – 36,6 mil. Kč. Podařilo se to ovšem až na druhý pokus – po neúspěšném říjnovém zasedání nám pomohla reakce brněnských médií a také snad to, že jsme se vydali se svými argumenty přímo na schůzky politických klubů! Vzhledem k novele zákona o nadacích jsme koncem roku 1997 založili nástupnickou organizaci – nynější Občanské sdružení Vaňkovka –, pod jehož jménem od té doby realizujeme záměry původní nadace. Na základě odezvy kulturní veřejnosti na akce ve Vaňkovce jsme do roku 1998 vstupovali s odhodláním uhájit v rámci programu výběrového řízení na investory revitalizace Vaňkovky třípatrový objekt Modelárny a nejmenší z hal – Jádrovnu – pro neziskové tvůrčí aktivity.

Od dubna roku 1998 opět ožila Modelárna – zahájili jsme seminářem pro neziskové organizace o Strategii rozvoje města na Den země ve spolupráci s Českým svazem ochránců přírody. Následovaly „Pleš“ studentů

architektury, týdenní workshop slovenských studentů Akademie výtvarných umění z Ružomberoku, další ročník divadelního festivalu, v souběhu s multikulturním festivalem ETHNOBRNO, který organizovala opět Rómská sekce HCA a týden „Snění o Vaňkovce“ opět v režii Domu dětí a mládeže JUNIOR. Díky intenzivní práci dobrovolníků na čištění Jádrovny se tato hala poprvé v celé své kráse představila při Továrenské párty v červnu 1998. V následujících letech zde společnost ARS KONCERT pořádala Expozice nové hudby, které nahrávala ČT Brno. (Dokumenty o Vaňkovce v archivu ČT Brno by jistě vydaly na celovečerní pořad!) Během Dnů evropského dědictví jsme pod názvem „Za záchranu Vaňkovky“ poprvé pro veřejnost otevřeli severojižní průchod dosud nepřístupným areálem...

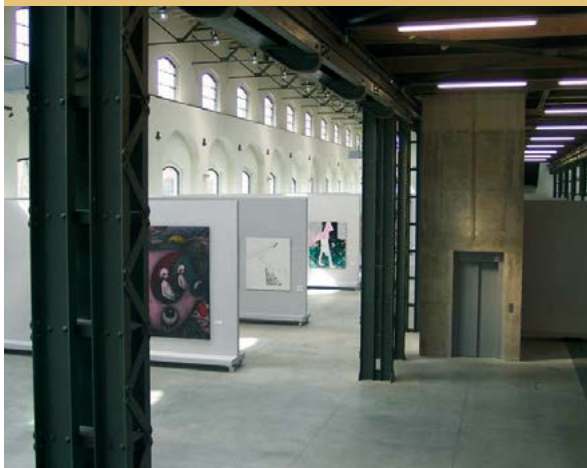
V letech 1998 a 1999 se Vaňkovka stala pojmem na kulturní mapě Brna i regionu a získala pozornosti podporu i v zahraničí. Kromě organizace Project for Public Spaces a Nadace Místa v srdci to byla také Nadace Prince of Wales Business Leaders Forum, Nadace pro rozvoj občanské společnosti, Nadace Open Society Fund, Nadace VIA a Nadace Partnerství. Ve Vaňkovce se v té době uskutečnilo přes sto sedmdesát akcí – poslední z nich 27. listopadu 1999. Většina z nich byla v Modelárně, ale stále větší oblibu si získávala atmosféra Jádrovny a její unikátní akustika. V červnu se v Modelárně během týdenního workshopu zamýšleli nad budoucností Vaňkovky studenti urbanismu z New Yorku, Dortmundu a Vídně a jejich profesori Ron Shiffman, Petr Zlonický a Gerhard Schimak. Postupně krystalizovala představa o využití jednotlivých objektů areálu – Modelárnu a Jádrovnu jsme chtěli zachovat pro nekomerční kulturu, zatímco velké haly Strojírny a Slévárny včetně „budovy úřednictva“ by měly přinášet zisk svým komerčním využitím. V tomto duchu vyznělo dokonce ještě usnesení Zastupitelstva města Brna z 5. září 2000, kdy město vložilo areál Vaňkovky do své akciové společnosti Jižní centrum Brno. 4. ZMB doporučuje společnosti JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a. s., umožnit v rámci schváleného programu obecně prospěšnou činnost Občanského sdružení Vaňkovka (zaměřenou na kulturu a vzdělávání) v objektech bývalé Modelárny a Jádrovny – na základě předložené studie realizovatelnosti. Nakonec ale vše dopadlo jinak. Aktivity našeho sdružení Vaňkovku nejen zdokumentovaly



» Rekonstrukce administrativní budovy



» Nové vazníky v budoucí galerii



a zviditelnily, ale pomohly ji také vyřešit složitý vlastnický problém. Naši činnosti se zvýšil společenský potenciál a tím i komerční atraktivita lokality, kterou chtělo město Brno využít, mimo jiné také proto, aby omezilo tlak na výstavbu na zelené louce. Konečně i ti, kdo památkově chráněnou Vaňkovku považovali dlouhou pouze za nepříjemnou komplikaci a prostor pro „alternativní kulturu“, začali chápat její oživení v širších souvislostech. Potvrdilo se tak, že zahraniční zkušenosti platí i u nás!

Město Brno přispívá každoročně na kulturní a propagační akce, které ovšem v posledních letech již nemohly probíhat v samotném areálu. Výjimkou bylo zpřístupnění Jádrovny pro hudební festivaly ARS KONCERTU a také např. pro koncert Ivy Bittové, což nám umožnilo uspořádat v tomto prostoru také Dny evropského dědictví, které v roce 2002 navštívili také potomci zakladatele Friedricha Wanniecka, kteří žijí v Mnichově.

► PROJEKTOVÁNÍ NOVÉ VAŇKOVKY – REKONSTRUKCE VAŇKOVKY

Brzy poté, co se město Brno v září roku 2000 stalo majitelem areálu, se objevil „skutečný a velký“ investor! Německá firma ECE prezentovala na radnici svůj záměr – investovat cca 3 miliardy Kč do výstavby obrovského shopping mallu – 37 000 m² obchodních ploch. Zprvu tento záměr likvidoval celou Vaňkovku – až na uliční fasádu administrativní budovy. Zkušený investor, specializovaný na projekty tohoto druhu, byl ochoten se zástupci našeho sdružení hned od počátku komunikovat. Sdružení Vaňkovka v následujících měsících připravilo několik akcí za účasti odborníků a veřejnosti, zaměřených na širší souvislosti této stavby. První byl plánovací víkend pro veřejnost – „Ulice ve Vaňkovce“, který byl zaměřený na veřejné prostory a probíhal přímo v areálu. Další dvě akce se konaly za účasti zahraničních expertů, odborné veřejnosti, představitelů města a ECE. Byl to kulatý stůl o regeneraci městských center a o urbanistických a ekonomických souvislostech výstavby velkých nákupních komplexů. Následoval workshop „Všechny cesty vedou do Vaňkovky“ zaměřený na podporu pěší dopravy v okolí Vaňkovky. Výsledky všech těchto akcí využilo sdružení Vaňkovka jako účastník územního i stavebního řízení ve svých připomínkách ke zpracovávané dokumentaci. Představitelé ECE konstatovali, že tento přístup a aktivní participace veřejnosti výsledně přispěly k lepší kvalitě jejich projektu.

Po demolicích, které proměnily takřka celý blok ve staveniště nákupní Galerie Vaňkovka, zůstaly z pěti objektů památkově chráněného areálu Vaňkovky stát pouze dvě budovy – hala Strojírny a „budova úřednictva“, zatímco torzo Jádrovny a fasáda části

- » Strojovna – odstraněná střecha
- » Strojovna – budoucí galerie moderního umění
- » Galerie – čištění fasády
- » Wannieck Gallery, březen 2006

Slévárny jsou integrovány do novostavby. Dvě ponechané budovy byly Městskou rozvojovou společností Jižní centrum Brno kompletně rekonstruovány, z toho bývalá Strojárna byla opravena do podoby univerzálního halového prostoru. Po více než 15 letech od vzniku Nadace tak toto území v centru města slibovalo užitek a příjem.

➤ ČEHO JSME DOSÁHLI

Jako uznání naší práce ECE pronajalo dlouhodobě a za velmi výhodných podmínek část zrekonstruovaných prostorů přízemí šaten bývalé Slévárny Občanskému sdružení Vaňkovka. Vznikl zde Salon Vaňkovka, který slouží potřebám nevládních organizací i veřejnosti z Brna i celého kraje. Prostory v přízemí (celkem cca 450 m²) jsou využívány pro Informační centrum mládeže (YMCA), kavárnu „na půl cesty“ (sdružení Práh), prodej výrobků z chráněných dílen a velmi potřebný universální sál, který slouží pro kulturní i společenské akce – a to zejména ty neziskové. Slévárna Vaňkovka organizuje příležitostné akce také venku – v prostoru, jehož krystalizační jádro tvoří nová pěší ulice pod opravenou jeřábovou dráhou. Vaňkovka přináší do 21. století poselství tvořivosti a lidské spolupráce.

Širším cílem záměru je také ovlivnit využití nynějšího městského majetku – zrekonstruované Strojárny – pro veřejné účely. Optimálně realizovat v tomto objektu centrum interaktivního vzdělávání mládeže - Studio Vaňkovka. Je to rozsáhlý projekt uskutečnitelný pouze na základě širokého partnerství a s pomocí strukturálních fondů EU. Příprava tohoto projektu proběhla s JUNIOREM – Domem dětí a mládeže – za morální i finanční podpory Jihomoravského kraje. Podobné akce však vyžadují spolupráci a podporu mnoha institucí včetně zastupitelstva Statutárního města Brna. Součástí našeho záměru, který jsme předložili JCB, a. s., je proto návrh založení nového právního subjektu, který bude schopen řídit další přípravu projektu a posléze jeho provoz.

Jistě se teď mnozí lidé ptají, zda se nedalo zachránit z Vaňkovky víc a proč jsme se rázně nepostavili proti zbourání Slévárny a Modelárny? Během více než deseti let, kdy jsme se aktivně zabývali podporou znovuvyužití Vaňkovky, se v Brně neobjevil žádný investor se záměrem komerčního využití celého památkově chráněného a nevyužitého komplexu. Město samo do rekonstrukce takového areálu nemohlo jít kvůli rizikům, jaká by taková investice pro samosprávu představovala. Neexistovaly u nás také žádné dotační tituly, které by městu s revitalizací rozsáhlé lokality pomohly. To, že silný investor vylepšil soukromými prostředky ekonomické přínosy části tohoto území, zajistilo potřebnou stabilitu na zbývajícím území areálu. Vedlo to k tomu, že investorská rizika se pro město natolik zlepšila, že je nyní schopné je akceptovat. Kdyby se tak nestalo a kdyby na obou stranách plotu nepřevládł v ten pravý čas ten správný realismus, mohl by takový investor od svého

záměru upustit a realizovat svoji investici jinde. Chátrání areálu by pak beznadějně a rychle pokračovalo a celá oblast by se propadala do stále větších problémů. Za několik let by již nebylo co zachraňovat. Vše tedy mohlo dopadnout daleko hůř! Dělíme se zde o naši zkušenost hlavně z toho důvodu, abychom inspirovali další a pomohli jim v chápání celého procesu. Bude li někdo úspěšnější, než jsme v něm byli my, bude nám to činit nesmírnou radost.



- » Administrativní budova připravená k pronájmu, pohled z ul. Zvonařka
- » Administrativní budova po rekonstrukci
- » Nová ulice ve Vaňkovce
- » Slévárna po rekonstrukci

ING. ARCH. JOSEF DUNDÁČEK /
/ K4, A. S.

GALERIE VAŇKOVKA



POLOHA LOKALITY

Areál Vaňkovky se nachází v širším centru obce jižně od historického jádra města Brna. Areál tvoří vlastní blok omezený ulicemi Úzká, Zvonařka, Trnitá a Dorných s navazující ulicí Plotná. Z komerčního hlediska má výhodnou polohu mezi hlavním autobusovým a vlakovým nádražím. Jako strategicky výhodný bod ve městě se nachází na křížení velkého městského okruhu a jedné z hlavních městských radiál směřující směrem na Bratislavu.



VLASTNICKÁ STRUKTURA, AKTIVITA VLASTNÍKŮ

Vlastníkem celého areálu je od roku 2000 JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s. Tato společnost, jejímž stoprocentním akcionářem je město Brno, byla založena za účelem příprav a řízení realizace projektu pod názvem Jižní centrum. Území Jižního centra tvoří oblast o ploše cca 135 hektarů a areál Vaňkovky tvoří jednu z jeho součástí.



CHARAKTERISTIKA A HISTORIE PŮVODNÍHO VYUŽITÍ LOKALITY

Vaňkovka nese jméno svého zakladatele továrníka Fridricha Wanniecka. Jejím hlavním výrobním programem byly stroje a zařízení pro cukrovary. Továrna byla známá po celé rakousko-uherské monarchii. Roku 1903 Fridrich Wannieck trvale opouští Brno, továrna fúzovala s První brněnskou strojírnou a výrobní program se orientoval na výrobu parních turbín.

V roce 1930 byla po přesunu výroby na Olomouckou ulici továrna uzavřena a areál byl prodán České zbrojovce Brno. Za okupace se v období 1939–1942 továrna stala součástí závodů Hermana Göringa, poté Waffen Union Skoda Brúnn. Po roce 1945 byla znárodněna – nejprve jako součást národního podniku Zbrojovka Brno, poté národního podniku Závody Jana Švermy. Poslední výrobní činnost v areálu Vaňkovky probíhala, když byla součástí národního podniku Zetor Brno. Na konci 80. let došlo k přesunu výroby do továrny v Líšni a v roce 1990 byl areál uzavřen a továrna začala chátrat.

V roce 1992 byly správní budova, strojírna a slévárna prohlášeny za kulturní památku. Mezi léty 1996–2000 byl areál ve vlastnictví Fondu národního majetku, poté přechází do vlastnictví města Brna. V průběhu 90. let se Vaňkovka stala centrem zájmu mnoha lidí, vzniká Nadace Vaňkovka, v místě se konají různé koncerty, divadelní festivaly a workshopy.

» Průběh demolic původních staveb

ZÁMĚRY REVITALIZACE A JEJÍ HLAVNÍ AKTÉŘI

Areál byl před revitalizací ve velmi špatném stavu. Bylo zřejmé, že celková rekonstrukce, při zachování původní podoby, by dosáhla astronomických finančních hodnot a také by bylo komplikované najít náplň využití pro poměrně komplikované struktury jednotlivých objektů. V roce 2000 vstoupila společnost JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a. s. do jednání s developerskou firmou ECE, která přišla se záměrem vybudovat na ploše areálu obchodní galerii, a pozemky pod objektem jí byly prodány. Vznikl koncept se začleněním fragmentů stávajících objektů pod památkovou ochranou do nově budovaného objektu.

Galerie Vaňkovka je objekt komerčního charakteru. Typologicky u nás podobná stavba předtím neexistovala. Jedná se druh obchodního domu, který vznikl v 50. letech v Americe v místech, kde podoba měst, tak jak ji známe, neexistovala. Byly zde budovány umělé obchodní ulice, které byly začleněny pod jeden objekt známý pod anglickým názvem „shopping mall“. Tento typologický druh je obrácen dovnitř stavby, kde se vytváří obchodní ulice či promenáda, na které jsou vedle sebe seřazeny malé obchody. Podobné objekty tohoto modelu přešly v 60. letech do západní Evropy.

Galerie Vaňkovka je tvořena dvojjící mallů, tedy obchodních ulic, v jejichž křížení se nachází centrální část s rotundou s akcentem ve formě vodního prvku. Obchodní jednotky jsou umístěny ve dvou podlažích. Galerie v patře jsou navzájem spojeny řadou mostů,

» Torzo Slévárny

kteří vytvářejí zajímavé průhledy a místa pro umístění kaváren. Prostor mallu je prosvětlen světlikem v celé délce objektu. Osa objektu spojuje vlakové a autobusové nádraží. Přístup do objektu je umožněn po dvojici pěších lávek umístěných na dané ose, které překonávají poměrně rušné komunikace. Střechy je využito pro umístění parkovacích míst. Parkování je řešeno jako patrové. V rámci koncepce Galerie Vaňkovky nejsou fasády jen prázdnou plochou nebo plochou pro velkoformátové reklamy. V parteru a v exponovaných místech v patře jsou umístěny výlohy. Plné fasády jsou koncipovány v duchu původního areálu z lícových cihel,



➤ PROCES REVITALIZACE A PROCES FINANCOVÁNÍ

Vlastní realizace proběhla během relativně krátkého termínu. Doba výstavby trvala cca 13 měsíců a zároveň proběhlo otevření všech tří objektů, které financovali různí investoři. Pro Galerii Vaňkovku to byla společnost ECE, pro objekty správní budovy a strojírny to byla společnost JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a. s.



kteří jsou ozvláštněny strukturou kladení. Galerie Vaňkovka však není jen obchodní galerie, tvoří také zázemí nejen pro širší okolí, ale také pro návštěvníky objektu strojírny či správní budovy.

Výstavba obchodní galerie umožnila důstojné začlenění původních budov do chodu města. Z plochy mezi strojárnou a slévárnou, kde je mimo jiné zachován relikt jeřábové dráhy, jsou vytvořeny nájemní prostory. Zde sídlí a poskytuje různé služby Občanské sdružení Vaňkovka. Správní budova v současné době slouží jako sídlo společnosti JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a. s. Hala strojírny, multifunkční halový prostor, slouží jako galerie soukromé sbírky umění.

Relativně hladkému průběhu stavby předcházela dobrá projektová příprava, přičemž všechny problémy byly vyřešeny ještě před započatím realizace. Na průběhu stavby se také podepsala rychlá dostupnost stavby projektantem, tedy společností K4, a. s. Kontrolní dny tak mohly být častější a mnohé problémy se řešily za pochodu. V rámci realizace bylo nezbytné, aby stavební práce spojené se sanací historických částí prováděla firma s odbornou kvalifikací v oboru rekonstrukcí historických objektů. S vybranou odbornou firmou byly vypracovány přesné technologické postupy všech sanačních prací. Současně byl postup a provádění jednotlivých prací konzultován přímo na stavbě s odborníky z Památkového ústavu v Brně.

Projekt obchodní galerie financovala německá společnost ECE. Pozemky pro výstavbu obchodní galerie byly prodány německé firmě ECE, z výtěžku byly



» Hala Strojírny nyní slouží jako galerie současného umění
» Zachované torzo Slévárny bude napojeno na obchodní dům

» Rekonstrukce cihel Slévárny
» Rekonstrukce zdi a původních stavebních prvků

zajištěny finanční prostředky pro rekonstrukci objektu strojírny a bývalé správní budovy. Celková investice na objekt Galerie Vaňkovka dosáhla výše cca 3 mld. Kč.

➤ BARIÉRY REVITALIZACE

V rámci řešení záměru došlo k ústupkům na různých stranách, a jedním z příkladů byl objekt modelárny. Ten v 19. století nebyl součástí areálu, k jeho výstavbě došlo až ve 30. letech minulého století. Jednalo se nicméně o architektonicky zajímavý objekt, který však nebyl v souladu se záměrem revitalizace a nakonec byl zbaven památkové ochrany a zbourán.

Celý areál po více jak 100 letech provozu trpěl značnou ekologickou zátěží. Bylo nutné odtěžit kontaminovanou zeminu, zdivo bylo nutné zbavit vlhkosti a kontaminace odstraněním omítek, případně i vrstev cihel.

➤ SHRNUÍ POZITIVNÍCH A NEGATIVNÍCH ZKUŠENOSTÍ

Negativní zkušeností bylo značné vnášení změn vzniklé vlivem jednání nájemníků s investorem, tedy s firmou ECE. Tyto změny přicházely často velmi hekticky v dobách blízkých dokončení stavby, a vytvářely krizové okamžiky, kdy bylo třeba jednat velmi operativně.

Pozitivní zkušeností naopak bylo, že naše firma na stavbě nefigurovala jen jako generální dodavatel projektové dokumentace, ale svým týmem stavebního managementu se podílela i jako stavební dozor. Toto spojení týmů v rámci jedné firmy umožnilo rychlé vyřešení změn a dalších problémů bez vlivu na cenu díla a dopadu na termíny. Tyto zkušenosti jsme zúročili na jiných stavbách, jako je například v minulém roce dostavěné obchodní a zábavní centrum Forum Nová Karolina.

Galerie Vaňkovka:

Projekt pro územní rozhodnutí,
stavební povolení: Ateliér Brno, s. r. o.
Dokumentace pro provedení díla: K4, a. s.

Správní budova a objekt strojírny:

Architekti DRNH



MGR. MICHAL MEDEK /
/ SEV KAPRÁLŮV MLÝN

KAPRÁLŮV MLÝN



POLOHA

Kaprálův mlýn je samota v údolí Říčky v jižní části Chráněné krajinné oblasti Moravský kras. Důsledkem členitosti krasového reliéfu oplývá okolní příroda bohatstvím biotopů a je domovem řady vzácných druhů rostlin a živočichů. Díky nedalekým jeskyním, ponorům a vyvěračkám se jedná o turisticky velmi atraktivní oblast, která leží pouze 10 kilometrů od centra Brna. Kaprálův mlýn je pozoruhodný vlastní pohnutou historií i blízkostí významných archeologických nalezišť – jeskyně Pekárna (magdalenien), jeskyně Švédův stůl (čelist neandrtálce) a řady hradišť na hranách údolí Říčky (Staré zámky u Líšně, Chochola, Horákovský hrad).



v předtuše vývoje republiky směrem k socialistickému státu, odchází realizovat výstavbu továrny pro české průmyslníky do Indie. Zde jsou svědky krvavé občanské války a posléze se uchylují do Austrálie. Po únoru 1948 mizí jejich naděje na návrat do vlasti, mlýn je zkonfiskován. Od roku 1957 žili Kaprálovi ve Spojených státech, kde díky vynálezům Aleše Kaprála, podnikavosti a pracovitosti získali značné jmění. V 90. letech jako mecenáši podporovali několik dobročinných projektů ve své staré vlasti. Strhující příběhy rodiny Kaprálůvých byly zpracovány literárně v knize „Zítřka bude líp“ i formou rozhlasových pořadů.

Po konfiskaci sloužil Horní mlýn na Říčkách jako rekreační zařízení podniků Kovolit Modřice a Klenoty



HISTORIE

První písemné zmínky o mlýnu jsou z 18. století. Byl první ze soustavy mlýnů na Říčce, proto se označoval jako Horní mlýn na Říčkách. Mlýn se sestával ze dvou stavení – mlýnice a hospodářského zázemí mlynáře. Pozoruhodné bylo, že díky zdroji vody z vyvěraček krasových vod, nezamrzal jeho přítok ani v zimních měsících.

V roce 1939 zakoupil mlýn Aleš Kaprál a přestavěl ho na rodinné sídlo odpovídající jeho postavení ředitele potravinářských podniků (Biochema, posléze Fruta Modřice, Hamé Babice) s rozsáhlým zázemím pro samozásobení, které mělo rodině zajistit soběstačnost v nadcházejících válečných letech.

Obě budovy původní stavby byly propojeny a objekt mlýnice byl upraven v obytnou část Kaprálůvých. V přístavku se nacházela kuchyně a laboratoř Aleše Kaprála. Za podporu odboje byl však uvězněn a pouze díky úsilí své ženy a přátel z odboje i průmyslové sféry se mu podařilo uniknout z transportu do koncentračního tábora. V dubnu 1945 byla budova značně poničena během několik dní trvajících bojů. Na zahradě a loukách okolo mlýna padlo přes 200 sovětských vojáků a několik desítek koní. Po válce se Kaprálůvým dařilo mlýn postupně opravovat, ovšem již v roce 1946,

Brno. Díky nízkým investicím do oprav však postupně chátral a začátkem 80. let byla budova opuštěna nadobro.

V rámci restitucí získali Kaprálovi ruinu svého bývalého domova zpět a pronajali ji na 99 let za symbolický poplatek Junáku, svazu skautů a skautek ČR. Skauti se pustili do oprav a díky nezměrnému úsilí správců mlýna a stovek ochotných brigádníků přeměnili zbor ve fungující základnu. Horní mlýn ožil, avšak příjem z provozu základny a skromné dotace zdaleka nestačily na splacení amortizačního dluhu, který se hromadil několik desetiletí.

Zlom ve vývoji nastal v roce 2007, kdy byl mlýn se 4 ha okolních pozemků darován do majetku skautů. To umožnilo pomýšlet na rozsáhlejší rekonstrukci financovanou ze strukturálních fondů EU. Od roku 2008 byl připravován projekt Středisko ekologické výchovy Kaprálův mlýn, který v roce 2010 získal podporu, a v letech 2011–2012 byla po více než 70 letech provedena zásadní rekonstrukce objektu. Na paměť rodiny Kaprálůvých se začal užívat název Kaprálův mlýn.

► PŘÍPRAVA A REALIZACE PROJEKTU

Přípravě projektu rekonstrukce předcházelo posouzení stavby statikem, jehož verdikt směřoval další postup ke kompletní výměně dřevěných konstrukcí (včetně stropů), demolici přístavku z roku 1939 a přestavbě základů bývalých stájí. Projekt rekonstrukce byl konzultován s několika architekty a týmem studentů architektury. Realizační tým však trval na maximálně možném zachování vzhledu budovy, který jí vtiskli Kaprálovi, a s žádným z profesionálních architektů se nepodařilo najít společnou řeč. Projektovou dokumentaci zpracovávala firma Proxima projekt (Ing. Martin Špička,

tepla. Systém měření a regulace sbírá data pro jejich další analýzu. Kaprálův mlýn spolupracuje na několika projektech s odborníky ze Stavební fakulty VUT v Brně.

Díky vysoké členitosti objektu dosáhla obálka budovy výpočtové kategorie B energetického štítku. Ohřev teplé vody je zajišťován vakuovými solárními panely OPC 15 (20 ks) kombinovanými v zimním období se dvěma tepelnými čerpadly země-voda. Dalším zdrojem tepla je kotel na biomasu. Vytápění je programováno individuálně pro každou místnost. Společenské místnosti a kuchyně jsou řízeně odvětrávány rekuperátory. Odpadní teplá voda ze sprch přihřívá studenou vodu využívanou ke sprchování.



Ing. Tomáš Imrich) dle požadavků investora. Spolupráci s oběma projektanty hodnotí investor jako výbornou, prokázali pochopení nejenom pro požadavky investora, ale i jeho omezené finanční zdroje.

Protože byl projekt připravován pro Osu VII Operačního programu Životní prostředí, byl od samého začátku kladen důraz na maximální možné využití ekologicky šetrných technologií a snížení energetické náročnosti členitého objektu.

Instalace ekologicky šetrných technologií byla vedena úsilím o modelovost a jejich využití při environmentálních vzdělávacích programech. Zvláštní zřetel byl věnován simulaci solárního systému v kombinaci s dalšími zdroji

Během rekonstrukce byly odstraněny a znovu postaveny veškeré obvodové a stropní konstrukce od 1. NP výše. Byla odstraněna přístavba k mlýnici z roku 1939 a nahrazena přístavbou sálu krytého zemí s odlišným půdorysem. V podkrovních prostorech byly vybudovány ubytovací kapacity čítající 53 lůžek. Cena rekonstrukce se díky veřejné soutěži dostala na 36 300 000 Kč, což činí 25 000 Kč/m². Stavební práce realizovala firma TOMA Olomouc.



» Mlýn před zahájením rekonstrukcí, jaro 2011
» Rekonstrukce, červen 2011

» Demolice, září 2011

VYUŽITÍ

Kaprálův mlýn je využíván pro vzdělávací akce škol a neziskových organizací. Disponuje několika standardy ubytování, 53 lůžky a dvěma tábořišti. Pro vzdělávání slouží 4 společenské místnosti. Rekonstrukce byla vedena tak, aby umožnila pobyt několika paralelních skupin s minimálním provozním křížením.

ZKUŠENOSTI S KONVERZÍ

Podání projektové žádosti předcházela velmi pečlivá projektová příprava trvající 1,5 roku. Další rok byl věnován dopracování prováděcí dokumentace. Ve všech fázích projektové přípravy měl hlavní slovo tříčlenný realizační tým investora, který dokázal zúročit mnohaleté zkušenosti s provozem podobných zařízení. V průběhu rekonstrukce byl zástupce investora neustále přítomen na staveništi a podílel se na objednávání dodávek, řízení a kontrole kvality stavebních prací. To přispělo k vytvoření díla v dobré kvalitě.

Vysoce oceňujeme vstřícnost realizační firmy, TDI, i Státního fondu životního prostředí, jehož prostřednictvím byla rekonstrukce financována. Ve většině případů se podařilo vyřešit problémy, se kterými se podobné stavby financované v ČR ze strukturálních fondů potýkají – změny v průběhu stavby a administrativní náročnost spojená s čerpáním finančních prostředků. Hladký průběh projektu byl možný pouze díky nezměrné obětavosti realizačního týmu, který pracoval na částečně dobrovolnické bázi.

Jako negativum hodnotíme zásadní změnu pravidel dotačního programu, ke které došlo několik týdnů před vyhlášením příjmu žádostí. Z hlediska úspor energie je problematické naddimenzování vzduchotechniky, která byla nicméně provedena dle platných norem.

Bohužel se do projektu nepodařilo zařadit obnovení náhonu a využití vodní energie. Důvodem je jednak ochrana přírody (část náhonu leží v přírodní rezervaci)



a především fakt, že díky změnám ve vodním režimu Řičky během posledních 10 let je 80 % roku tok nad náhonem vyschlý.

Kaprálův mlýn je otevřený všem zájemcům z řad laické i odborné veřejnosti, se kterými se rádi podělíme o zkušenosti s provozem jedinečného souboru ekologicky šetrných technologií.

www.kapraluvmlyn.cz



» Mlýn po rekonstrukci

» Mlýn po rekonstrukci
» Zásobníky v kotelně
» Sluneční kolektory na střeše



Jihomoravský kraj



Jihomoravský kraj

Žerotínovo nám. 3/5, CZ 601 82 Brno

Tel.: +420 541 651 111

Fax: +420 541 651 209

E-mail: orr@kr-jihomoravsky.cz

www.kr-jihomoravsky.cz

Regionální rozvojová agentura jižní Moravy

Královopolská 139, CZ 612 00 Brno

Tel./Fax: +420 541 211 635

Tel.: +420 541 219 282

E-mail: rrajm@rrajm.cz

www.rrajm.cz