

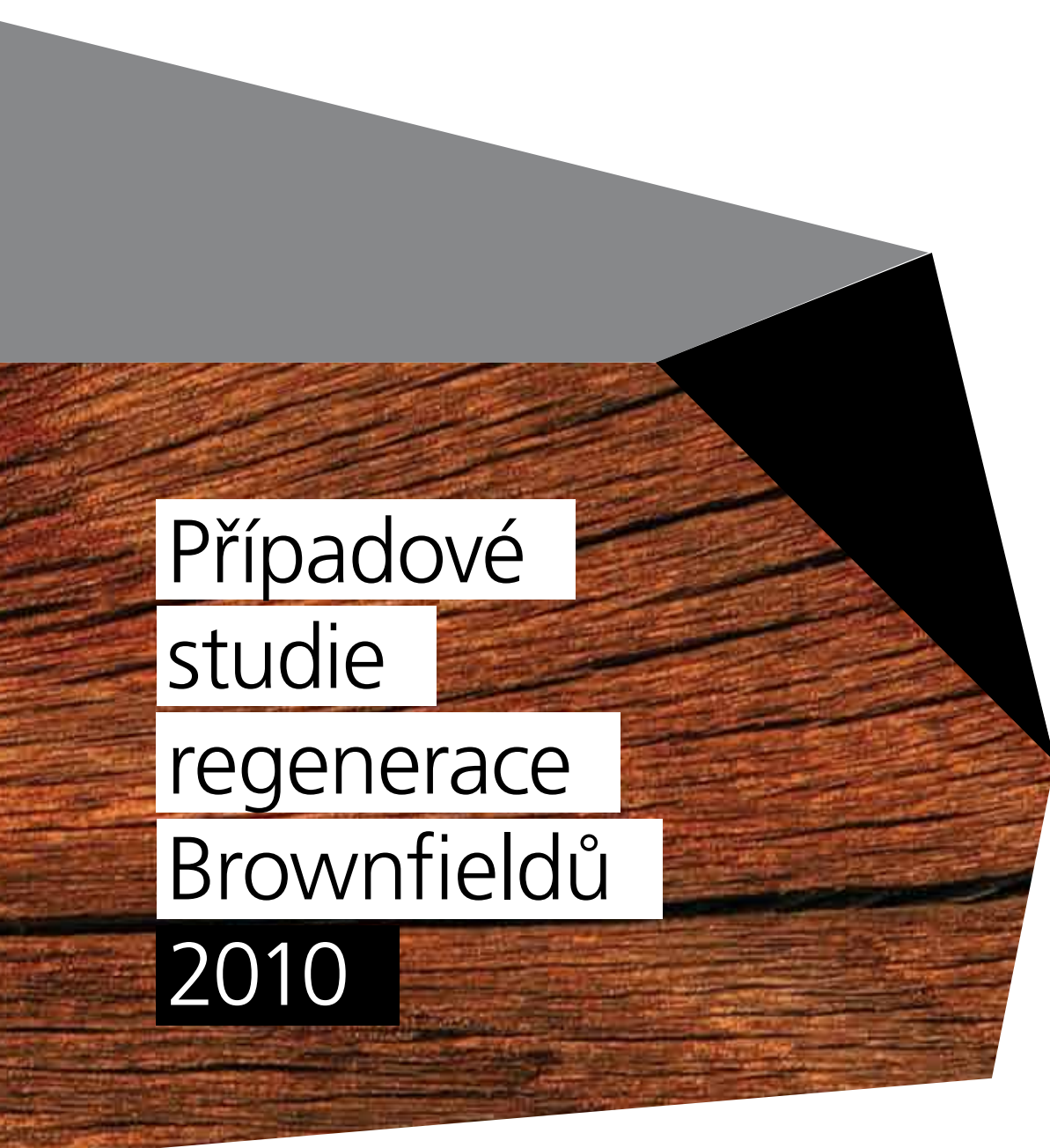


REGIONÁLNÍ
ROZVOJOVÁ
AGENTURA
JIŽNÍ MORAVY

Případové
studie
regenerace
Brownfieldů
2010



3	Předmluva
4	Multifunkční, vzdělávací, komunitní a kulturní centrum Fabrika Svitavy
8	Kulturně-sportovní centrum Sýpka Jevišovice
12	Agrocentrum Ohrada Vísky
16	Důl František v Horní Suché
22	Rekonstrukce areálu Středního odborného učiliště strojírenského KPS, a. s. Brno
26	Přestavba areálu Gala Mikulov na hotel Galant Mikulov



Případové studie regenerace Brownfieldů 2010

Všechny příspěvky prošly pouze pravopisnou korekcí, tak aby byla zachována jejich autenticita a osobitost přístupu jednotlivých autorů.



Předmluva

Protože množství nevyužívaných areálů a objektů, které potvrdila nová evidence, jednoznačně převyšuje je disponibilní finanční prostředky potřebné k jejich regeneraci, je třeba uvažovat o vhodné regionální koncepci. Možnosti financování regeneračních projektů s využitím zdrojů Evropské unie jsou však stále omezenější a výhled kohezní politiky na další programové období prozatím také není pro řešení brownfieldů zrovna optimistický. V první řadě je tedy nutné stanovit v Jihomoravském kraji priority pro budoucí řešení brownfieldů.

Krokem, kterým v Jihomoravském kraji odstartovala koncepční podpora regenerací, byla v roce 2006 iniciace vzniku Předprojektových studií. Podrobné pasporty 20 vybraných lokalit umožnily majitelům lépe formulovat své záměry a po pěti letech je již 40 % projektů realizováno nebo ve fázi realizace a 20 % projektů je před jejím zahájením. V roce 2009 pak Jihomoravský kraj schválil a představil Program rozvoje Jihomoravského kraje na období 2010–2013. Jeho součástí je i aktivita Podpora řešení regenerace brownfields, která definuje možnosti finančního i nefinančního zapojení kraje do procesu regenerace brownfieldů.

Jihomoravský kraj tak aktivně vystoupil s představami o své činnosti a institucionálním zabezpečení. Tento přístup odpovídá předpokládané roli regionální samosprávy, která v podpoře regenerace brownfieldů vychází ze znalosti fungování místních mechanismů regionálního rozvoje.

Velký význam aktivní účasti krajské samosprávy v oblasti regenerace brownfieldů byly deklarovány již v řadě předešlých studií a byly rovněž konstatovány na odborných seminářích pořádaných Regionální rozvojovou agenturou jižní Moravy (RRAJM) v letech 2005–2010. Ta v procesu regenerace brownfieldů zastává roli partnera Jihomoravského kraje, je koordinátorem aktivit spojených s evidenční a konzultační činností, řešením konkrétních projektů regenerace a také s publikační činností.

Páté vydání publikace Případové studie regenerace brownfieldů seznamuje čtenáře s šesti projekty z Jihomoravského, Pardubického a Moravskoslezského kraje. Výběr je tentokrát velmi pestrý i tematicky, vedle objektů po utlumené rostlinné a živočišné výrobě představíme také revitalizace školního areálu, textilky a černouhelného dolu.

Mgr. Václav Božek, CSc.

náměstek hejtmána Jihomoravského kraje

prosinec 2010



Multifunkční, vzdělávací,
komunitní a kulturní centrum

Fabrika Svitavy

Petr Mohr

ředitel Střediska kulturních služeb města Svitavy

Poloha lokality

Průmyslový objekt bývalé továrny – barvírny látek – je bezprostřední součástí zadních traktů historického náměstí ve Svitavách. Byl v minulosti postaven v severovýchodní části parkánu, který obklopoval historické centrum města.

Potenciálně velmi cenné území v těsné blízkosti centra, jež mělo jeden hlavní problém, a to špatnou přístupnost a nedostatek parkovacích kapacit. Konverze továrny proto navazuje na možné využití volných ploch podél nového koryta řeky Svitavy.

Historie řešeného území

Půdorysná stopa historického okraje města, která určila tvar stavby, byla dána původním hradebním příkopem plněným vodami řeky Svitavy a Studeného potoka. V parkánu severovýchodní části hradebního systému města postavil v roce 1925 továrník Wilhelm Ettl čtyřpodlažní železobetonový tovární objekt se čtvercovou věží jako součást plánovaného velkého průmyslového textilního areálu. Postupně byla Wolkerova alej, založená na zasypáném hradebním příkopu, obestavěná dalšími méně kvalitními stavbami a základní školou.

Tato živelná nekoncepční výstavba v záplavovém území vzniklém zatrubněním řeky Svitavy a Studeného potoka před jejich soutokem vytvořila negativní protipól historickému náměstí. Likvidace stromořadí za éry socialismu a postupné chátrání monstrózních objektů (vztaženo k měřítku sousedních měšťánských domů) posunula celou tuto oblast k hranici neřešitelného problému. Jeho negativní dopad na charakter města se ještě více zvýraznil po úspěšné regeneraci svitavského náměstí.

Vlastnická struktura, aktivita vlastníků

Vlastníkem objektu Fabriky je Město Svitavy. Správcem objektu je Středisko kulturních služeb města Svitavy. To také pronajímá prostory Fabriky. Jedná se o podnájem ekonomické (pro podnikatelské subjekty) nebo o výpůjčky (oblast neziskového sektoru). Pronájmy jsou dlouhodobé a krátkodobé (jednorázové akce ve Fabrice).

Záměry revitalizace a proces financování

Město Svitavy od poloviny 90. let minulého století řešilo problém vytvoření podmínek pro spolkový a společenský život. Bylo zpracováno několik variant, žádná z nich však nesplňovala zadání. Řešení také naráželo na problémy s financováním. Když se v roce 2003 ote-

vřely možnosti získání finančních prostředků z EU, úvahy a záměry dostaly novou dimenzi. V historickém jádru města stála opuštěná a zdevastovaná tovární budova, se kterou si majitel nevěděl rady. Hrozilo také nebezpečí, aby na tomto místě po demolici nevyrostl např. supermarket.

Z výše uvedených důvodů město v rekordně krátkém čase zpracovalo projekt využití budovy, továrnu koupilo a uspělo se žádostí o získání prostředků z fondu EU.

Výchozí stav objektu a proces revitalizace

Výchozí stav objektu FABRIKA byl takový, jaký nutně musel být po všech peripetiích svého života. Byl to objekt skládaný z různých částí různé starých a v různém stavebně technickém stavu. Původní zděná severozápadní část s cihelnými klenbami do ocelových nosníků a dřevěnými stropy, jež byla v nejhorším stavu, se ukázala pro potřeby nového záměru nepoužitelná, a tak byla odstraněna a uvolnila místo přístavbě sálu s jevištěm. Novější železobetonový skelet vybudovaný v několika etapách byl očištěn od všech nenosných konstrukcí. Po odkrytí konstrukcí se ukázalo, že rozsah sanací bude mnohem větší, než vyplývalo z původních poznatků. Průzkumy totiž mohly posuzovat jednotlivé konstrukce pouze namátkově, protože téměř všechny průzkumné práce byly destruktivního charakteru. Dokonalou inspekci stavby tak bylo možné provést pouze její úplnou demolicí. A tak bylo v průběhu realizace stavby nutno provést kromě všech opatření navržených již v projektu úplnou změnu založení přístavby, statickou sanaci vodorovných železobetonových konstrukcí pomocí vložené ocelové konstrukce a sanace železobetonu pomocí stěrek. Dále zesilování železobetonových trámů pomocí přídavné tahové výztuže z kevlarových pásků, dodatečnou hydroizolaci stěny pod úrovní terénu ve formě plošné injektáže a mnohá další opatření. Téměř všechny vybouraný materiál byl recyklován a znovu použit ve stavbě v nových zásypových konstrukčních vrstvách. Původní železobetonový skelet, opravený a doplněný pomocnými konstrukcemi, se propojil s monolitickou železobetonovou novostavbou sálu a jeviště, které má monolitickou železobetonovou střešní konstrukci, sál pak střechu z ocelových příhradových vazníků. Tato hrubá stavba byla protkána hustou sítí instalací inženýrské infrastruktury objektu a na závěr vybavena originálním interiérem. Většina původních nosných konstrukcí je přiznána v surovém tvaru, ocelové konstrukce pak jsou opatřeny protipožární izolací, stejně jako původní železobetonový strop v knihovně. Přiznané jsou i části technické infrastruktury, zejména vzduchotechnika a kabelové rozvody, což byl jednak záměr architekta, ale především pak nutnost. Na podhledy totiž nebylo místo a do nosných železobetonových konstrukcí nebylo možné nic zasekat.

Logicky tak stavba jen pokračuje ve svém životě, pouze se změnil její účel. Nezměnily se však základní principy. A tyto principy se dále otevřely spolu se stavbou pro veřejnost, která musela dříve Fabriku obcházet jako překážku na cestě a která naopak dnes je vedena cestou procházející objektem. Cestou, která spojuje nově vybudované parkoviště po zbourané staré škole v zeleni s náměstím, cestou, která se díky všem aktivitám umístěným ve Fabrice stala i cílem.

Výsledek tak byl odměnou všem, kteří se s obrovským nasazením na projektu podíleli. Fabrika je zejména místem k setkávání lidí. Samotná dispozice a otevřenost vnitřních prostor je k tomu co nejvíce uzpůsobena. Do Fabriky můžete vstoupit dvěma vchody. Vstoupíte-li tím hlavním, rozevře se nad vámi nebe zaskleného stropu vestibulu. Zatočí se vám hlava při pohledu vzhůru, kdy naráz přehlédnete všechna čtyři podlaží a navíc spatříte věž – dominantu Fabriky. Jedním pohledem přečtete, co vše Fabrika nabízí. Tím druhým vstupem je pasáž, která umožňuje průchod centrem budovy a je vlastně napojena na svitavské náměstí.

Shrnutí pozitivních zkušeností

Budova Fabriky je specifická svou funkcionalistickou podobou a po rekonstrukci se stává dominantou centra města. Způsob revitalizace starých industriálních objektů v centrech měst probíhá v Evropě již desítky let. V České republice se jedná o jedinečný projekt. Fabrika navazuje na centrum města a stává se jeho nedílnou součástí. V okolí je vybudováno rozsáhlé parkoviště, které umožňuje návštěvníkům zaparkovat v blízkosti objektu.

Fabrika změnila svůj účel a stalo se z ní vzdělávací, informační a kulturní centrum. Z industriálního objektu se stal objekt postindustriální, který navazuje na epochu a účel vzniku, ale slouží poslání novému – vzdělávání,

kultuře, získávání informací, vzájemnému setkávání a komunikaci lidí.

Fabrika Svitavy je svým pojetím prestižní záležitostí na úrovni moderních měst a je důležitým krokem k dalšímu rozvoji města Svitavy.

Resumé

Název stavby: Multifunkční vzdělávací, komunitní a kulturní centrum Fabrika

Místo: Wolkerova alej 18/92, 568 02 Svitavy

Charakteristika: rekonstrukce, přestavba

Investor: Město Svitavy, T. G. Masaryka 35, 568 02 Svitavy

Provozovatel a správce objektu: Středisko kulturních služeb města Svitavy

Aktivita objektu: kongresový a divadelní sál: jeviště je vybaveno klasickými divadelními tahy, moderní zvukovou a osvětlovací technologií. Kongresový sál je vybaven audiovizuální technikou s možností projekce v sále, součástí sálu jsou i tři překladatelské kabiny pro pořádání mezinárodních kongresů. Hlediště je variabilní – posuvná elevace, možnost měnit sál na divadelní, taneční, kongresové uspořádání. Celková kapacita sálu je 417 míst (275 v sále a 142 na balkóně). Městská knihovna, učebny, antikvariát, prodejní galerie a antik, Krajská hospodářská komora, Občanské sdružení Čavoro, Místní televize ComVision, Mateřské centrum Krůček, Středisko sociálních služeb Salvia, Klub seniorů, Vodárenská Svitavy, Zdravotní pojišťovna Ministerstva vnitra, spolkové místnosti.

Architekt: Ing. arch. Roman Svojanovský

Dodavatel stavby: VW Wachal a.s., Tylova 220/17, 767 01 Kroměříž

Projekt: 2004–2005

Začátek realizace: 1. 12. 2005

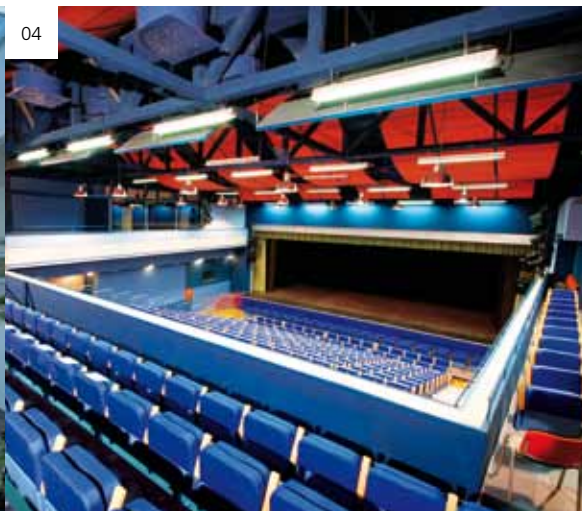
Konec realizace: 30. 6. 2008



- 01 původní stav objektu
- 02 celkový pohled
- 03 Fabrika, foyer
- 04 Fabrika, sál 1



03



04

Hlavní inženýr stavby:	Ing. Ivo Junek
Celková zastavěná plocha:	2 296 m ²
Plocha odstraněné části stavby:	650 m ²
Plocha ponechané stavby:	1 787 m ²
Plocha komunikací:	650 m ²
Plocha sadových úprav:	301 m ²
Celkový obestavěný prostor:	25 660 m ³

Struktura Fabriky Svitavy

1. nadzemní podlaží

Antikvariát a filatelie – ekonomický pronájem

Občanské sdružení Čavoro – romská iniciativa – občanské sdružení – výpůjčka

Místní televize COMVISION – místní svitavská soukromá televize – studio, střížna, technické zázemí – ekonomický pronájem

Multifunkční sál – spravuje Středisko kulturních služeb města Svitavy: probíhají zde veškeré kulturní akce ve městě Svitavy (koncerty, divadelní představení, taneční kurzy, plesy, zábavné pořady, pořady pro školy). Pořádají se zde významná shromáždění města Svitavy, semináře, koncerty, prezentace, výstavy, setkání spolků, školní akademie, prezentace, pronájmy.

2. nadzemní podlaží

Městská knihovna: oddělení pro dospělé, dětské, hudební, studovna – příspěvková organizace města Svitavy – výpůjčka

Prodejní galerie a antik – ekonomický pronájem

3. nadzemní podlaží

Restaurace s kuchyní a salónek – ekonomický pronájem

Krajská hospodářská komora – ekonomický pronájem

Zdravotní pojišťovna Ministerstva vnitra – ekonomický pronájem

Klub seniorů Svitavy – výpůjčka

Vodárenská Svitavy – ekonomický pronájem

Aula – Univerzita třetího věku – výuka probíhá nepravidelně – výpůjčka

Učebny – jazykové kurzy organizuje Středisko kulturních služeb města Svitavy

Sahadžajóga, Církev bratrská, klub fotografů, Svaz postižených civilizačními chorobami, Svaz neslyšících – schází se dle časového rozpisu v učebnách – výpůjčka

4. nadzemní podlaží

kanceláře městské knihovny

Středisko sociální pomoci Salvia – ekonomický pronájem

Mateřské centrum Krůček – občanské sdružení – výpůjčka

kanceláře Střediska kulturních služeb města Svitavy

Věž

Vysílač telefonní společnosti T-Mobile – ekonomický pronájem

Chodby Fabriky – veškeré chodby Fabriky jsou opatřeny posuvným závěsným systémem a slouží jako výstavní galerie



Kulturně-sportovní centrum

Sýpka Jevišovice

Ing. Libor Nevřkla
vedoucí centra Sýpka

Poloha lokality

Jevišovice jsou městem ležícím asi 16 km severozápadně od Znojma na řece Jevišovce. V současnosti zde žije 1 200 obyvatel. První písemná zpráva pochází z roku 1289 a do r. 1945 byly městem. Tento statut znovuzískaly v roce 2007. Od roku 1990 je centrum města vyhlášeno jako **Městská památková zóna Jevišovice** – nachází se zde dva zámky a celá řada dalších nádherných budov. Jednou z historických dominant je i starobylá sýpka, která se stala součástí projektu, který chceme přiblížit.

Historie sýpky

Sýpka se nachází na okraji historické zástavby v areálu bývalého panského dvora. Čtyřboký dvůr byl hlavní branou otočen k městečku a sýpka byla jako dominantní hranolová dvoupatrová stavba s vysokou mansardovou střechou sevřenou štítu s volutovými křídly postavena v severním nároží lichoběžníkové dispozice po jejím boku. Další vjezd do dvora se nacházel na severovýchodní straně při dvorním průčelí sýpky. Dobu výstavby sýpky a zřejmě i celého dvora upřesnilo dendrochronologické datování průvlaků v jednotlivých podlažích, podle něhož bylo dřeva na stavbu káceno v roce 1746. Podle obvyklé praxe bylo stavební dříví, v tomto případě borovice, opracováno za syrova a na stavbě užito do dvou až tří let. Stavbu sýpky lze tedy přesněji datovat do doby kolem roku 1750. Po drobných stavebních úpravách byla do sýpky na přelomu 19. a 20. století vestavěna místnost. K větším opravám došlo v 50. letech 20. století, kdy byl uživatelem objektu národní podnik Krajská správa výkupu Brno, výkupní podnik Znojmo (sýpka tehdy sloužila jako sklad obilí s kapacitou 50 vagonů). Okresní stavební podnik Znojmo provedl v roce 1956 generální opravu spočívající ve vyztužení nosné konstrukce ve všech podlažích přízdními průvlaky nesenými sloupky se sedly. Při této opravě byly prolomeny postranní vjezdy uzavřené bedněnými branami na kolejnicích. Střední část přízemí byla snížena tak, aby do sýpky bylo možno přímo zajiždět. Na přelomu let 1957–1958 byl nahrazen starý krov novou konstrukcí vazné soustavy, jejíž řešení umožňovalo využití podkroví. Další užitkové úpravy ve druhé polovině století představovaly obvyklé degradující zásahy v podobě zaslepení oken, nešetrné zásahy do interiéru atd.

Novodobá historie

Jednu z částí bývalého dvora má jako svoje sídlo i jeden z největších zemědělských podniků v České republice – Agrodružstvo Jevišovice (nyní AGRODRUŽSTVO Jevišovice, a.s.). V té době nevzhledná stavba v těsném sousedství nově zrekonstruovaného sídla byla tedy pověstným „trnem v oku“ managementu firmy v čele s Ing. Bohumírem

Radou. Ten hledal možnosti jak chátrající budovu probudit a využít ji pro potřeby místních. Inspirací byla podobná budova nacházející se nedaleko Benešova, a to budova sýpky v obci Pecínov. Nápad byl na světě, ale nastalo poměrně složité období, kdy bylo nutné sehnat pro rekonstrukci finanční prostředky a taky stavební povolení. Jako vstřícný se ukázal postoj majitele budovy, kterým je Moravské zemské muzeum v Brně, které mělo v budově sklad, ale o budovu nejvíce zájem. Ředitel muzea Dr. Šuleř byl projektu od začátku nakloněn a přislíbil veškerou podporu. Budova byla dlouhodobě pronajata a mohlo se pokročit k přípravám realizace. Na projektu rekonstrukce začal pracovat jeden ze znojemských atelierů, který postupně zapracovával nové a nové nápady. Nutné byly i hodiny konzultací s pracovníky státní památkové péče, kteří kladli chystané rekonstrukci neskutečnou pozornost. Na jaře roku 2003 byl projekt přestavby hotov a bylo také jasné, že celou rekonstrukci bude realizovat Dobrovolný svazek obcí Jevišovicka. Tento nově založený subjekt sdružující obce v okolí Jevišovic byl ideálním z čistě pragmatických důvodů. Svazky obcí měly v té době možnost čerpat dotace z programu PHARE (předchůdce dnešních fondů Evropské unie). Projekt rekonstrukce sýpky byl se žádostí o dotaci úspěšný a při rozpočtu necelých 13 mil. Kč mu byla přislíbena dotace ve výši 70 % uznatelných nákladů. Problém s dofinancováním celé akce vyřešilo Agrodružstvo, které potřebné finance poskytlo Dobrovolnému svazku obcí Jevišovicka jako půjčku s tím, že bude rekonstruovaný objekt provozovat.

Den D nastal 1. 8. 2003, kdy stavební úřad v Jevišovcích vydal stavební povolení, a mohla začít samotná realizace. Projekt dostal na starosti Ing. Libor Nevřkla, který zařizoval jak styk investora se stavební firmou, tak následné požadavky veškerých státních orgánů i přípravu na spuštění provozu. Nejtvrdším oříškem byl nekompromisní a někdy až tyranizující přístup pracovníků památkové péče, kteří mocně cuchali nervy všech ostatních zúčastněných subjektů. Jejich požadavkům nakonec bylo vyhověno, i když je to mnohdy na úkor bezpečnosti a praktičnosti.

Přes mnoho překážek bylo před Vánoci roku 2003 hotovo a **Kulturně-sportovní centrum Sýpka** mohlo začít fungovat. V jeho prostorách našlo práci 10 lidí a centrum slouží lidem z širokého okolí. Nevzhlednou budovu nahradilo multifunkční zařízení, ve kterém se nyní nachází stylová restaurace s kapacitou až 120 míst k sezení, herna bowlingu a kuželek, kulečnický, turistické informační centrum i internetová učebna.

Stavební realizace projektu

Sýpka byla před zahájením adaptace na kulturně-sportovní centrum v relativně dobrém stavebním stavu. Střecha byla opravena v 70. letech, stejně tak jako její konstrukce.

Nejvíce práce nás čekalo s venkovním vzhledem budovy. Omítka byla během jednoho měsíce sejmuta a po jejím rozboru jsme dostali „recept“ na složení omítky nové (památkově vhodné). Zvláštností bylo použití antuky, která musela být v přesném poměru přidávána. Barevné řešení fasády bylo nakonec stanoveno tak, že dominantní barvou bude bílá s doplněním šedo-pískové. Do práce se pustili i subdodavatelské firmy, které zajišťovaly opravu a nové kamenické a dřevěné prvky. Nejvíce práce bylo s dřevěnou konstrukcí, která je v budově původní (tzn. z poloviny 18. století). Všechny trámy a podlahy byly ošetřeny lněným olejem a včelím voskem, chybějící části byly domodelovány do původního stavu. Dnes by tyto náhrady částí konstrukce běžný návštěvník ani nepoznal. Druhé a třetí nadzemní podlaží dostaly novou podlahu (původní je zachována pod „novými“ prkny), ve druhém nadzemním podlaží vzniklo zázemí restaurace, tzn. bar, sklady a provoz kuchyně. Plocha třetího nadzemního podlaží byla z důvodu bezpečnosti zmenšena díky odebrání části původní podlahy, čímž vznikl průhled do druhého nadzemního podlaží. V části nad kuchyní poté vyrostlo sociální zázemí a šatna pro zaměstnance. Největšími zásahy prošlo přízemí budovy. To bylo díky vlhkosti v nejhorším stavu. Nyní se v těchto prostorách nacházejí dráhy pro bowling a kuželky. Bylo tedy nutno celý prostor srovnat a připravit k instalaci těchto zařízení. V prostorách pro hráče jsme dokonce zanechali i původní dlažbu, která se v budově nacházela. Dalšími provozními částmi, které v prvním nadzemním podlaží vznikly, jsou sociální zázemí, recepce a výše zmíněná internetová učebna. Staré schodiště mezi 1. a 2. nadzemním podlažím bylo nahrazeno novým, které bylo nutné instalovat kvůli základní bezpeč-

nosti. Vstupní dveře zůstaly původní, jen prošly důkladnou rekonstrukcí. Poslední částí rekonstrukce bylo řešení energií a vody. Veškerá vedení bylo nutné vést mimo konstrukci budovy, což mnohdy nebylo praktické a vše se tímto i značně prodražovalo. Největší problém byl s topením. Jelikož do budovy nebylo možné dovést zemní plyn, bylo nutné postavit v asi 50 m vzdálené budově kotelnu a teplou vodu přivést z ní. I tato část byla značně finančně náročná. I přes veškeré těžkosti při realizaci projektu jsme s fungováním spokojeni a hojná účast na kulturních, sportovních i společenských akcích nás jen utvrzuje, že náš počín byl krok správným směrem. Jevišovice získaly turisticky atraktivní budovu a místní občané centrum k trávení volnočasových aktivit.

Současnost

Centrum Sýpka oslavilo v prosinci 7 let své existence. Komplex byl doplněn o krytý bazén, saunu, vířivé koupele a menší ubytovací kapacitu. Tato je však nedostačující, protože nedokáže uspokojit větší skupiny, popř. turistické zájezdy. Snahou do budoucna je vybudovat v sousedství penzion s cca 50 lůžky, abychom tento problém napрави-
li. Velmi neekonomický je v současné době také provoz krytého bazénu, jehož návštěvnost je minimální a ztrátu z jeho provozu je nutné hradit z jiných činností. Nechme se překvapit, zda se v budoucnu podaří realizovat další nápady...





05



06



07

- 01 budova sýpky před rekonstrukcí, pohled z východu, léto 2003
- 02 budova sýpky po rekonstrukci, pohled z východu, současnost
- 03 trémová 2. NP před rekonstrukcí
- 04 2. NP po rekonstrukci
- 05 rekonstrukce fasády, pohled z jihu, podzim 2003
- 06 bowlingové dráhy
- 07 interiér 2. NP – restaurace

Agrocentrum

Ohrada Vísky



Karel Kamba

Agrocentrum Ohrada

Poloha lokality

Agrocentrum Ohrada se nachází v malebné vesničce Vísky na jižní Moravě. Tato obec leží v okrese Blansko v Jihomoravském kraji v oblasti, která se nazývá Malá Haná. Okres sousedí s Pardubickým a Olomouckým krajem. Asi 24 kilometrů jižněji je známá lokalita Moravský kras, do jejíhož okolí bývá obec řazena. V nejbližším okolí se nachází hodně zajímavých historických a kulturních památek, mezi nejvýznamnější patří hrady a zámky v Lysicích, Boskovicích, Rájci a Letovicích.

Obec leží na úpatí Dražanské vrchoviny a je vzdálená 6 km od Letovic a 10 km od Boskovic. Vísky patří se svými 250 obyvateli mezi malé obce, což pomáhá dotvářet příjemnou venkovskou atmosféru. Agrocentrum stojí ve spodní části obce naproti hlavní silnici, z druhé strany je obklopeno pastvinami. Vlastní budova se nachází na rovině v nadmořské výšce 390 metrů. Větší část obce se zvedá do kopce, kde se naskýtá nádherný výhled na údolí, které rozděluje Dražanskou vrchovinu od Vysočiny, tzv. Boskovickou brázdou.

Charakteristika a historie původního využití lokality

Agrocentrum vzniklo přestavbou původního kravína, který byl vystavěn v šedesátých letech minulého století. Bylo zde ustájováno 96 kusů krav. Objekt se skládal ze čtyř částí. Přízemní průjezdné budovy, kde byly krávy ustájeny, přípravný a skladu krmiv, seníku pro uskladnění píce a silážního žlabu pro uskladnění silážní hmoty. Kravín prošel vlastnictvím několika subjektů. Postavilo jej JZD Vísky, poté byl v sedmdesátých letech spravován Státním Statkem Olešnice a v osmdesátých letech vlastněn JZD Letovice. Zaměstnával především ženy z Víseku a z blízkého okolí.

Po revoluci fungoval kravín pouze do roku 1991, kdy byl ukončen chov krav a do roku 2001 byl kravín opuštěn zcela a pouze chátral. Celé okolí bylo zanedbáváno a působilo velmi nepříjemným dojmem.

Vlastnická struktura, aktivita vlastníků

Původní vlastník JZD Letovice se rozhodl tohoto objektu zbavit a nabídl jej k odprodeji firmě Orelia spol. s r.o. Vísky. Tato se dlouhodobě zabývala obchodem s masem a jatečnými zvířaty. Provozovala rovněž chov prasat na jatečné produkty. Původním záměrem firmy bylo pokračovat ve využití objektu s živočišnou produkcí a navázat rovněž chovem prasat. Vzhledem k situaci v zemědělství se špatnými ekonomickými výhledy pro chov prasat a vzhledem k nepříznivým ohlasům občanů k uvedenému záměru však firma od tohoto plánu ustoupila a rozhodla se objekt vy-

užít jinak. Firma Orelia spol. s r.o. tedy v roce 2001 budovu bývalého kravína, avšak bez pozemků, které nebyly ve vlastnictví JZD, odkoupila. Tato firma také provedla celý proces revitalizace. Po uvedení do provozu v roce 2003 provozovala všechny aktivity pod svým jménem. Následně v roce 2009 předala provozování své dceřiné společnosti Hotel Dermot a. s., která provozuje Agrocentrum v současnosti.

Záměry revitalizace a její hlavní aktéři

Po odstoupení od záměru využívat projekt pro zemědělskou výrobu se hledalo využití pro jiné aktivity. Po dlouhém zvažování padla volba na přebudování v zařízení, které v sobě spojí aktivity agroturistiky a relaxace. Byla navržena přestavba v agroturistické centrum. Tento záměr se rozhodla firma Orelia samostatně plně zabezpečit jak finančně, tak provozně a vybudovat funkční centrum pro oddech a turistiku.

V roce 2003 byl vypsan v rámci předstupního programu Evropské Unie SAPARD program na obnovu a přebudování bývalých zemědělských usedlostí na objekty cestovního ruchu. Proto byl zpracován projekt, jehož záměrem bylo vytvořit konkurenceschopný komplex, který bude kromě ubytování a restaurace nabízet široký sortiment volnočasových aktivit. Schválením projektu započala dlouhá cesta revitalizace. Bylo nutné přesvědčit původní vlastníky pozemků pod budovou a v blízkém okolí, aby tyto pozemky odprodali. Tento zdoluhavý proces současně s procesem schvalování stavebního řízení probíhal jeden a půl roku.

Proces revitalizace a proces financování

Na začátku byl podán projekt na první část revitalizace. Ta se skládala z přebudování spodní části – přípravný krmiv – na stylovou restauraci s kuchyní a navazujícími skladovými a provozními prostory, v horní části přípravný krmiv, kde bývala sýpka, byla naplánována ubytovací část s 9 pokoji. Tyto pokoje měly různé možnosti obsazení – 2 byly čtyřlůžkové, 2 třílůžkové a 5 dvoulůžkových. Všechny pokoje jsou vybaveny sociálním zařízením. Dále byla vybudována kancelář a internetový salonek. V zadní části budovy pro ustájení krav byla naplňována konírna pro ustájení 7 koní v boxech. V ní byla rovněž zahrnuta místnost pro obsluhu koní a dále sociální zařízení a zázemí pro zaměstnance i návštěvníky. V této etapě bylo počítáno s vybudováním krytého bazénu 9 x 4 m s hloubkou 130 cm. Vedle bazénu bylo vybudováno hygienické zařízení, sprchy a převlékárny. Pro vytápění bazénu a ohřev vody bylo počítáno se zbudováním solárního ohřevu na střeše budovy. Tato etapa byla zamýšlena tak, aby byly dány možnosti využití volného času ubytovaným všech věkových katego-

rií. Počítalo se také se zřízením jízdárny pro koně, avšak bez použití zdrojů z Evropské unie. Po podání projektu firma Orelío vlastními silami začala upravovat okolí objektu, došlo k zasypání části silážní jámy a k několika terénním úpravám.

Po schválení projektu a podepsání dohody se Státním zemědělským intervenčním fondem (SZIF) v srpnu 2003, byla zahájena vlastní rekonstrukce budovy.

V březnu roku 2004 byla první etapa zkolaudována. Stavební práce prováděla firma Kindermann Boskovice. Přes dílčí nedostatky spočívající v tom, že práce byly prováděny v zimním období, se vše podařilo dokončit včas. Po dovybavení objektu a zajištění personálu bylo Agrocentrum, které dostalo název Ohrada, slavnostně otevřeno na začátku června 2004. Již v červenci byli ubytováni první rekreanti.

Na podzim se začalo pracovat na rozšíření ubytovací kapacity o čtyři třílůžkové pokoje v přízemí, které mohou sloužit i zdravotně postiženým lidem. Dále se začala budovat místnost pro pořádání větších akcí tzv. společenský salonek s kapacitou 70 míst. Ze seníku byla vytvořena krytá jízdárna, která slouží v zimě i v parném létě pro výcvik a jízdu na koních. Tato část byla vybudována ve vlastní režii a začala sloužit okamžitě k plánovaným účelům. Byl vypracován projekt na zbývající prostory ustájení krav, které měly být přebudovány na rehabilitační centrum. Toto rehabilitační centrum se skládalo z relaxačního centra, kde je finská sauna s ochlazovacím bazénkem, parní lázeň a whirlpool pro 6 osob a dále z vodoléčby s masážní vanou a vanou pro perličkové koupele a vířivkami pro masáž horních a dolních končetin. Součástí projektu bylo vybudování vyšetřovny pro lékaře a fyzioterapeuta, masérny a elektro-

lěčby. Pro potřeby návštěvníků bylo také vybudováno malé fitness centrum.

Projekt byl v roce 2004 podán na Ministerstvo pro místní rozvoj v souladu s vyhlášeným programem. Bohužel nebyl vybrán. S drobnými úpravami byl podán znovu v roce 2005 a uspěl. Následně bylo přikročeno k realizaci. Stavební práce prováděla firma Eldek z Cetkovic, která se zároveň stala garantem projektu. Tato druhá etapa byla zahájena v roce 2005 a následně uvedena do provozu od dubna 2006. Provozování této části převzala dceřiná firma Rehacentrum Ohrada, která byla pro tento účel zřízena. Jejím společníkem se stal ortoped – MUDr. Dobiášek. Léčebná část byla uznána a získala licenci nestátního zdravotnického zařízení. V této části jsou prováděny masáže, podvodní masáže, elektroléčba a hojně využívána je také vodoléčba. Rehacentrum slouží jak pro ubytované hosty, tak pro návštěvníky z širokého okolí.

Na základě zkušeností s provozováním Agrocentra, byla shledána potřeba vybudovat venkovní prostory pro pořádání akcí, které se v Agrocentru konají již tradičně. V první řadě se jedná o Oblastní dožínky, které se ve spolupráci s Agrární komorou okresu Blansko a Místní akční skupinou, jejímž je firma Orelío zakládajícím členem, pořádají každoročně na konci srpna. Rovněž tradičně je pořádána Hubertova jízda na koních na konci října, které se zúčastňují milovníci koní ze širokého okolí. Také v zimním období bylo potřeba prostor pro konání pravé domácí zabíjačky. Na ní mají hosté možnost shlédnout celý postup klasické zabíjačky, včetně možnosti ochutnat a zakoupit si její výsledné produkty.

V rámci rozvoje kolové turistiky a jejich potřeb byl zpracován projekt na vyhlášenou výzvu SZIF, který spočíval ve vybudování půjčovny kol, venkovního altánu a přístřešku pro provozování venkovních akcí a rovněž zpevnění příjezdových komunikací k Agrocentru. Součástí tohoto projektu byla také úprava a dovýsadbba zeleně v celém areálu. Tento projekt uspěl a byl vybrán k realizaci. Při výběrovém řízení byly na jeho provedení vybrány firmy Colas Polička a Vymona Velenov. Tato etapa byla dokončena v červnu roku 2008.

V současné době probíhá čtvrtá etapa – založení chovu pastevního skotu v zázemí Agrocentra. Ten bude sloužit k využití hovězího masa k přípravě specialit v restauraci. V rámci této etapy bylo zakoupeno 10 jalovic a jeden býk plemene Highland, Skotského náhorního skotu. Toto plemeno má maso podobající se zvěřině, a tím že není krmeno krmnými směsmi, ale pouze trávou a senem, dosahuje velmi dobré kvality.

V Agrocentru je kladen důraz na získávání a zpracovávání regionálních surovin při pořádání gastronomických akcí jako jsou Martinské hody, domácí zabíjačka apod.





02



03



04



05

Z hlediska financování bylo optimální, že bylo přistoupeno k etapovému postupu. Každá z etap byla plně financována firmou Orelis s pomocí úvěru od banky. Po zkolaudování jednotlivých etap firma obdržela dotace. Na financování bylo využito prostředků z jiných činností firmy Orelis, bez nichž by nebylo (hlavně v počátcích) možno tuto činnost provozovat.

Rozpočet

Rozpočet realizovaných prvních tří etap se pohyboval u každé zhruba na úrovni 5 milionů korun, tj. celkem 15 milionů. Z toho bylo obdrženo na jednotlivé etapy 40–50 % úhrady nákladů pomocí nenávratných dotací dle jednotlivých programů. Dále byly investovány další prostředky bez příspěvů dotačních titulů v řádu několika milionů korun.

Bariéry revitalizace – ekologické zátěže a jiná břemena

V první fázi byl největším problémem fakt, že firma vlastnila pouze budovy, ale pozemky kolem a pod nimi byli vlastníci jinými osobami. Tehdejší vlastníci odmítali odprodat plochu potřebnou pro bezproblémové fungování areálu, což komplikovalo situaci. Po dlouhotrvající snaze se podařilo je přesvědčit o vhodnosti našeho záměru, a podařilo se

pozemky odkoupit. Žádné zásadní ekologické zátěže se při rekonstrukci nevyskytly.

Shrnutí pozitivních a negativních zkušeností

Pozitivní zkušenosti

- × velmi příznivé ohlasy na to, že zmizel starý chátrající objekt a byl nahrazen zařízením provozující širokou škálu služeb v agroturistice a relaxu
- × veskrze pozitivní přístup úřadů a lidí okolo, kteří měli co dočinění při povolovacích a schvalovacích procesech
- × poznání, že je možno postupně dojít k naplnění velkého projektu po menších krocích

Negativní zkušenosti

- × nevstřícný postoj dodavatele elektrické energie, který nás donutil vybudovat si vlastní trafostanici,
- × velice nepřehledná situace v zákonech a vyhláškách týkajících se provozování těchto komplexních zařízení a jejich rychlé změny, viz např. bezdotykové baterie apod.

Celkově lze hodnotit celou akci jako zdařilou, protože se podařilo naplnit cíl této rekonstrukce a dokladem toho je, že Agrocentrum Ohrada získalo ocenění v roce 2006 „Cenu českých spotřebitelů Jihomoravského kraje“. Příznivé ohlasy spokojených hostů to jenom potvrzují.

- | | |
|----|--|
| 01 | letecký pohled, současnost |
| 02 | bývalá přípravná krmiv, sýpka – nyní restaurace a penzion |
| 03 | relax – bazén |
| 04 | objekty bývalého kravína, severovýchodní pohled, podzim 2002 |
| 05 | relax – masážní vany |



Důl František v Horní Suché

Ing. Jan Lipner
starosta obce Horní Suchá

Charakteristika a historie původního využití lokality

Obec Horní Suchá se rozkládá na cca 10 km² a má 4 500 obyvatel, takže je v podmínkách Ostravsko-Karvinské aglomerace spíše menší obcí. Od roku 1913 zde existoval černouhelný důl František, který do svého uzavření v roce 1999 zásadním způsobem změnil tvář obce a ovlivnil život jejích obyvatel. Již před tímto datem si obec uvědomovala tíživou situaci a problémy s mohutnou nezaměstnaností v regionu vzniklou po roce 1990. Samospráva nemá mnoho možností, jak toto řešit, jednou z nich je pak příprava pozemků pro budoucí investory, kteří svou, zejména výrobní činnost, absorbují část hrozivého počtu nezaměstnaných. Obec tedy začala usilovat o to, co bylo v té době téměř národním sportem, tedy realizaci průmyslové zóny na zelené louce. Jednání, která probíhala s OKD a. s. (těžařskou společností a vlastníkem dolu) jako jediným majitelem vhodných ploch v letech 1997 až 1998, nebyla v tomto směru úspěšná a soustředila se po uzavření dolu František už jen na odkup jeho areálu. Důvodů bylo více. Kromě mnoha ekonomických zdůraznění i ten ekologický – areály utlumených dolů obsahují vždy jistou ekologickou zátěž a výsledky rekultivačních prací jsou diskutabilní. Současně byla v regionu aktuální otázka nalezení vhodných ploch pro nové podnikatelské aktivity. Pokud myslíme jen trochu vážně deklarované teze o udržitelném rozvoji, nemůžeme neustále ukrajovat z krajiny, zakládat nové a nové průmyslové areály a ty staré, v důsledku momentální ekonomické situace opuštěné, ponechávat svému osudu.

V roce 2002 přešel celý o. z. ODRA, jehož byl náš důl součástí, z vlastnictví OKD a. s. zpět do majetku státu. Důl František, bohužel však již jen jeho vlastní oplocený areál, se stal vlastnictvím s. p. DIAMO. To byl zásadní obrat, protože jak stát, tak samospráva ctili stejný veřejný zájem, tzn. snahu o snížení nezaměstnanosti a současné oživení opuštěného průmyslového areálu. Byly vytipovány využitelné budovy a přistoupeno k likvidaci těch ostatních. Zejména v roce 2003 byl snesením rozsáhlého komplexu úpravy uhlí vykonán významný posun k vytyčenému cíli. Tím byl také legislativní krok, po jehož schválení za účinné pomoci poslanců z regionu nabyla účinnosti 31. 12. 2003 novela zákona o státním podniku, která umožňovala bezúplatný převod tohoto druhu majetku ze státu na obec. Toto se v případě dolu František po letech hledání cest a nalézání slepých uliček, po přestání značných peripetií a vynaložení nemalého množství času a peněz stalo v únoru 2005 skutkem. Tím ovšem obci Horní Suchá ty pravé problémy teprve nastaly...

Záměry regenerace a hlavní aktéři

Obrovská časová prodleva mezi rozhodnutím o převodu a jeho realizací (cca 14–16 měsíců), se nám zprvu díky faktu, že s. p. DIAMO stejně dříve nemohl stihnout realizovat demolice nepotřebných objektů, nezdála nijak dramatická. Ukázalo se však, že jsme podcenili vážnost situace, která panuje v současnosti v Ostravsko-Karvinském regionu. Drobné krádeže v areálu nebyly nikdy neobvyklé. V zimním období počátkem roku 2003, kdy se přerušily demoliční práce a státní podnik na čas odvolal strážní službu, však rabování dosáhlo katastrofálních rozměrů. Bylo zničeno zabezpečení proti vstupu, a započala totální devastace celé lokality. Organizované romské skupiny zlodějů šrotu se staly vděčným objektem zpravodajství televize NOVA. Jejich drzost a agresivita se neustále zvyšovala, takže jim už v jejich činnosti místní obvodní oddělení Policie ČR nedokázalo zabránit. Hrozilo, že devastace areálu postoupí natolik, že praktický žádný z jeho objektů nebude možné využít a obec i podnikatelské subjekty o něj ztratí zájem. V neposlední řadě přicházel s. p. DIAMO díky masivnímu rozkrádání zejména strojních součástí často obsahujících barevné kovy o prostředky využitelné k likvidaci nepotřebných budov. Až po nasazení oddílu hlídkové služby Policie ČR a návratu zesílené strážní služby se v areálu povedlo částečně zjednat pořádek. To už však z některých budov zbyly jen skelety bez vnitřního vybavení. Nemožnost ochrany státního majetku legálními prostředky se tak v těchto opuštěných lokalitách stala zásadním a limitujícím faktorem jejich dalšího využití.

Projekt revitalizace dolu od počátku sledoval myšlenku jeho obsazení malými a středními podnikateli. Důvody byly zhruba tyto:

- 1/ Území dolu je díky existenci důlních jam, jejich ochranných pásem a komunikací k nim rozdělen do několika logických celků. Toto uspořádání ztěžuje, až více méně znemožňuje využití celé plochy jedním velkým investorem a je jednou provždy dané, protože kontrola a údržba těchto důlních děl musí probíhat prakticky neustále. Výjimkou je ucelený prostor dřevěného kolejiště, což je plocha o rozloze cca 8 ha.
- 2/ Menší a tedy většinou tuzemští investoři jsou „skromnější“, nečekají kompletně připravenou „zelenou louku“ a neděsí je tak, jako ty větší a zahraniční, pro ně neznámé „haviřské“ pojmy jako ohradník, degazační stanice, jámová zátka, výstupy metanu a podobně
- 3/ V neposlední řadě tyto drobné a střední podnikatele podporovat chceme, protože přes proklamovanou podporu státu zůstávají stále

ještě často Popelkou. A jsou to při tom právě oni, kteří zajišťují stabilitu a prosperitu regionu.

- 4/ Čtvrtý důvod jsme ještě v té době nevnímali, protože se projevil až při vlastní výstavbě infrastruktury, a to bohužel velice bolestivě. Pokud nedokážeme obsadit stávající objekty při využití stávající infrastruktury výše uvedenými „skromnějšími“ a spíše menšími subjekty, narazíme při výstavbě té nové na problémy, které posouvají snahu o zachování původního stavu z pouhé nostalgie do tvrdé finanční reality.

Proces revitalizace a proces financování

Revitalizace dolu František byla vybrána agenturou CzechInvest jako jeden z pěti pilotních projektů brownfields v republice pro zpracování studie dalšího využití. Proto se s přípravou projektové dokumentace infrastruktury zóny začalo prakticky ještě před tím, než se lokalita stala majetkem obce. Subdodavatelem poradenské firmy z britských ostrovů, která byla autorem studií, byla ostravská projekční firma OSA projekt. Pro urychlení podání žádostí o dotaci ze strukturálních fondů EU, Operační program průmysl a podnikání (dále jen OPMP), programu Reality, ji také obec pověřila vypracováním předprojektové dokumentace k tomuto potřebné. Projekční práce probíhaly ve třech rovinách:

- 1/ Infrastruktura zóny – obsahuje všechny potřebné sítě a komunikace. Jejich rozsah je do jisté míry dán výše uvedenou existencí jam a jejich odplynění, přesto při něm neunikneme řešení odvěkého problému, jestli má být dříve slepice nebo vejce. Do brownfieldu bez úprav nikdo nepůjde, a už vůbec ne jako první. Pokud však začneme projektovat a stavět bez konkrétního uživatele, může dojít k plýtvání vynaloženými prostředky, když konkrétní investor má nakonec požadavky jiné. Je naprosto nutná flexibilita při průběhu vlastní stavby a pružná reakce na její změny před dokončením, což by při využití dotačních prostředků mohl být problém. Mimochodem, zahraniční poradci navrhovali jako řešení kompletní demolici a zcela novou výstavbu areálu. Brownfield vyřešili tím způsobem, že z něj udělali greenfield, ovšem za stamilionových nákladů. Tímto trochu nabourali vžitou představu o Skotech a dalších „ostrovanech“ jako o šetrném národu. Zřejmě to bylo způsobeno faktem, že k této akci by došlo v Čechách a platili bychom ji my.
- 2/ Rekonstrukce stávajících využitelných budov – zde jsme se omezili prozatím na dva objekty, a to správní budovu a zdravotní středisko. Správní

budova je stavbou o dvou křídlech a vrátnicí, je jakýmsi vstupem do závodu. Tento objekt díky svému umístění zůstane vždy v majetku obce, a proto bylo rozhodnuto o jeho rekonstrukci pro pokud možno univerzální využití drobnými podnikateli a živnostníky. Zdravotní středisko je umístěno v těsné blízkosti areálu a díky vnitřnímu členění bylo vhodné pro přestavbu na bytový dům. Toto je dnes realitou a práce na osmi bytech jsou dokončeny. Bez komplikací s dotacemi za vlastní prostředky obce.

- 3/ Nová průmyslová hala – jedná se o dvoulodní objekt o ploše cca 2 000 m² umístěný také u vstupu do areálu. Záměrem je ukázat příchozím investorům, že revitalizace bývalého dolu je opravdu reálná a je možné nabídnout prostory k okamžitému využití. Tato hala byla napojena přípojkami na stávající sítě bez jakýchkoliv úprav.

Žádost o dotaci z OPMP byla třístupňová a první stupeň jsme stihli podat u všech tří projektů před ukončením přijímání žádostí na sklonku roku 2005. U nové haly a rekonstrukce správní budovy nebyl problém ani s druhým stupněm žádosti, jejíž hlavní součástí je pravomocné stavební povolení. U projektu největšího rozsahu, tzn. infrastruktury, se však termín vypracování projektové dokumentace včetně inženýrské činnosti ukázal jako nereálný. Díky poměrně plošně rozsáhlému projektu (autorem byla firma Technoprojekt Ostrava) byl vysoký také počet účastníků stavebního řízení. Zasahovali jsme např. do lesních porostů a silnice II. třídy. Tam, kde jsou účastníky řízení Lesy ČR s. p., OKD a. s., krajská SÚS nebo ČEZ, není situace nikdy jednoduchá. Pokud se tyto a další subjekty sejdou v jednom řízení současně, končí to téměř automaticky úpravami projektové dokumentace. Někde došlo ke kompromisu, tam, kde byly požadavky účastníků řízení neúnosné, jsme je nebrali v potaz a část projektu prostě vypustili. Bohužel i tak nebyl splněn termín vydání stavebního povolení a tím také předložení II. stupně žádosti o spolufinancování z OPMP. Žádost byla proto urychleně přepracována pouze na projektovou dokumentaci v objemu cca 1,5 mil. Kč.

Čas ukázal, že vše špatné je k něčemu dobré. Obec totiž také úspěšně prošla meziresortní komisí pro schvalování projektů v rámci Revitalizace Moravskoslezského kraje, která působí při Ministerstvu průmyslu a obchodu. Zde jsou schvalovány projekty z Moravskoslezského kraje k obnově území po zejména hornické činnosti a náš projekt zde jednoznačně patřil. Meziresortní komisí byl také v listopadu 2005 doporučen k financování z prostředků bývalého Fondu národního majetku, dnes Ministerstva financí České republiky.



01

02



Tento způsob financování je pro investora nesrovnatelně příjemnější v porovnání se získáváním dotace z jakýchkoliv fondů EU. Tím se dostáváme k vyhodnocení prvních zkušeností s tímto projektem. Při celkovém objemu plánovaných investic: infrastruktura zóny cca 100 mil. Kč, rekonstrukce správní budovy za 20 mil. Kč a průmyslové haly za 36 mil. Kč, je pro menší obec jejich financování hodně náročné, a zřejmě by se neobešlo bez značného úvěrového zatížení. Uvedené náklady jsou totiž pouze investiční, další miliony ročně pohltí režijní náklady (mzdy, ostraha, údržba). Stát potřebné investice hradí stoprocentně a navíc je obec zbavena starostí s organizováním výběrového řízení na dodavatele stavby. Finanční stránka věci však není jediným problémem při dotacích ze strukturálních fondů EU. To, že byrokracie s nimi spojená bude značná, jsme tušili, přesto nás realita překvapila. I další podmínky, na které bylo nutno přistoupit, jsou u brownfields dost diskutabilní. Omezení nájmu či prodeje subjektům dle jejich čísla OKEČ (dnes CZ–NACE) a vyřazení některých činností vhodných zejména pro opuštěné budovy s převážně kancelářským využitím, bylo pro řešení těchto areálů limitujícím faktorem.

V době, kdy došlo k podání žádostí, totiž ještě neexistoval ROP Moravskoslezsko, jehož součástí je přímo program Podpora regenerace brownfields. Tento program celkem vhodně řeší právě neprůmyslové využití nemovitostí, a kdyby byl tenkrát vyhlášen, nepochybně bychom jej minimálně v případě rekonstrukce správní budovy použili. Tato byla tedy v roce 2006–2007 za pomoci dotace z OPPI dokončena a v roce 2007–2008 jsme stejným postupem postavili novou průmyslovou halu. Dá se říci, že bez nějakých závažných problémů, do kterých nepočítám nález železobetonového sarkofágu zásobníku pohonných hmot a části špatně zakresleného degazačního potrubí v základech stavby a podobná drobná překvapení.

V únoru 2008 byla mezi Ministerstvem financí a firmou TCHAS s. r. o. Ostrava podepsána smlouva o dílo na vybudování infrastruktury v Průmyslové zóně František. Těžiště prací zde leželo na dobudování oddílné kanalizace a komunikací. Zde nastaly problémy uvedené na začátku příspěvku. I přes snahu zachovat maximum

stávajících objektů a respektovat stávající inženýrské sítě jsme se při budování kanalizace dostali mimo bývalé komunikace a začali zjišťovat, co vše se dá v podzemí bývalého dolu nalézt. Bourání masivních železobetonových konstrukcí v 5–6 metrových hloubkách (zde je uložen původní kanalizační řád, na který se bylo nutno napojit) se stalo hlavní stavební činností a stálo za vznikem cca 10 mil. Kč vícenákladů. Tyto a další problémy byly způsobeny několika faktory:

- a/ V první řadě byly oběma projekčními organizacemi působícími v Průmyslové zóně František podceněny průzkumy terénu před vlastní projekční činností. Rozmístění jednotlivých budov v areálu bylo přece známo a i bytelnost založení těchto staveb se dala předpokládat. U veřejných zakázek na zhotovení projektové dokumentace však rozhoduje cena, je obtížné vyhodnotit kritérium obsahující kvalitu díla.
- b/ Dalším faktorem byla jistá živelnost při stavebních úpravách po celou dobu životnosti dolu. Na prvním místě vždy bylo zajištění funkčnosti provozu a vytěžené tuny, při pokládání nových sítí se nikdo nezdržoval s likvidací těch starých. A pokud tyto byly vůbec někdy zakresleny do mapových podkladů, v dostupných archívech jsou prakticky nedohledatelné. Výstavba podkladních vrstev komunikace se tak stává takřka archeologickým výzkumem, kde ani pamětníci nebyli např. schopni vysvětlit, proč 2 metry od sebe vedou rovnoběžně dva kanalizační sběrače v délce přes 250 m, oba přitom dostatečně kapacitní.
- c/ Tato stavba byla poznamenána zvláštním vztahem nabyvatele díla (obci), investorem (MF ČR) a dodavatelem stavby. MF určilo k doзору stavby supervizora, který občasně dojížděl na kontrolní dny a staral se spíše o zdůvodnění víceprací a finanční i časový harmonogram, než o vlastní kvalitu stavby. Obec pak díky tomu, že neměla s dodavatelem stavby uzavřenou smlouvu o dílo, měla omezené možnosti přímé kontroly. Stavba probíhala v letech 2008 a 2009, tedy ještě v období dozívající konjunktury a firma

TCHAS (dnes Eiffage) se chovala jako každý velký dodavatel – svou činnost omezila víceméně jen na koordinaci stavby a vlastní práce prováděli subdodavatelé, mnohdy pochybné kvality. Příznačnou pro činnost zástupce spol. TCHAS byla tvorba zisku nikoliv v terénu, ale od stolu, a to i snahou o nadsazování cen víceprací. Takto se možná lze chovat u jednodušších liniových staveb, nikoliv však u brownfieldu! Absence stálého stavebního dozoru investora a nešvar stavebnictví v tomto státě, kdy veškeré zakázky vyhrávají velké firmy, které je pak těžko zvládají stavbu „uhlídat“ natož realizovat, vyústila v řadu dramatických situací. Po dobu realizace stavby strojníci těžké mechanizace vesele bagrující bez dozoru techniků poškodili např. 6x plynové potrubí a 5x elektrickou kabeláž. Že obě přežili, oslavují možná do dnešního dne. Ve srovnání s tím už byl jen úsměvnou perličkou fakt, že díky chybnému vytyčení průběhu komunikace o cca 2 m vedle, byla zbytečně odtěžena a odvezena zemina v pásu o délce stovek metrů a objemu přes 1000m³. K tomuto došlo i přes několikrát upozornění správou Průmyslové zóny, která poukazovala na zasahování výkopu dokonce do již měřičsky vymezených pronajatých pozemků jednotlivých investorů.

Po bitvě každý generál

Jak jsme uvedené problémy, které lze očekávat obdobně u všech (a zejména důlních) brownfieldů řešili? První dva systémem „po bitvě každý generál“, kdy jsme si s nadsázkou slíbili, že až budeme revitalizovat další černouhelný důl, tak:

ad a)

Část „průzkumy a rozborů“ bychom už zřejmě nezadali projekční organizaci, která pak na jejich základech má provádět vlastní projekční činnost. Zadání musí mít přesně definované parametry, které lze vyhodnotit. Pokud je tomu totiž jinak, může dojít (a v tomto případě došlo) k podcenění situace. Proč by totiž projektanti aktivně na-

cházel problémy, když je pak budou nuceni řešit, navíc za vyšší náklady a cenu, takže možná díky svému pečlivějšímu přístupu nakonec ani veřejnou zakázku nedostanou?!

ad b)

I díky často chybějící či nepřesné až zavádějící dokumentaci stávajícího stavu, což lze u starých dolů očekávat, je opravdu velice důležité zachování infrastruktury i staveb v co možná největším rozsahu, ať si zahraniční poradci říkají, co chtějí. Neuvěřitelně bytelné založení staveb způsobuje nejen obrovské náklady na jejich likvidaci, ale i problém při zakládání staveb nových, v jiných půdorysech. Investoři z těchto skutečností, které na zelených loukách nehrozí, rozhodně nejsou nadšeni, a často odcházejí nebo požadují kompenzace. Po zkušenostech můžeme říct, že byly zbourány mnohé stavby, pro které bychom dnes lehce našli využití, chce to jen čas! Nájemci i investoři velmi rychle mění svůj názor na konkrétní objekt, když vidí funkční systém průmyslové zóny i dobré příklady svých předchůdců, aniž by se tentýž objekt jakkoliv změnil. Nová dispozice objektů většinou vyžaduje nové vedení inženýrských sítí a „probourávání se“ zejména těmi hluboko uloženými (kanalizace) přes železobetonové objekty v podzemí, což zbytečně prodražuje stavbu. Princip je naprosto jednoduchý – pokud nevím přesně, co je pode mnou uloženo, nehrozí mě to, když využiji původní objekt a nebudu se snažit nad tím postavit objekt nový.

Samostatnou kapitolou by pak mohla být třeba devastace kolektorů s horkovody rozvedenými po celém území dolu i do přilehlých objektů. Dílo zkázy bylo započato při demoličních pracích prováděných jak OKD a. s., tak zejména s. p. DIAMO a dokonáno posléze při nájezdech zlodějů šrotu. Zdálo se, že s likvidací centrální kotelnou vytápějící celý areál tento systém ztratil smysl. Odplynění dolu spolu s degazační čerpací stanicí však zůstalo funkční a zásobovalo metanem stávající systém plynovodů v Ostravsko – Karvinském revíru. Jeho vlastník, firma GREEN GAS, však v roce 2009 zjistila, že výhodnější je prodávat elektrickou energii za cenu dotovanou státem (obnovitelný zdroj energie) než samotný plyn, a k degazační stanici přistavěla několik kontejnerových “koge-



neračních jednotek“. Uvozovky jsou zde zcela na místě, neboť štědré dotace státu pokrývaly ekonomiku jejich provozu tak, že teplo vzniklé v turbínách se máří bez využití v chladičích. To vše několik desítek metrů od areálu s průmyslovými halami, vytápěnými draze tímtož plynem, ovšem vytěženým tisíce kilometrů daleko odsud. Kocourkov, který např. bez problémů prošel při procesu posuzování vlivu stavby na životní prostředí (EIA) u Krajského úřadu, kde nikdo po firmě inkasující za elektrickou energii nechtěl také využití tepla... Pokud by zůstal systém kolektorů a horkovodů v zóně zachován, je tato vytápěna skoro zadarmo. Pozdě ale brečet nad rozlitým mlékem.

ad c)

Regenerace brownfieldu, zejména tak složitého, jako je bývalý důl, se zřejmě nedá zadat firmě „na klíč“, z pozdálí sledovat činnost při standardním stavebním dozoru a očekávat přijatelný výsledek za domluvenou cenu. Další komplikací bylo to, že díky změně zdroje financování došlo ke zpoždění stavby infrastruktury o více než rok, mezitím jsme však umožnili prvním nájemcům zahájit činnost. Tak se stalo, že byl např. spuštěn provoz naší nové průmyslové haly a my jsme teprve začali provádět rekonstrukci přístupové komunikace včetně veřejného osvětlení, takže příchod noční směny do práce byl chvílemi velice romantický.

Vše se však dá koordinovat. Měli jsme štěstí ve výběru osoby správce průmyslové zóny, protože se podařilo oslovit člověka, který si vzal tento projekt za svůj a lidi kolem sebe dokázal motivovat k tomuž. Podotýkám, že na průmyslové zóně byli jen 2–3 stálí zaměstnanci a veškeré potřebné práce byly prováděny pomocí veřejně prospěšných pracovníků z Úřadu práce a osob odsouzených k trestu obecně prospěšných prací. Při odborném a soustavném vedení a dohledu však tito lidé odváděli práci v potřebném objemu a kvalitě. Při nízkých mzdových nákladech tak mají hlavní podíl na přípravných pracích a odstraňování závad. Jen odborné práce (elektrická instalace, svařování atd.) byly prováděny nasmulovanými firmami. Vlastními silami se tak řešila různá „překvapení“, jenž stavba přinesla (přeložky chybně zakreslených sítí, bourací práce, likvidace stavební sutě, čištění nefunkční kanalizace, stavba provizorních chodníků) a jenž by na vícepracích stála obec i stát nemalé prostředky. Tato praxe trvá dodnes a výhody jsou oboustranné – po ukončení pracovního poměru v rámci veřejně prospěšných prací obec pomáhá kvalitním pracovníkům nalézt zaměstnání u firem provádějících činnost v průmyslové zóně. Tato „rychlá rota“ tedy musela být permanentně připravena řešit a odstraňovat problémy, a těžko si bez ní lze před-

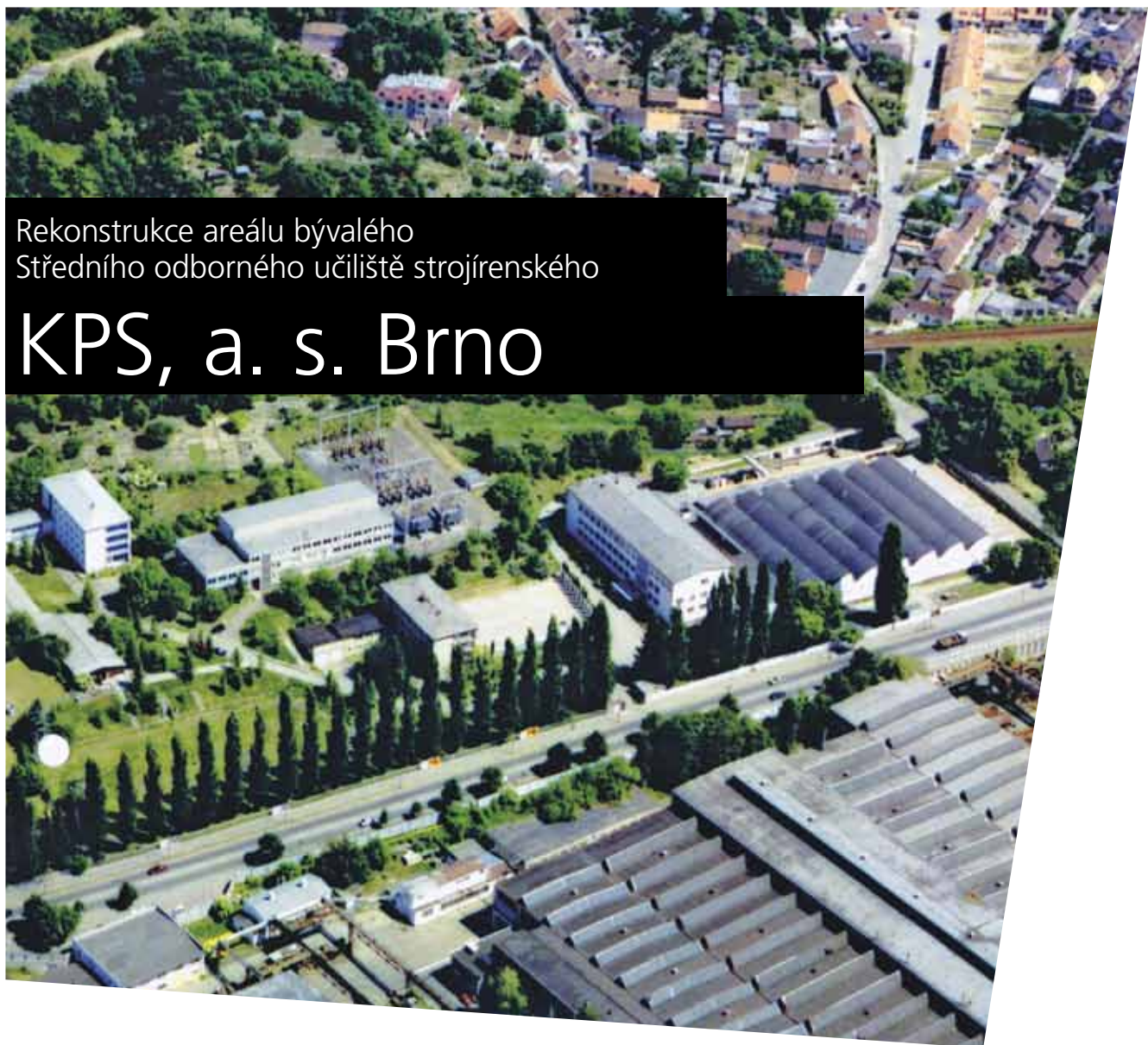
stavit chod stavby a její zdárné ukončení při snesitelném zpoždění a fakturovaných vícepracích.

Závěr?

Na závěr bych chtěl upozornit na některá specifika při realizaci podobných záměrů obcemi. Program OPPP běžící do roku 2006 byl pro obce poměrně příznivý. Operační program Podnikání a inovace (OPPI), jenž je jeho aktuální mutací v letech 2007–2013, již nikoliv. Hází totiž všechny obce do jednoho pytle a umožňuje u těchto projektů čerpání dotace v té nejvyšší možné výši, tzn. 40 % nákladové mezery, zatímco podnikatelské subjekty jsou rozděleny dle velikosti podniku do tří skupin s podporou 40–60 %. Máme dostatek zájemců o další nájemní halu a mohli bychom zde zopakovat náš pilotní projekt. Za těchto podmínek však o tomto neuvažujeme. Další oříšek je zákon o obcích. Ten říká, že obec je povinna prodávat majetek minimálně za cenu v čase a místě obvyklou. Nájemci nových objektů vesměs chtějí uzavřít spolu s nájemní smlouvou i smlouvu o budoucí smlouvě kupní. Jaká v ní má však být uvedená cena, když moratorium na prodej této nemovitosti stanovené v podmínkách přijetí dotace je 5 let? Jaká bude po uplynutí této lhůty cena v čase a místě obvyklá a kdo ji stanoví? Stejný problém vyvstane v případě objektů opravovaných zájemci o budoucí odkup. Pro zamezení spekulativních odkupů požadovala obec, jako projev vážného zájmu, opravu objektu zájemcem a změnu účelu jeho užívání pro konkrétní cíl příslušným stavebním úřadem ještě před vlastním prodejem. V podnikatelské sféře by to asi nebyl problém, ceny jsou smluvní, ale jak má obec splnit literu zákona o obvyklých cenách při prodeji takto zhodnoceného majetku? Přesto se takto podařilo zachránit a „cizíma rukama“ opravit 3 rozsáhlé průmyslové haly.

Přes všechny popisované obtíže a překvapení se projekt revitalizace bývalého dolu František blíží ke zdárnému konci. V areálu vzniklé průmyslové zóny má uzavřeny nájemní či kupní smlouvy cca 30 subjektů, které obsáhly zhruba 90 % využitelných ploch. 10 let po uzavření dolu, v červnu 2009, byla tato průmyslová zóna vybudovaná z klasického brownfieldu plně funkční. Na sklonku roku 2010 pak obsadila v soutěži vyhlašované agenturou CzechInvest „Podnikatelská nemovitost roku“ 1. místo v kategorii „Brownfield roku“. Ani tímto oceněním však práce nekončí. Obec pomocí prvního PPP projektu v její historii provádí vyvedení tepelného výkonu z kogeneračních jednotek na důlní plyn do průmyslových hal a velkou výzvou je využití masivní, 86 metrů vysoké skipové těžní věže...

- 01 úpravna uhlí, srpen 2002
- 02 jihovýchodní pohled na rekonstruovanou halu, 2007
- 03 Důl František – probíhající likvidace, východ, 2004
- 04 severní pohled



Rekonstrukce areálu bývalého
Středního odborného učiliště strojírenského

KPS, a. s. Brno

Ing. Vratislav Kšica

ředitel ISŠA Brno

Poloha lokality a historie původního využití

Areál se nachází na ulici Křížkova v městské části Královo-Pole, naproti Královopolské strojárně, akciová společnost.

Byl zbudován v 50. letech minulého století a do 31. 12. 1990 sloužil výuce strojírenských oborů pro potřeby personální obnovy zaměstnanců ve státním podniku KPS Brno. Před privatizací byl movitý a nemovitý majetek vyčleněn z větší části pro zajištění výuky ve státním strojírenském SOU. Bohužel ne všechny majetek tehdy užívaný pro výuku byl převeden do majetku nově vzniklého právně subjektivního SOU strojírenského. Jak jsme později zjistili, chyběly všechny okolní pozemky včetně hřiště, tělocvičny a internátu na ul. Generála Píky, objekt přístavku a „Dolní ranč“. Nešťastná byla i delimitace v technologiích, která vzhledem k předpokládané změně účelu ze strojírenských oborů na automobilní obory, nebyla tak podstatná jako nemovitosti. Ty se postupně podařilo získat do vlastnictví České republiky a později i kraje. Především pak pozemky – 25 000 m² bezúplatným převodem od likvidátora státního podniku Královopolská a koupí od KPS a. s. – přístavek ve východní části a „Dolní ranč“ v západní části areálu.

Když v roce 1998 Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy (MŠMT ČR) a Školský úřad hledaly zájemce o nové využití areálu, byli jsme první, ale i jediní, kteří o něj za určitých podmínek projevíli zájem. Od počátku 90. let se do majetku neinvestovalo, postupně docházelo k zastarávání technologie a snižování počtu žáků ve výuce tehdy již soukromého SOU strojírenského. Zvyšující se náklady na provoz, zejména pak vytápění, donutily původního uživatele k postupnému útlumu výuky, což vedlo až k opuštění areálu a přesunu výuky do jiných lokalit.

Záměry rekonstrukce a financování

Základní otázky pro vyřešení ve stadiu zpracování studie využitelnosti Ateliérem Chlup byly využití a přestavba hlavní dílenské části o výměře 4 000 m² ze strojírenské výuky na auto-opravářskou pro potřebné obory (automechanik, karosář, autolakýrník, autotronik a silniční doprava) a pro 20 učebně-výrobních skupin po 10 žácích. Dále na-

vržení technologie, změny vytápění za dodržení předpisů BOZP, hygieny a technologické návaznosti. Záměry ovlivňovalo a měnilo financování rekonstrukce. Po úvodním jednání se zřizovatelem – MŠMT ČR – byl definován první investiční záměr: „Rekonstrukce areálu včetně technologie a přístavby tělocvičny“. Vzhledem k nákladům přesahujícím 100 mil. Kč, což by byla individuální dotace, musel se záměr rozdělit na dvě samostatné části: „Rekonstrukce areálu včetně technologie“ a „Výstavba tělocvičny“. Oba byly financovány ze zdrojů MŠMT ČR. Po jejich schválení nastala příprava stavby zpracováním projektové dokumentace pro výběr zhotovitele a vlastní provedení stavebních prací. Obchodní veřejnou soutěž vyhrála nejlepší nabídka podaná firmou UNISTAV a. s. Brno.

Vlastní rekonstrukce

V přípravné fázi se vyřešilo a schválilo využití vnitřních prostor a technologie pro auto-opravářské obory – jedna třetina z celkové ceny za rekonstrukci I. etapy byla právě technologie. Nedošlo k podstatným zásahům do konstrukce stavby ani jejího půdorysu, ale zvětšil se počet učeben teorie z 20 na 26, a to změnou účelu v prvním podlaží budovy školy. Zrušila se zde kuchyně a vznikly učebny teorie pro výpočetní techniku. Byla odstraněna výdejna nářadí a sociální zařízení umístěné mezi budovou teorie a praxe a vznikl prostor pro atrium s výsadbou zeleně.

Vlastní realizace stavebních prací probíhala od podzimu 2000 do července 2002. V průběhu se nevyskytly žádné závažné problémy, které by ovlivnily harmonogram rekonstrukce, cenu a úroveň provedení. Po úspěšném kolaudačním řízení, slavnostním otevření a po přestěhování stávajícího působiště z Hybešovy ulice byla k 1. 9. 2002 zahájena výuka 903 žáků rozdělených dle oborů do 33 tříd. Zhotovitel, firma Unistav, a. s. Brno, se díla zhostila na výbornou. Dnes po deseti letech užívání nebyla jediná reklamáce na provedení stavby. ISŠA Brno tím získala ojedinělý areál a opustila šest lokalit rozmístěných v různých částech katastru města Brna. Pro výuku využívá již jen areál Dunajevského 1 v MČ Brno-Žabovřesky. Obě střediska jsou opravená a nově vybavená technologiemi na srovnatelné úrovni se zahraničními školami obdobného zaměření. Tím



02



01

se ISŠA Brno dostala se zázemím na špičkovou úroveň v české republice. Byla to však pouze úvodní etapa.

Shrnutí a závěr

Smutný osud bohužel stihl druhou etapu – výstavbu tělocvičny. Ač byl schválen investiční záměr, termíny výstavby a dodavatel, povodňovým vládním balíčkem v roce 2002 se stavbu nepodařilo zahájit, což způsobilo řadu komplikací ve výuce – nutné přejezdy do tělocvičny Husovice a Královo Pole.

Změnou zřizovatele z MŠMT ČR na Jihomoravský kraj (JMK) se tehdy stále ještě nerealizovaná II. etapa posunula na období 2005–2007. Ale vše zlé je k něčemu dobré. JMK koupil pro další využití dvě budovy od KPS, a. s., tzv. Dolní a Horní ranč. Nákup vyřešil v horní části umístění střed-

ní školy pro postižené a v dolní části vzniklo zázemí pro tělocvičnu, která původně zapuštěná, je dnes oblouková s lepšími ekonomickými parametry a plně postačující výuce tělesné výchovy. V budově, jejíž rekonstrukce probíhá po etapách, se bude nacházet zázemí Centra dopravní výuky, autoškoly a nástavbového studia. Poslední, IV. etapa, končí v roce 2011.

Věřím, že po dobudování se areál stane významným regionálním centrem celoživotního vzdělávání v autooborech pro autoopravárství a dopravu. Již v současné době patří ISŠA Brno i díky zbudovanému zázemí na ul. Křížkova k nejlépe vybudovaným školám v ČR s výukou orientovanou na automobilový průmysl. Vynaložené náklady se bezpochyby vrátí v zajištění kvalitního zázemí pro studium, o kterém generace učňů oboru automechanik v období 70.–90. let mohly jen snít.





07

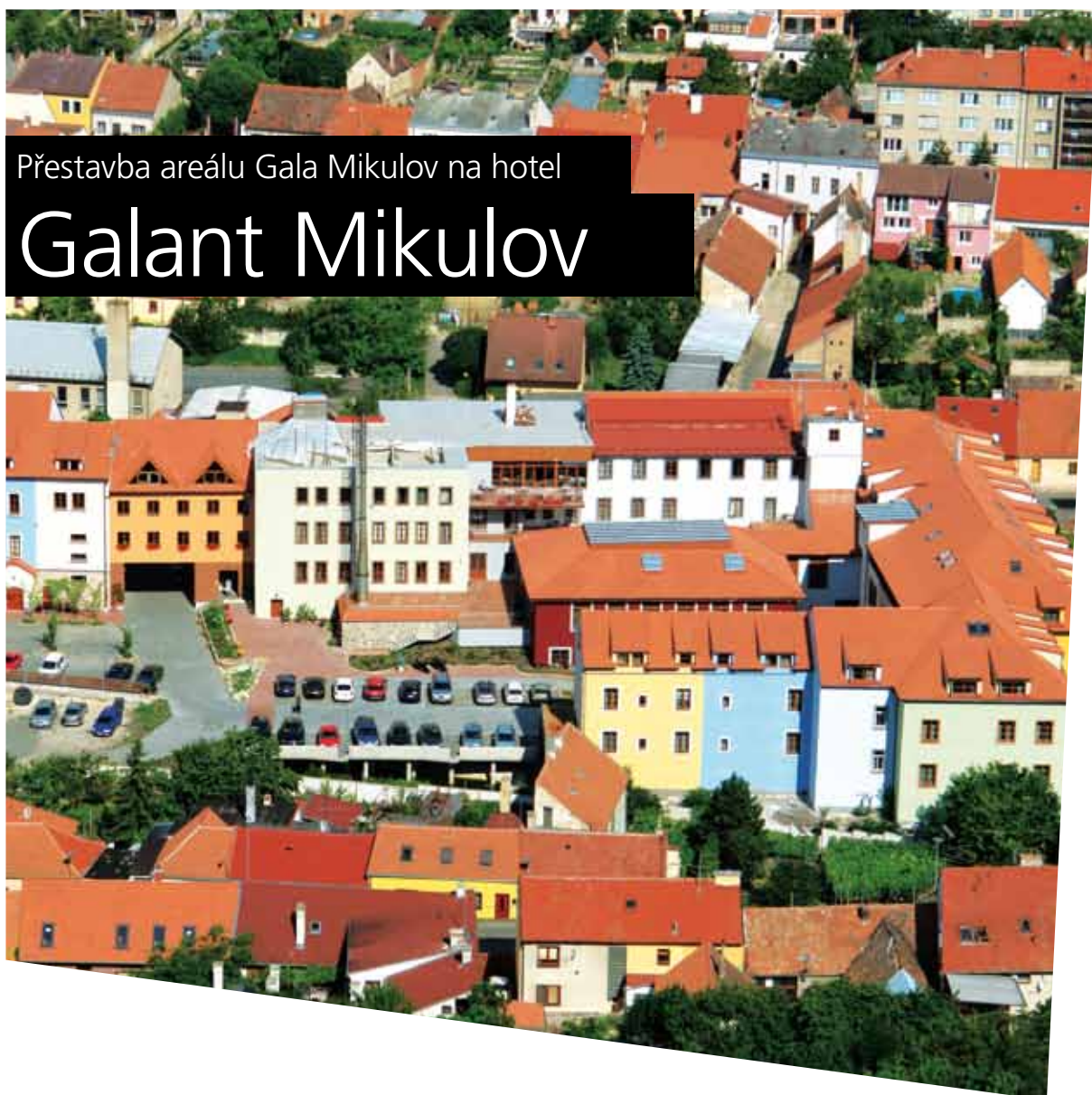


08



09

- 01 průčelí a vchod budovy býv. SOU, jaro 1999, pohled z jihozápadu
- 02 jižní strana budovy býv. SOU, jaro 1999, pohled z jihozápadu
- 03 průčelí a vchod budovy býv. SOU, léto 2001, pohled ze severozápadu
- 04 průčelí a vchod budovy SOU, podzim 2001, pohled ze severozápadu
- 05 průběh rekonstrukce interiéru učeben
- 06 rekonstrukce vnitrobloku
- 07 průčelí a vchod budovy ISŠA po rekonstrukci, léto 2002, pohled z jihozápadu
- 08 dílny po rekonstrukci, léto 2002, pohled z jihovýchodu
- 09 vnitroblok po rekonstrukci, léto 2002, pohled ze severu



Přestavba areálu Gala Mikulov na hotel

Galant Mikulov

Ing. Jiří Marian

Hotel Galant

Na konci osmdesátých let minulého století byla v Mikulově v historickém centru města postavena továrna na výrobu kožené galanterie. Gala Prostějov, závod Mikulov, vystavěla mezi rodinnými domky na více než 8 000 m² železobetonové krabice s oblíbeným opláštěním skloplast. Vysvitlo-li slunko, bylo ve výrobních a kancelářských prostorách k nepřežití, uhodil-li mráz, během několika minut ho pocítili úředníci, kteří měli stůl vedle obvodového pláště. O tepelnou „pohodu“ se v takových případech staraly dva kotle o výkonu 500 kW na LTO a dominantní železný komín.

Uprostřed jednoho z nejkrásnějších měst republiky vznikl objekt, kterému se tehdy ještě neříkalo brownfield, ale vřed na tváři Mikulova.

Po revoluci, kdy se ukázala v konkurenčním prostředí pravda o úrovni galanterní výroby, se po několika podnikatelských nezdarech dostal areál do rukou správce konkurzní podstaty a ve veřejné dražbě byl prodán.

Novým vlastníkem se stala rodinná firma, která podniká od roku 1990 v hotelnictví a cestovním ruchu. Zrodil se projekt, díky kterému na více než 10 000 m² vznikl hotel ve vinařství nebo vinařství v hotelu. Taková vize nepochybně patří do centra vinařského kraje víc než továrna na vojenské batohy.

Celá rekonstrukce byla kvůli nedostatku finančních prostředků naplánována na řadu etap a postupných kroků. Prvním krokem bylo odstranění nevyhovujících a děravých plochých asfaltových střech a nahrazení havarijního stavu zmíněného obvodového pláště. Teprve v takto zabezpečeném prostoru se začaly rodit první studie o využití devastovaných prostor. Vítězným záměrem pak bylo to, co se majitelé za dvacet let podnikání naučili nejlépe. Cílem se stal na poměry malého městečka gigantický hotel o kapacitě 300 lůžek s odpovídajícími konferenčními a obslužnými prostorami. A ještě se tam vešlo vinařství, které zajišťuje výrobu vína z 30 ha vlastních vinic. A jak jinak, než propojit oba záměry, aby hosté už v hotelové chodbě byli vtaženi do procesu výroby produktu, kterému Mikulov dělá slávu už po dvě tisíciletí. Ale nejen hosté, ale i samotní vinaři si každodenně uvědomují, pro koho víno vyrábějí a kdo se o jejich práci zajímá.

Nabídka dotací zastihla investory uprostřed prací. Díky ROP Jihovýchod se naskytla příležitost urychlit celou rekonstrukci. Třetí etapa rekonstrukce objektu tak umožnila nasadit vyšší tempo a vyšší kvalitu budoucího díla. Více než 80 pokojů z celkového počtu 130 bylo možné díky podpoře realizovat v průběhu necelých 10 měsíců.

Za pochodu se upravily plány a zaměření hotelu. I díky finanční podpoře si investor mohl dovolit směřlejší plány a vyšší kvalitu celého projektu. Kdo někdy v životě

stavěl, ví, kolik problémů bylo k řešení. Kdo stavěl za pomoci dotačních peněz, může potvrdit, že problémů dvojnásobně přibýlo. Nicméně výsledek je rozhodující.

A tak čtvrtá etapa už počítala s velkorysým konferenčním centrem, dalšími 30 pokoji a hlavně technickým zázemím hotelu, který se směle může pyšnit čtyřmi hvězdíčkami. I tady se podařilo zabodovat v dotačním balíčku. Tentokrát CzechInvest umožnil v rámci programu Eko energie hospodárné využití energetických zdrojů, výměnu strašidelné kotelny za moderní, velkorysý a zřejmě velmi ojedinělý projekt.

V hotelu je experimentálně realizováno jedinečné řešení „recyklování“ odpadní energie pomocí tepelných čerpadel a celá koncepce je zaměřena na minimalizaci primárních energetických zdrojů. Investor, pro něhož je šetření energií celoživotní hobby, mohl v projektu podpořeném CzechInvestem realizovat velkorysé řešení. Výsledkem je, že hotel i vinařství vystačí se zlomkovou spotřebou energie proti původní kotelně na LTO. Oba provozy se vzájemně podporují, a kde je ve vinařství „energetický odpad“, je s výhodou využit v hotelu a naopak.

Tepelná čerpadla, rekuperace odpadního vzduchu, využití energie z vody ze sprch, ale také z řízeného kvašení vína, využití odpadního tepla vznikajícího při chlazení ve vinařské výrobě a hotelové kuchyni je základem složitěho, ale účinného prostředí pro šetření energetických zdrojů. Ale nezůstalo jen u energií. Ukládání přebytečného tepla do velkých akumulčních nádrží a jejich čerpání v době vysoké spotřeby je řízeno a optimalizováno moderním měřícím a regulačním systémem. Na pokojích vypíná automaticky topení po celou dobu, kdy hotelový host větrá. Takže regulace teploty otevřenými okny a plynutí se nekoná. Hospodaří se i s dešťovou vodou. Sbírá se do nádrže a slouží potřebám vinařství i k údržbě zeleně. Voda ze sprch poslouží po filtraci ještě ke splachování záchodů. Vlastní výroba elektřiny v energetických špičkách na kogeneračních jednotkách, při které se odpadní teplo využije k akumulaci a následnému topení, to je další opatření přinášející celospolečenský efekt. To je jen částečný výčet energetických opatření, která zařadila zázemí hotelu Galant na ekologickou i technologickou špičku minimálně v České republice. Majitel se řídí zásadou, že ať už se energie ve všech provozech spotřebuje nebo vyprodukuje, musí posloužit alespoň dvakrát. Účelné spojování technologií a snaha o udržení energie v objektu se v Galantu podařila.

Bez odezvy a zatím zakázaná a politickými špičkami zřejmě úmyslně nezvládnutá tak zůstává v hotelu pouze marná snaha o využití fotovoltaických článků. Bylo s nimi v projektu počítáno, ale šikovná a dokonale vedená hra vysokých politiků a úředníků a energetických gigantů o svůj vlastní prospěch však zajistila zábory zemědělské půdy



01

na tisících hektarů, gigantické zisky všech, kteří si dokázali udržet projekty pro sebe bez ohledu na skutečné a optimální potřeby energetiky. Přípravené střechy brownfieldu Galant zůstanou pravděpodobně prázdné, protože žádoucí fotovoltaické články máme na polích jižní Moravy místo ovoce a zeleniny a prospěch z nich na Krétě nebo jinde v daňových rájích. A téměř 10 milionů Čechů se bude skládat na úzkou skupinku vyvolených, kteří dokázali zneužít dobrou myšlenku. Ale zpátky do bývalého brownfieldu Galant.

V osmitisícovém Mikulově vznikl projekt, který na jižní Moravě a pravděpodobně ani v celé republice – netroufám si tvrdit, že v Evropě, nemá obdobu. Všichni obyvatelé Mikulova by se vešli na plochu pozemků bývalého brownfieldu. Všichni obyvatelé Mikulova by se na současných dvanácti tisících m² podlahových ploch vešli pod střechu a měli by k dispozici 1,5 m² prostoru a 15 vychlazených lahví vína ve vinných sklepech, mohli by se vykoupat v teplé vodě, která by vznikla využitím té energie, která se v jiných provozech maří ve chladicích věžích.

02



03

Před pěti lety zaměstnával správce konkurzní podstaty jednoho hlídače, aby hlídal něco, co už nemělo žádnou hodnotu. Dnes zaměstnává více než 25 pracovníků, kteří hledají další kolegy, aby se dokázali postarat o provoz hotelu, vinařství, nového moderního společenského a konferenčního sálu pro 600 lidí, obsloužili až 1 000 míst v gastronomických provozech a připravili špičkové ubytování pro 300 lidí. Prostory, za které se město kdysi stydělo, se staly pýchou a novou příležitostí.

Investorovi už zbývá jen pátá etapa. Vybudování vinných lázní, dobudování wellness a fitness a trvalá prá-

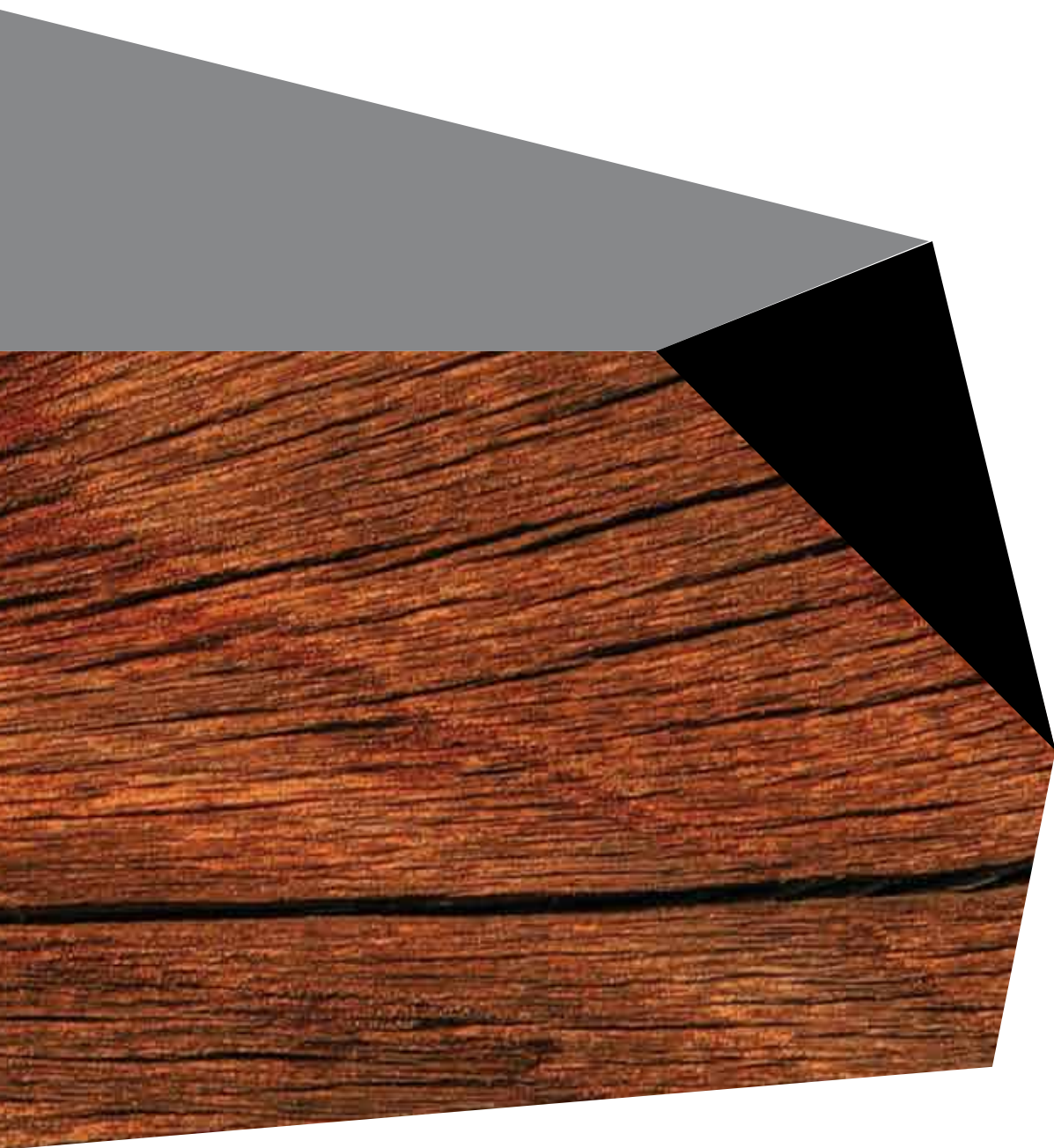
ce při rozvoji kongresového centra ve vinařství a vinařství na chodbách hotelu v centru kraje vína tak, aby za 10 let nebyl objekt novým brownfieldem...

Jestli dotace měly směřovat k rozvoji turistického ruchu a ke snižování energetické náročnosti v jednom z nejkrásnějších měst v republice, pak se tato snaha neminula účinkem. Přijměte pozvání do hotelu či vinařství Galant, do bývalé rozpadlé továrny v centru Mikulova.



- 01 areál Hotelu Galant po realizaci IV. fáze, léto 2010, pohled ze Sv. Kopečku
- 02 pohled na areál z nároží ulic Mlýnská a Česká, zima 2006
- 03 pohled na rekonstruovaný areál, nároží ulic Mlýnská a Česká, jaro 2008
- 04 továrenský komplex před zahájením rekonstrukce, léto 2005, pohled ze Sv. Kopečku
- 05 vnitřní trakt areálu v průběhu rekonstrukce
- 06 nově dostavěný vinný sklípek ve vnitřním traktu, zima 2010







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

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