Návrh

Vize za Slezanku

re:architekti ON plan Opava

Autoři

re:architekti
Milady Horákové 24, Praha, 170 00
www.rearchitekti.cz

Onplan
Ječná 2, Praha, 120 00
www.onplanlab.com

Ing. Květoslav Syrový
Bruselská 14, Praha, 120 00
www.kvetoslavsyrovy.cz

Ing. Marie Gelová, Ing. Klára Stachová
krajinářská architektura

re:architekti ON plan Opava

© re:architekti, 2017

obsah

13 **Úvod**

Zadání a cíl návrhu

Historie bloku

13 **Analýzy**

Hlavní závěry analytické části

Výsledky dotazníkového průzkumu

Závery rozhovorů s hlavními aktéry území

35 **Návrh**

Tři základní pilíře návrhu

Městský dům - Bydlení

Tržní náměstí, Park

Tržnice

Startup inkubátor

Doprava

Etapizace

Bilance investice

Postup revitalizace území

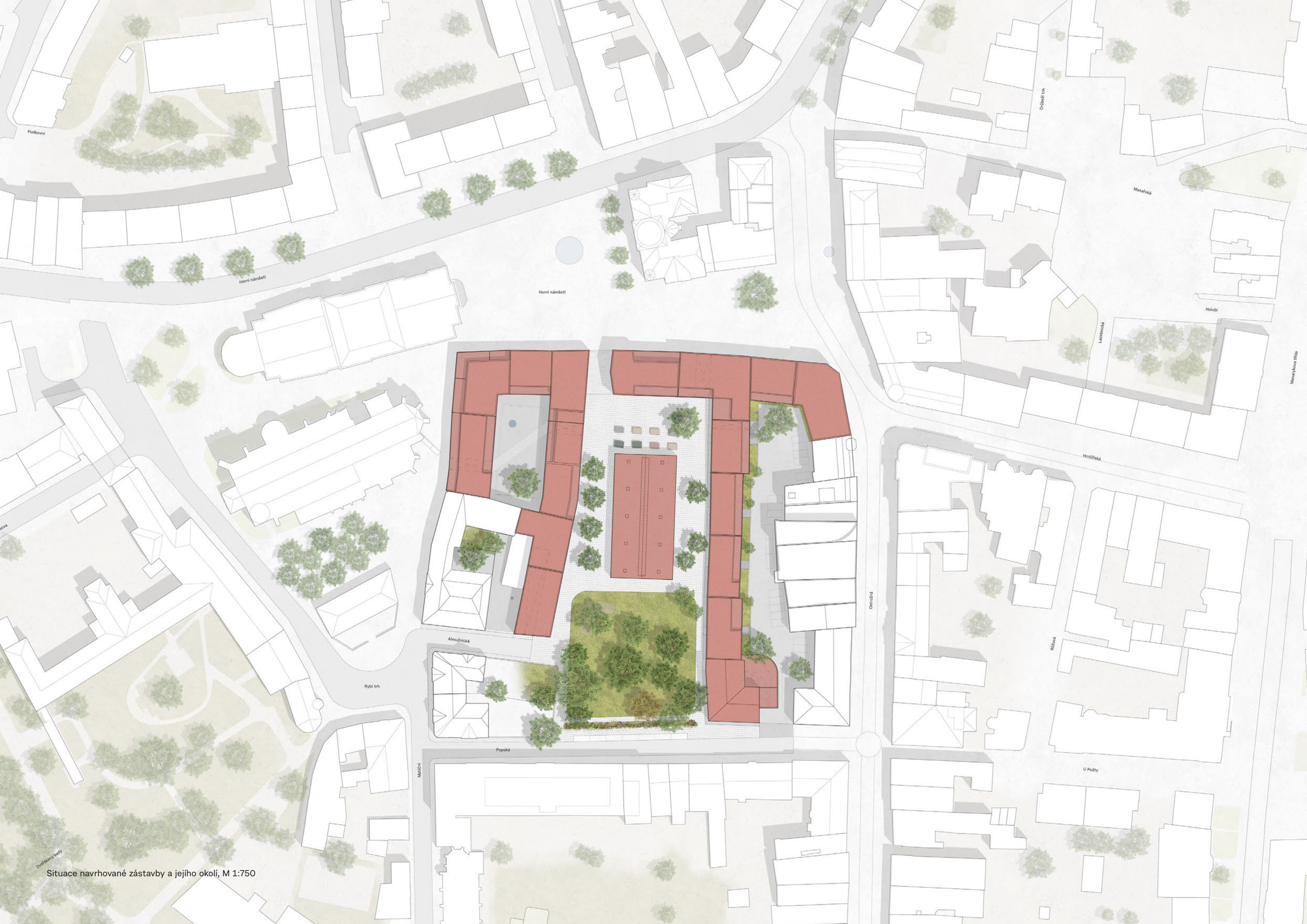
„Naším cílem je, aby počet obyvatel Opavy vzrůstal. Chtěli bychom udržet mladé lidi ve městě a vytvořit zde dobré podmínky pro bydlení i práci. Proto musíme přilákat investory a vytvořit nová pracovní místa. Zkrátka, chceme zlepšovat kvalitu života všech Opavanů. Oživení centra města a vyřešení prostoru Slezanky je pro nás jednou z priorit.“

Radim Křupala, primátor statutárního města Opava

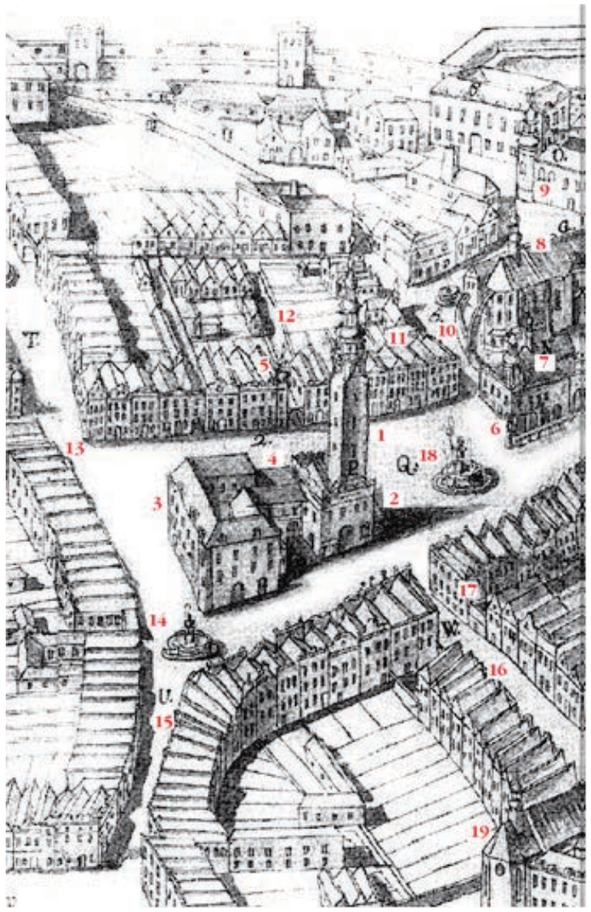
Úvod

Předkládáme vám výsledek hledání Vize za Slezanku, jehož úkolem bylo navrhnout způsob využití prostoru bloku Slezanky, který přiléhá k Hornímu náměstí v Opavě, a podpořit život v centru města.
V první části sešitu můžete projít shrnutí průzkumů, analýz, participace s veřejností, dotazníkového šetření a rozhovorů s hlavními aktéry v území, které byli v rámci tohoto projektu uskutečněny. V druhé části pak představujeme samotný návrh nového využití bloku za Slezankou. Součástí návrhu je jeho odůvodnění, předpokládané dopady na centrum města, bilance celé investice i způsob, jakým by se mohla celá akce realizovat.

Návrh je doprovázen řadou schémat a obrázků, které mají zprostředkovat a vysvětlit záměr a předat vizi, se kterou byl zpracován.



Situace navrhované zástavby a jejího okolí, M 1:750



Výřez z tzv. Lundwallova plánu Opavy z pol. 18. stol., od r. 1945 nezvěstného, který zachycuje podobu Horního náměstí před požárem r. 1758.

Legenda:
1/ městská věž;
2/ Schmetterhaus;
3/ bohaté krámy - Špalíček;
4/ někdejší soukenická tržnice;
5/ radnice;
6/ městská strážnice;
7/ hřbitovní kaple sv. Michala;
8/ farní kostel Nanebevzetí Panny Marie;
9/ kaple sv. Alžběty;
10/ Rybí trh;
11/ špitál;
12/ Radniční ulice;
13/ Ostrožná ulice;
14/ ústí Masařské ulice do Horního náměstí;
15/ ulice Mezi Trhy;
16/ Pekařská ulice;
17/ dům U Zvonu;
18/ Horní náměstí;
19/ kostel sv. Václava s dominikánským klášterem.

Historie bloku

S ohledem na své umístění na hlavním městském náměstí byl blok Slezanky vždy ve středu opavského dění. Po celou dobu dlouhé historie města spoluvytvářel centrum obchodu a společenského života města. V jeho prostoru stála radnice, pivovar, měšťanské domy, hasičská zbrojnice, sirotčinec, později Divadelní klub i špitál, měnírna elektrického proudu, administrativní výšková budova a samozřejmě obchodní centrum Slezanka.

Již od 12. století bylo Horní náměstí obchodním centrem města a okolí. Postupně tu stály dřevěné a pak kamenné měšťanské domy. Od první poloviny 14. století stál na místě dnešní Hlásky velký kupecký dům – Kaufhaus, nazývaný Schmetterhaus. Nejprve velký obchodní sklad, který se postupně stal obchodním centrem města a v 16. století sídlem městské správy. Na Horním náměstí byly situovány bohaté měšťanské obchody i kramářské kotce.

V 16. století byl v místě dnešní Slezanky přestavěn jeden z měšťanských domů na městskou radnici a v jeho sousedství vznikl Gillerův „Velký“ pivovar.

V Almužnické ulici proti sobě od dob baroka stály na jedné wstraně sirotčinec sv. Michala a na straně druhé špitál sv. Josefa.

Sirotčinec se později stal sídlem šlechtické rodiny Badenfeldů a později Mariánským ústavem pro bydlení a vzdělávání chudých dívek, aby se jeho majitelem na začátku 20. století stalo město Opava a později v něm vznikl kultovní Divadelní klub.

Špitál sv. Josefa, později špitál s chudobincem, na svém místě fungoval až do 20. století, kdy byl zbořen a na jeho místě vznikla dvojice obytných domů, které tu stojí dodnes.

Jižní strana bloku Slezanky byla odjakživa řidší. Stály tu především obytné a provozní budovy. Zástavba samotného bloku byla rozdělena dvěma rovnoběžnými uličkami, kolmými na Horní náměstí, ulicí Radniční a Pivovarskou, později nazvanou Poštovní. Od konce 19. století zůstala zástavba bloku až do 2. světové války beze změn.

Díky asanačnímu zákonu byla na přelomu 19. a 20. století Opava a Horní náměstí včetně Hlásky a Schmetterhausu především významně přestavěno. Obecně se ve městě zvedla hladina zastavění.

Ve dvacátých letech 20. století byla realizována významná stavba obchodního domu Breda a Weinstein od architekta Leopolda Bauera. Byla postavena měnírna elektrického proudu, která na svém místě stojí dodnes, a vzápětí poté zbořen Schmetterhaus a na jeho místě postaveno několik novostaveb.

V roce 1966 byla zahájena výstavba nákupního střediska Slezanka podle návrhu Josefa Krischkeho v části doposud nezastavěné rozsáhlé poválečné proluky. Prostor za Slezankou ale nebyl vlastně nikdy koncepčně vyřešen a zůstával v podobném stavu jako dnes.

Mezi lety 2005 a 2016 byl prostor bloku Slezanky městem pronajat developerské společnosti Crestyl, která chtěla v jeho prostoru vybudovat obchodní centrum. Z tohoto záměru i díky odporu veřejnosti nakonec sešlo.

1

Analýzy

Hlavní závěry z analýz

analýzy, výsledky participace,
architektura, doprava, ekonomie,
příroda

„Slezanka a celý prostor za ní je nevyužitý prostor, který by měl být oživen, a rád bych, aby se divadlo na tom podílelo. Divadelní klub na Rybím trhu fungoval dlouhá léta, byl velmi populární, rád bych ho znovu obnovil, až bude jasné, jak to s oblastí bude dál. Klub by měl být otevřený i směrem k prostoru za Slezankou, kde by mohla být provozována kavárna, a prostor tak obohatit o jednu z dalších aktivit. Rád bych také, aby divadlo vešlo na náměstí mezi lidí. Uvažovali jsme například o festivalech, které by dále otevřely prostor před divadlem a kolem něho.“

Ilja Racek, ředitel Slezského divadla Opava

Hodnotná urbanistická struktura

Největšími současnými hodnotami centra Opavy je urbanistická struktura města, jeho kompaktnost, lidské měřítko a dobrá pěší prostupnost. Řada historických staveb městské památkové zóny připomíná dřívější význam metropole Slezska.

Prstenec zeleně tvořený systémem na sebe navazujících rozsáhlých parků a okružní třídou, který obklopuje z jižní strany původní historické jádro města, je **zachovaný** a i v dnešní urbanistické struktuře vnitřního města **dobře čitelný.**

Přesto městská struktura byla od 40. let minulého století na mnoha místech narušena, zastavěná plocha se zmenšila o 22 %. Důsledkem jsou **nedostatečně definovaná veřejná prostranství** (včetně Horního náměstí) a celková špatná čitelnost městské struktury.

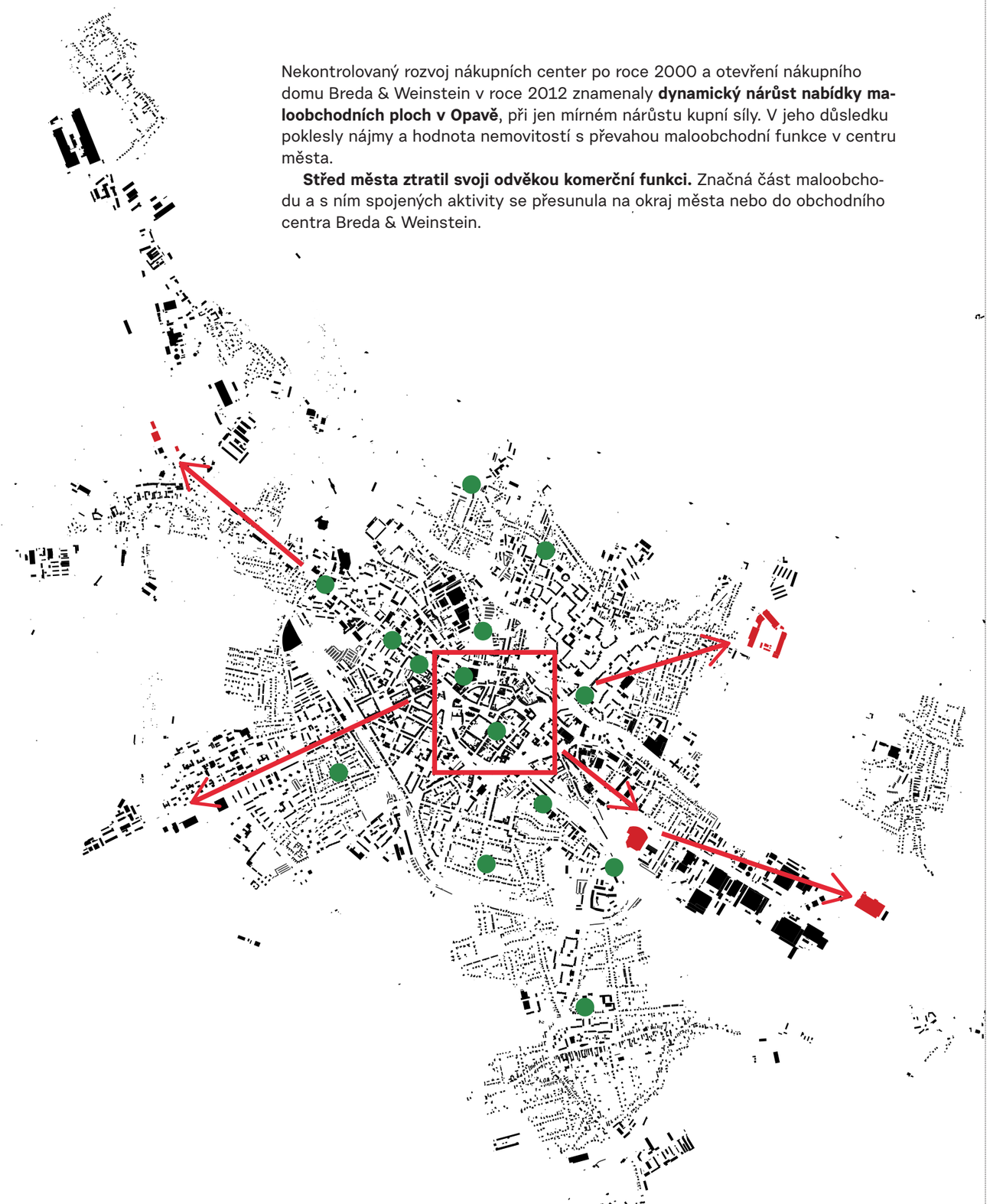
Srovnání hustoty zástavby

2017 okolo roku 1938

Střed města ztratil svoji hlavní funkci

Nekontrolovaný rozvoj nákupních center po roce 2000 a otevření nákupního domu Breda & Weinstein v roce 2012 znamenaly **dynamický nárůst nabídky maloobchodních ploch v Opavě**, při jen mírném nárůstu kupní síly. V jeho důsledku poklesly nájmy a hodnota nemovitostí s převahou maloobchodní funkce v centru města.

Střed města ztratil svoji odvěkou komerční funkci. Značná část maloobchodu a s ním spojených aktivity se přesunula na okraj města nebo do obchodního centra Breda & Weinstein.



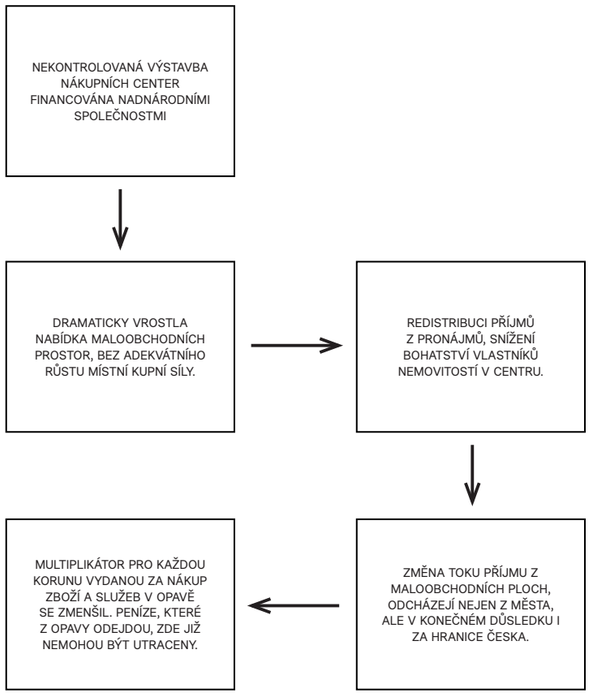
Důsledky úpadku funkce městského centra na ekonomický rozvoj Opavy

Nekontrolovaná výstavba nákupních center financovaná nadnárodními společnostmi nabrala v Opavě na dynamice po roce 2000. Během několika let dramaticky vzrostla nabídka maloobchodních prostor, aniž by k tomu adekvátně vzrostla kupní síla místních obyvatel. Když se v roce 2012 otevřel obchodní dům Breda & Weinstein, který nabízel dalších 25 000 m2 variabilních prostor a ve kterém našly vedle nadnárodních značek místo i menší provozovny, odešly z okolí Horního náměstí až na pár výjimek téměř všichni významnější prodejci.

Jak se taková změna funkce centra města, pro nějž byl obchod smyslem jeho více než sedmisetleté existence, projevila na místní ekonomice? V podstatě se dá říci, že rozhodnutí města umožnit výstavbu nových maloobchodních ploch v takovém rozsahu vedlo k redistribuci příjmů z pronájmů a ke snížení bohatství vlastníků nemovitostí v centru města. Se snižujícími se nájmy, klesají i hodnoty budov v centru.

Dopad však nepociťují jen majitelé nemovitostí. Výstavba nových obchodních ploch totiž nebyla tažena místním kapitálem. Tedy s přesunem maloobchodu z centra se do značné míry i mění toky příjmů z maloobchodních ploch, které nyní odcházejí nejen z města, ale v konečném důsledku i za hranice Česka.

Tedy multiplikátor pro každou korunu vydanou za nákup zboží nebo služeb v Opavě je mnohem menší, než kdyby část z příjmů šla do kapes místním měšťanům. Peníze, které z Opavy odejdou, zde již nemohou být utraceny.

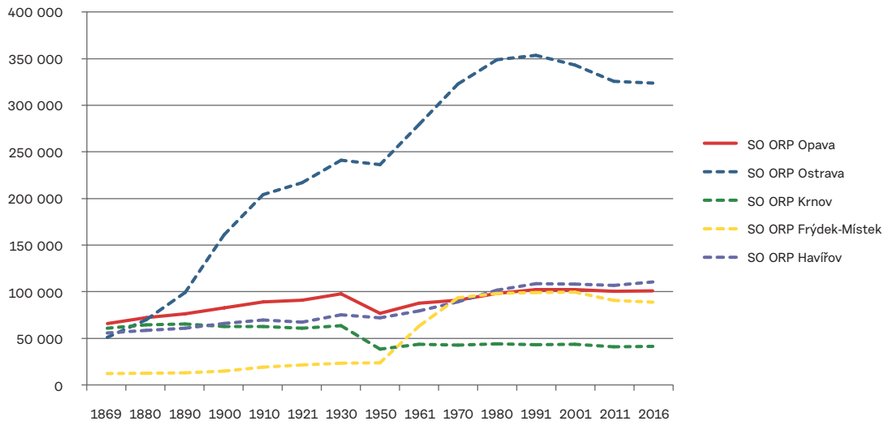


Výrazný subrubanizační trend

Město zaznamenalo **od 90. let výrazný suburbanizační trend, když ztratilo mezi léty 1991 až 2016 10 % populace.** Naopak počet obyvatel v okolních obcích SO ORP (správního obvodu obce s rozšířenou působností) o 11 % vzrostl. Odchod obyvatel za bydlením mimo město zapříčinil i dynamické stárnutí populace města.

I když se počet obyvatel města zmenšuje, je **celková bilance obyvatel Opavska** (správního obvodu obce s rozšířenou působností) na rozdíl od měst Moravskoslezska výrazně postižených strukturální změnou (Ostrava, Havířov, Karviná) **stabilní.**

Graf: Demografický vývoj vybraných OS ORP měst Moravskoslezského kraje 1869–2011



Zdroj: Historický lexikon obcí České republiky – 1869–2011, ČSÚ 2015.

K návratu do centra jsou nutné investice

K úbytku obyvatel v centru města přispívá i obecná zastaralost zdejšího bytového fondu, který je z velké části v majetku města. Nabídka **finančně dostupného bydlení současného standardu je v této lokalitě omezena.**

Současná generace je „návratu do města“ nakloněna. V centru Opavy bylo realizováno několik investic do nových bytových domů (např. Popská 11) a další se připravují (zejména podél Nákladní ul.).

Nízká nezaměstnanost, málo možností pro vysoce kvalifikované

Ekonomickou základnu města tvoří relativně odvětvově **diversifikovaná průmyslová výroba** (farmacie, strojírenství, potravinářství). Největší zaměstnavatelé jsou **pobočky zahraničních společností bez pevnějšího vztahu k městu.**

I když patří Opavsko v kraji mezi okresy s nejnižší mírou nezaměstnanosti, ve městě chybí zastoupení odvětví s vyšší přidanou hodnotou. Je zde relativně hodně „chudých pracujících“. **Možnosti zaměstnání pro vysoce kvalifikovanou pracovní sílu jsou velmi omezeny.**

Řešené území

Vnitroblok Slezanky se vyděluje z jasně uchopitelných prostranství ve městě. Není začleněn do parkového prstence, není ani zeleným soukromým vnitroblokem či zahradou sloužícím potřebám obyvatel domů, ani náměstím. Na svůj nový účel teprve čeká.

Velká část dřevin ve vnitrobloku je ve špatném zdravotním stavu se sníženou vitalitou. Hodnotnými celky jsou skupina habrů s bukem, skupiny borovic a jírovců.

Objekt Slezanky, je z **části pronajat** a generuje městu 2,6 mil Kč ročně. Centrální trakt mezi historickou budovou radnice a Slezským divadlem ale zůstává nevyužit a **svou opuštěností degraduje hlavní veřejné prostranství města.**

V samotném řešeném území se v majetku města nacházejí dvě z historického hlediska významné budovy (měnírna elektrického proudu a budova Divadelního klubu). Oba objekty jsou sice ve velmi špatném technickém stavu, zároveň ale představují značný potenciál pro další rozvoj místa.

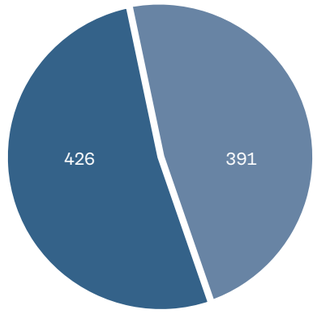
Vynikající dopravní dostupnost

Slezanka a samotné centrum Opavy je **velmi dobře dostupné hromadnou dopravou** jak v rámci města (přestupní zastávka Divadlo), tak i v rámci Opavska (zastávka příměstských autobusových spojů TQM u Východního nádraží) i v rámci celého Moravskoslezského kraje (trať Český Těšín – Havířov – Ostrava – Opava).

Kvalitnější vlakové spojení a nové silniční spojení s Ostravou ještě více **integrovalo Opavu do ostravské metropolitní oblasti.** Opava se stala pro část Ostravy stejně dostupná jako vzdálené městské obvody.

Celkově bylo posbíráno 817 kompletně vyplněných dotazníků. Z toho 391 bylo vyplněno samotnými respondenty a 426 v rozhovoru se studenty.Výsledný soubor respondentů téměř ve všech parametrech odpovídá struktuře populace Opavy a nabývá tím charakter reprezentativního průzkumu.

Graf: Počet respondentů a metoda sběru dat



Kdo a jak území za Slezankou využívá

Z pohledu zastoupení různých věkových skupin (viz Graf 1) je markantní vyšší četnost osob nad 60 let v kategorii „častá/ý návštěvnice/ík“ území. Zároveň stojí za povšimnutí nízké zastoupení nejmladších věkových skupin v kategorii rezident a naopak jejich velké zastoupení v kategorii „pracuji/studuji zde“ (27 % všech osob ve věku 15 – 19, respektive 21 % ve skupině 20-29 let).

Nejčastější aktivity uživatelek a uživatelů v území

Trávení volného času patří mezi nejčastější aktivity, které přivedou uživatelky a uživatele do řešeného území. Největší zastoupení mezi nimi má „procházka jen tak“, která do území přivede přes 40 % dotázaných alespoň 2-3 krát za týden. Stejně často přivedou do řešeného území téměř třetinu obyvatel města (32 %) nákupy potravin. Třetí nejčastější aktivitou je návštěva kaváren a restaurací.

Kulturní akce přivedou do území alespoň 3x do měsíce 23 % dotázaných. 2x týdně nebo častěji zamíří do území asi jedna pětina (21 %) obyvatel Opavy na návštěvu příbuzných a přátel.

Nákupy spotřebního zboží nebo služeb nejsou zdaleka tak častým důvodem k návštěvě území jako nákupy potravin, což se vzhledem ke spotřebnímu chování dá předpokládat. V této kategorii jsou nejčastější návštěvy bank a finančních institucí (22 % alespoň 3x za měsíc, 46 % měsíčně), méně časté zde jsou nákupy oblečení (18 % alespoň 3x za měsíc, 38 % měsíčně). Alespoň několikrát do roka přivedou 53 % respondentů do území osobní služby (holič, fotograf), 41 % pak služby mobilních operátorů a poskytovatelů internetu.

Návštěva úřadů, nebo pracovní schůzka je důvodem pro zavítání do území pro 24 respektive 22 % dotázaných. Za lékařem sem zavítá alespoň jednou za měsíc 20 % osob.

Mezi aktivitami, které závisejí na osobních preferencích, nebo životní situaci osob, je zajímavá kategorie vzdělávání a studium. To přivede do území alespoň 2x týdně 11 % dotázaných. Bohoslužby a církevní aktivity pak jsou důvodem pro návštěvu území alespoň 3x za měsíc pro 19 % osob a sportovní vyžití pro 18 % dotázaných. Asi překvapí, že 5 % obyvatel Opavy sem za sportem chodí alespoň 2x týdně.

Výsledky ankety „Vize za Slezanku“

Anketa byla uspořádána v rámci projektu Hledání vize za Slezanku, kterou zpracoval architektonický atelier re:architekti studio s.r.o ve spolupráci s ONplan lab, s.r.o. a Sociores Mgr. Pavel Černý na objednání Statutárního města Opavy.

Anketa proběhla od 31. dubna do 22. května 2017. Veřejnost mohla vyplňovat jak on-line tak fyzické formuláře distribuované v městském zpravodaji Hláska.

Kromě ankety probíhal sběr dat i metodou přímých rozhovorů s respondenty na základě kvótního rozpisu demografického vzorku. Tyto rozhovory prováděli vyškolení studenti Slezského gymnázia v Opavě.

Celkově bylo posbíráno 817 kompletně vyplněných dotazníků. Z toho 391 bylo vyplněno samotnými respondenty a 426 v rozhovoru se studenty.
Výsledný soubor respondentů téměř ve všech parametrech odpovídá struktuře populace Opavy a nabývá tím charakter reprezentativního průzkumu.

Doprava do centra

Pro většinu obyvatel města je nejčastějším způsobem dopravy do centra Opavy pěší pohyb. Pěšky chodí do středu města 40 % občanů denně a dalších 24 % alespoň 2-3 krát týdně.

Všechny tři módy motorové dopravy jsou přibližně stejně využívány. Trolejbusem jede do centra Opavy denně nebo alespoň 2x za týden 14 respektive 15 % dotázaných. Autobusem to je vzhledem k síti opavské MHD méně, 13 % denně, dalších 12 % 2-3x týdně. Auto nebo motorka je denně k přesunu do centra města využíváno jen 11 % osobami, 2-3x za týden pak takto přijede dalších 16 % obyvatel.

V porovnání s ostatními českými městy se v Opavě těší cyklistika jako formo dopravy po městě vysoké popularity. 21 % osob jede na kole do centra Opavy alespoň 2x za týden nebo častěji (z toho 7 % dokonce denně).

Současný stav a možné využití prostoru za Slezankou

Mezi uživateli panuje shoda na tom, že by ve vnitrobloku Slezanky měla vzniknout veřejná okrasná zahrada. Takové opatření by podle 91 % uživatelů bylo vhodným využitím vnitrobloku a zlepšilo by celkovou atraktivitu města.

Většinovou podporu má i zřízení nových prostor pro restaurace a kavárny, které podpořilo 58 % dotázaných. Poměrně velkou podporu má i výstavba tradičních městských domů, tedy individuálně vlastněných domů s parterem pro obchod a služby a s byty a případně kancelářemi ve vyšších patrech. Zde převažuje kladné hodnocení (38 % určitě nebo spíše zlepšilo) nad záporným (32 % spíše nebo určitě zhoršilo).

Umístění úřadů (například agendy občanek a cestovních pasů obecního úřadu) považuje za zlepšení současného stavu 29 % dotázaných.

Nižší preference získala výstavba bytů v území. Jako lepší využití území a nástroj zatraktivnění Opavy jí vidí 28 % obyvatel, podle 23 % by území ani nezhoršila ani nezlepšila, 42 % dotázaných si naopak myslí, že by území zhoršila.

Méně příznivců by měla výstavba kanceláří, pouze 13 % dotázaných ji hodnotí jako nástroj zlepšení.

Negativní hodnocení nad pozitivním či neutrálním převážilo u možnosti zřízení více parkovacích stání za poplatek. Jako zhoršení současného stavu opatření vyhodnotilo 63 % dotázaných. Výstavbu nákupního centra v této části města by negativně hodnotilo dokonce 73 % osob.

Jak byla data pro hodnocení získána?

Hodnocení vychází z výsledku ankety, do které se mohla veřejnost zapojit v období 31. dubna až 22. května 2017. Celkově bylo posbíráno 817 kompletně vyplněných dotazníků. Sběr probíhal jak metodou přímého dotazování (426 odpovědí), tak bylo možné vyplnit online dotazník (259 odpovědí) či odevzdat dotazník v tištěné formě (132 odpovědí).

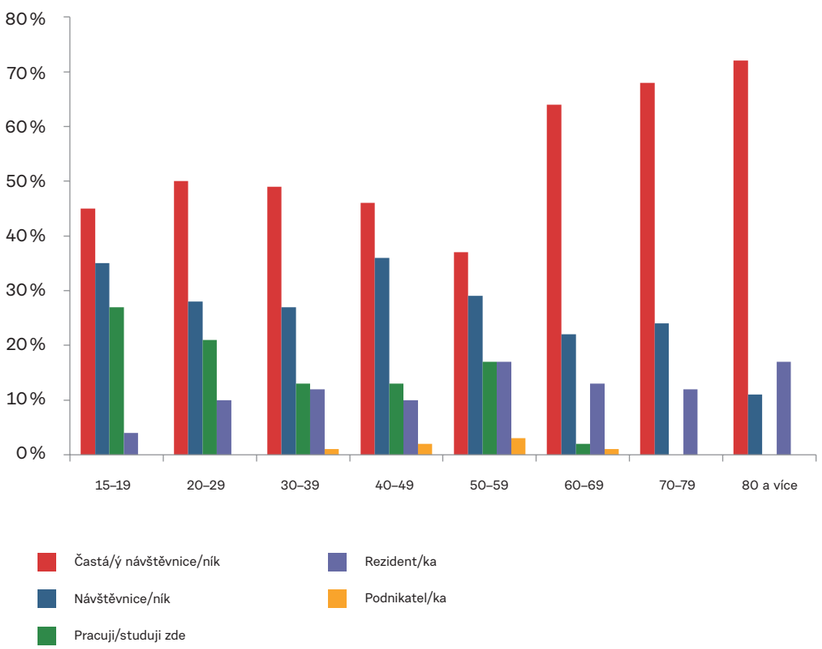
Díky provedení přímých rozhovorů s respondenty studenty Slezského gymnázia v Opavě byly vyrovnány některé odchylky ve struktuře respondentů ankety a výsledný soubor respondentů tak téměř ve všech parametrech odpovídal struktuře populace Opavy. Šetření tak nabylo charakter reprezentativního průzkumu.

U otevřených otázek byly jednotlivé návrhy a hodnocení setříděny do tematických kategorií, aby mohly být kvantifikovány.

Z pohledu zastoupení různých věkových skupin je markantní vyšší četnost osob nad 60 let v kategorii „častá/ý návštěvnice/ík“ území. Zároveň stojí za povšimnutí nízké zastoupení nejmladších věkových skupin v kategorii resident a naopak jejich velké zastoupení v kategorii „pracuji/studuji zde“ (27 % všech osob ve věku 15–19, respektive 21 % ve skupině 20–19 let).

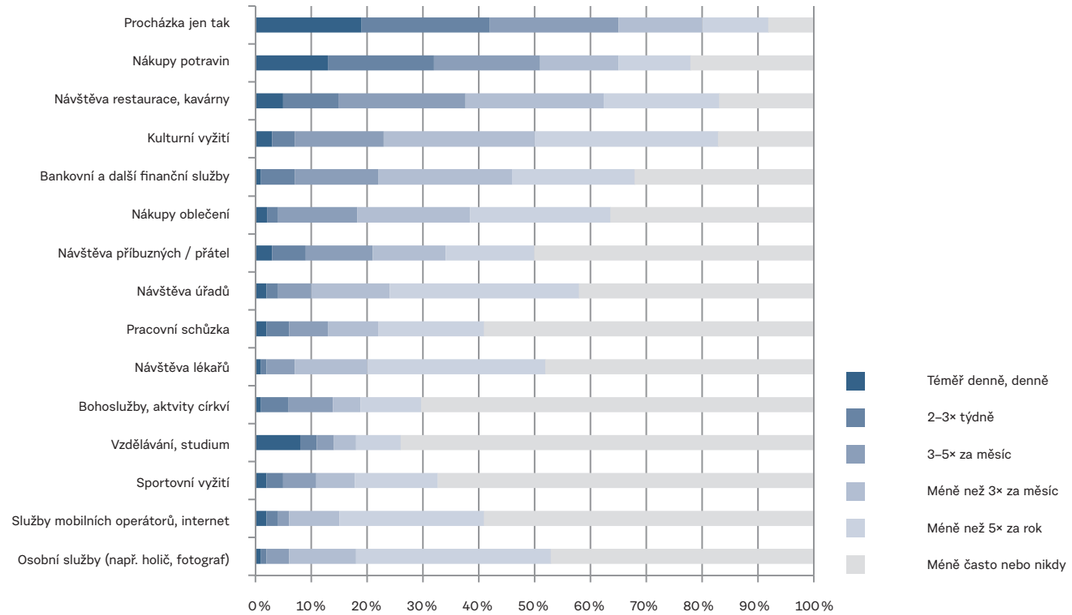
Kdo a jak území využívá?

Graf 1: Podíl jednotlivách uživatelek a uživatelů dle věku
Otázka: Do jaké kategorie uživatelů území patříte?



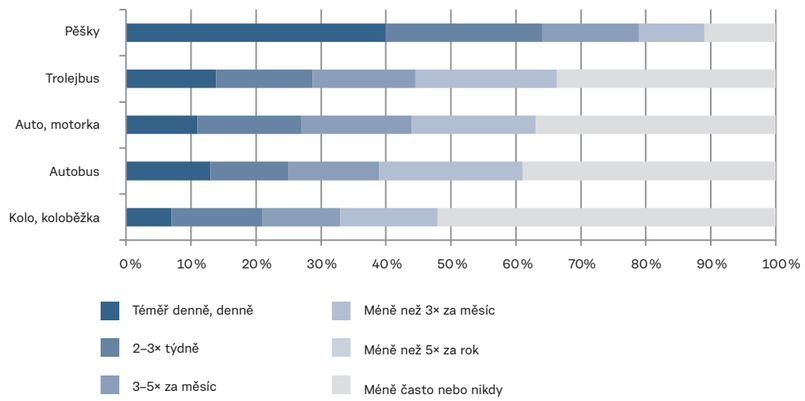
Jaké jsou nejčastější aktivity uživatelek a uživatelů v území?

Graf 2: Důvod a frekvence návštěv řešeného území
Otázka: Za jakým účelem a jak často území navštěvujete?



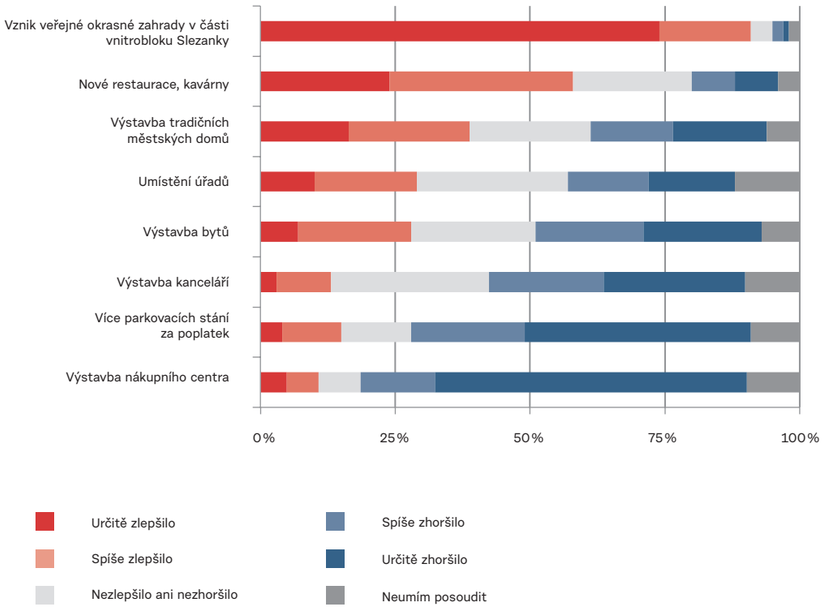
Který způsob dopravy do centra města je nejoblíbenější?

Graf 3: Druh a frekvence dopravy do/z území
Otázka: Jakou dopravu a jak často pro své cesty do/z centra Opavy využíváte a proč?



Jak hodnotí současný stav a možné využití bloku za Slezankou veřejnost?

Graf 4: Hodnocení možných opatření
Otázka: Které z následujících opatření by podle vás přineslo lepší využití řešeného území a zvýšilo celkovou atraktivitu centra Opavy?



Jaké jsou nejoceňovanější hodnoty centra

Otázka: Čeho si na řešeném území nejvíce ceníte?
Napište prosím maximálně tři položky. Mezi hodnoty území může patřit cokoliv, co je pro vás důležité, tedy i nehmotné hodnoty, jako jsou aktivity v území nebo s územím spojené příběhy.

Tabulka 1: Četnost hlavních témat hodnot území

Témata hodnot území	Počet respondentů, kteří toto téma zmínili
Historická hodnota (historie, historické objekty, vpomínky)	256
Příjemné prostředí (klidová zóna, bezpečí, čistota, atmosféra)	189
Zeleň, parky	184
Lokalita a volný prostor (průchodnost)	171
Kulturní vyžití (akce, divadlo, kino)	144
Obchody, kavárny, restaurace, apod.	113
Dostupnost (MHD, pěší, blízkost nádraží)	63
Velký potenciál v případě rekonstrukce či dostavby, již hotové rekonstrukce	52
Možnost pro setkávání, posezení	51
Pěší zóna, omezení autodopravy	42
Fontána - koule	26
Trhy	22
Prostor pro sportovní aktivity, trávení volného času, hřiště	20
Služby (lékaři, úřady, banka, školy, apod.)	17
Horní náměstí	11
Ostrožná ulice	10
Veřejné WC	10
Návštěvnost, turistický potenciál	7
Zbourání panelového domu	5
Tato anketa	4
Architektura, budova Slezanky	4
Bydlení	3
OC Breda	2

Jaké problémy centra jsou hodnoceny jako nejzávažnější?

Otázka: Co vám na řešeném území nejvíce vadí?
Napište prosím maximálně tři položky. Mezi problémy území může patřit cokoliv, co vám na současném stavu území, jeho využití a aktivitách s ním spojených vadí.

Tabulka 2: Četnost hlavních témat problémů území

Témata problémů území	Počet respondentů, kteří toto téma zmínili
Nevzhledný stav budov vč. architektury Slezanky (vč. podchodů, průchodů, reklamy)	309
Nízká bezpečnost, problémové skupiny obyvatel, nevhodné aktivity	157
Špatný stav či nedostatek zeleně a mobiliáře (vnitrobloku vč. přilehlých ulic)	153
Zanedbanost, neúdržba, nepořádek	132
Promrhaný potenciál (prostory, plochy, finance)	131
Silná automobilová doprava, problém parkování, nevyhovující podmínky pro pěší a cyklisty, MHD	94
Vylidněnost, prázdnota, chybí náplň	70
Nová výstavba, nadbytek obchodů	61
Veřejné WC	51
Nekvalitní obchody, nedostatek menších kvalitních	41
Pomalé řešení situace (souč. stav), nekoncepčnost	38
Izolovanost prostoru za Slezankou, nedostatečný průhled, průchodnost, nepropojenost	28
Nedostatek kulturních a jiných volnočasových akcí	27
Málo restaurací, kaváren, služeb	25
Absence klidové zóny, hluk	20

Návrhy vylepšení řešeného území

Otázka: Jaké máte nápady na vylepšení řešeného území?
Napište prosím maximálně tři položky.

Tabulka 3 Četnost návrhů vylepšení řešeného území

Témata návrhů vylepšení	Počet respondentů, kteří toto téma zmínili
Parková úprava a klidová zóna vč. mobiliáře (zeleň, vodní prvky, koše, lavičky)	510
Kavárny, cukrárny, restaurace, čajovny, bary apod.	157
Zázemí pro kulturu a vzdělávání (vzdělávací centrum, společenské akce, galerie, letní kino, amfiteátr, výhledna, pódium, knihovna…)	106
Hřiště, houpačky, skluzavky (děti)	96
Zlepšení vzhledu prostředí, rekonstrukce budov či odstranění nevzhledných budov (Slezanky, panelového domu naproti, podchodů, uměleckých prvků)	94
Zlepšení dostupnosti, propojení s okolím, zlepšení kvality komunikací (MHD, cyklostezky, chodníky, parkoviště)	77
Více malých kvalitních obchodů	61
Rekonstrukce Slezanky, využití prostoru	55
Možnosti sportovního vyžití	55
Navrácení tradiční architektury, historických prvků (historické fasády, znak města, sochy, jednotnější kompozice…)	54
Částečně území zastavět (bydlení s parkováním, polyfunkční domy)	47
Ponechání volných prostor či otevření prostoru k náměstí (výhled na Konkatedrálu)	43
Rozvoj turistiky, atraktivity centra, obnova života v centru	27
Služby (lékaři, soc. služby, malí živnostníci)	21
Zlepšení bezpečnosti (osvětlení, MP, pochybné komunity)	21
Navrácení části agendy městského úřadu (OP, pasy,..)	19
Úprava veřejných záchodů (rekonstrukce, přesunutí, zvýšení počtu)	19
Prostor pro městské trhy	12
Kanceláře	11
Navrácení pobočky České pošty	4
Rozvoj technologií (Wi-fi, internet, koncept Smart city)	4
Architektonické soutěže	4
Méně obchodů	3
Nákupní centrum	3

Kolem kterých bodů byla vedena největší diskuze na setkání hlavních aktérů?

Opavské osobnosti, tzv. hlavní aktéři, se společně setkali na jednání u kulatého stolu, kde byly vedení města a dalším aktérům představeny výstupy z rozhovorů s cílem validovat představené závěry a společně prodiskutovat a hledat sdílené hodnoty a záměry aktérů.

Zachování či demolice Slezanky?
Opava je příliš malým městem na to, aby v něm byla takto velká stavba pouze jako svědek doby.

Zastánci demolice budovy Slezanky ji považují pouze za symbol socialistické architektury, který se nehodí do historického centra města.

Příznivci zachování budovy ji chápou jako architektonický projev své doby s dobrou strukturou, která respektuje své okolí, a které by stačilo najít adekvátní funkci a dle toho ji vhodně rekonstruovat.

Jaká náplň území by napomohla oživení města?
Prostor by měl nabízet multifunkční využití a kombinovat možnost odpočinku v klidové zóně s prostorem pro pořádání akcí či sportovního vyžití.

Pokud by vznikl multifunkční sál, musel by mít kapacitu min. 800 - 1000 osob. Takový sál pro pořádání větších akcí v Opavě chybí.

Místo by mohlo fungovat jako zázemí a informační centrum pro turisty navštěvující region a současně nabízet turistický tahák, proč Opavu a centrum města navštívit.

Jaká by měla být míra zastavění území a jaký účel by měla zástavba plnit?
V centru města panuje poptávka po větších a kvalitnějších bytech, prostor by bylo možné částečně zaplnit bytovou zástavbou. Naopak o kancelářské prostory zájem není, již v současné době je těžké pro ně hledat nájemníky.

Jednou z možností, jak řešit problematickou situaci parkování v centru města by mohlo být rozšíření stání příměstských linek v centru či vybudování podzemních garáží.

Potenciál centra města a výzvy z pohledu opavských osobností

Do rozhovorů o současném stavu a budoucím vývoji území za Slezankou a také obecně města Opavy se kromě široké veřejnosti zapojili i zástupci městské samosprávy, veřejných institucí činných v území a jeho okolí, zástupci podnikatelských subjektů v území, občanského sektoru či představitelé státní správy, kteří mají na rozvoj území vliv. Odpovědi byly setříděny do tematických kategorií a graficky znázorněny (čím větší písmo, tím větší výskyt názoru).

Co považujete za současné hlavní problémy města?

Co se Vám vybaví, jaké asociace, když se řekne blok OC Slezanka?

Co by z vašeho pohledu měly být priority města?

Co považujete za největší potenciál Opavy?

Jaké funkce by vzhledem k ekonomické situaci ve městě a potřebách a deficitech měly být v řešeném území namixovány?

Závěr analýz

Pokusme se na závěr shrnout nejdůležitější body, které z analýz, rozborů, anket a rozhovorů vyplynuly pro návrh nového využití bloku za Slezankou.

Zastavěnost centra města oproti původnímu stavu před rokem 1945 klesla přibližně o 22 %. Veřejná prostranství jsou díky rozbitosti struktury špatně čitelná, místa jako náměstí, ulice, park přechází v nemísta proluk, punkových parkovišť, nečitelných mezer. Kvalitou hodnou ochrany je tvar bloků.

Kvalita nabízeného bydlení v centru neodpovídá poptávce a není schopna konkurovat výstavbě domku za městem.

Centrum má specifické sociální rozložení definované tím, že město vlastní velkou část bytů v centru a ty pronajímá. Velikost bytů je malá a obývají je většinou starší spoluobčané.

Střed města ztratil za posledních dvacet let svoji funkci obchodního centra města, když se obchody přesunuly na okraj města a do nového obchodního centra Breda Weistein.

Střed města a Slezanka jsou výborně dopravně dostupné všemi druhy dopravy, přestože Olbrichova ulice brání pěší a cyklo dopravě.

Výsledky anket a rozhovorů v sobě skrývají jistou ambivalenci. Na jedné straně stojí touha po klidném zákoutí se zahradou či parkem v krásném prostředí vnitrobloku, na straně druhé představa živého městského centra plného kaváren, restaurací a obchodů.

2

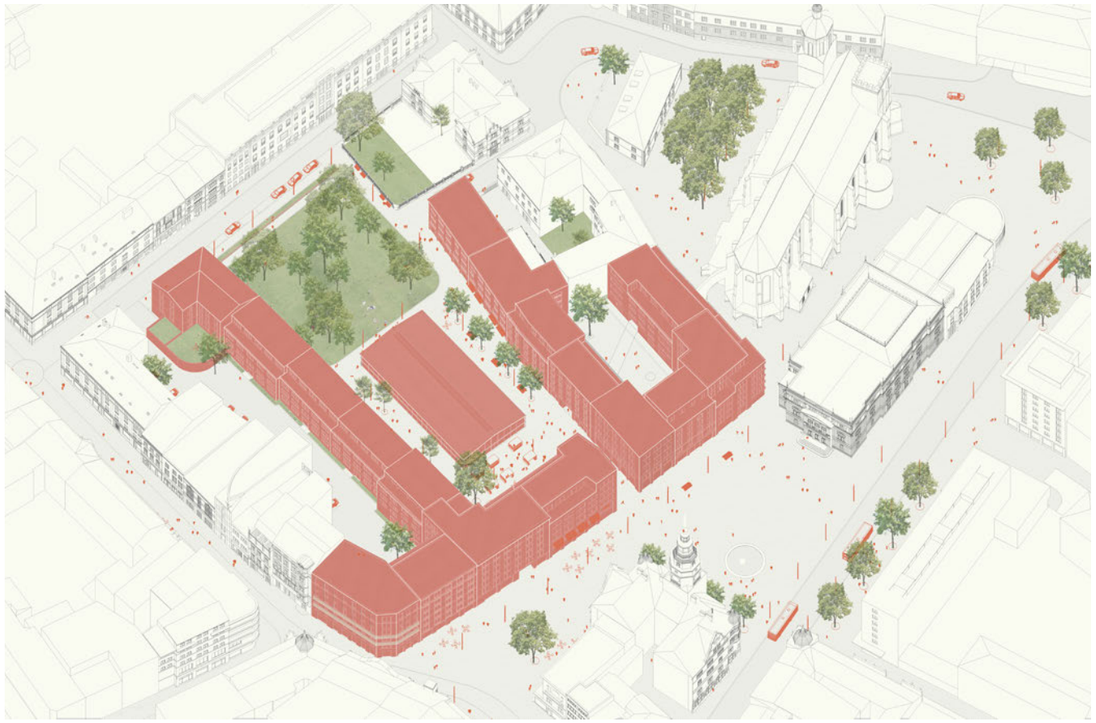
Návrh

Tři základní pilíře návrhu, Městský dům - Bydlení, Tržní náměstí a Park, Tržnice, Startup inkubátor, Doprava, Etapizace, Bilance investice, Postup revitalizace území

„Slezanku vnímám jako nedokončený úkol a výzvu. Je to velký, nevyužitý prostor, zároveň však skýtající velký potenciál pro oživení místa. Rádi bychom navázali na to, co již fungovalo. Obnovili restaurace, cukrárny a především Divadelní klub, který v minulosti fungoval perfektně. Město by mělo mít zásadní slovo v tom, jaký na místě bude program a využití. Mělo by držet celkovou vizi území, která by měla přispět k tomu, aby bylo živým organismem.“

Dalibor Halátek, náměstek, statutární město Opava

axonometrie - severozápadní



Návrh

Návrh, který vám v této práci předkládáme, nabízí cestu, jak naplnit zadání vedení města Opavy – zahojit dlouho otevřenou jizvu bloku Slezanky a tím podpořit život v městském centru.

Pro nalezení správné odpovědi na toto zadání je zásadní si odpovědět na otázky, co živé centrum města vlastně znamená a jakými prostředky lze jeho živosti dosáhnout.

Živé město je podle nás především to, které je plné lidí. Živé město je to, které je plné lidí v domech, obchodech, ve veřejném prostoru náměstí, ulic, parků. Živé město, je to, kde je život jeho obyvatel přítomný stále – ve dne i v noci. Denní ruch střídá noční klid, tu a tam narušený zpěvem štamgastů vracejících se domů. Živé není to město, kde nepotkáte živáčka, ani to, které přes den žije a tepe a v noci umírá prázdnotou a nepřítomností lidí.

Živé městské centrum musí mít navíc dostatečně silnou dostředivou sílu, aby přitahovalo lidi z jeho okolí a v případě Opavy i z regionu.

Jakými prostředky je toho možné dosáhnout, když současná zkušenost mnoha měst je právě opačná, když nákupní centra po jejich okrajích centra vylidňují a kvalita bydlení v centru není schopna konkurovat bydlení v domech za městem?

Myslíme si, že řešení musí nabídnout důvod, proč do centra města chodit, musí nabídnout bydlení, které je srovnatelné s bydlením ve vlastním domě, a musí využít kvality historického centra města a místa samotného. To vše skloubit dohromady tak, abychom odpověděli na protichůdná přání vyplývající z anket a rozhovorů, které jsme uskutečnili.

Předkládáme návrh, který podle našeho názoru na většině relevantních přání vychází vstříc a správným způsobem je kombinuje, aby ve výsledku vznikl životaplný celek

schwarzplan centra města

Průhled z Pekařské ulice přes Horní náměstí uličkou na náměstí Tržní s novou městskou tržnicí.

Předkládáný návrh stojí na třech základních pilířích:

První pilíř

PŘIPRAVUJE PŘÍLEŽITOSTI PRO EKONOMICKÝ A SOCIÁLNÍ ROZVOJ CENTRA.

Návrh revitalizace bloku Slezanka vytváří řadu nových příležitostí pro hospodářský a sociální rozvoj Opavy.

Městská tržnice bude moderním a atraktivním místem s potenciálem přilákat za nákupem čerstvých potravin místní produkce, občerstvením a kulturním programem nejen Opavany, ale i návštěvníky z širokého okolí.

Rozdělením nové zástavby do menších parcel umožní město, aby na Horním náměstí mohli stavět i místní menší investoři. Příjmy z pronájmů či prodeje nových ploch tak zůstanou v opavské ekonomice. Navíc přes 330 obyvatel nových bytů zvýší kupní sílu a doplní úbytek obyvatel středu města.

Ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru vzniknou veřejná prostranství a městské domy vysoké architektonické kvality, které vytvoří trvalou hodnotu pro město a budou podstatným impulsem k rozvoji obchodu a služeb v místě, které bylo po 700 let ekonomickým centrem Opavského Slezska.

Druhý pilíř

VYTVÁŘÍ KVALITNÍ A JASNĚ ČITELNÉ VEŘEJNÉ PROSTORY, REPREZENTOVANÉ NOVÝM TRŽNÍM NÁMĚSTÍM.

V doposud chátrajícím vnitrobloku Slezanky vznikne nové Tržní náměstí. Přestože se nachází v samotném srdci města, bude v porovnání s Horním a Dolním náměstím oázou zeleně a poklidu.

Park s dostatkem míst pro posezení i hru dětí bude určen všem generacím. Díky přímému a bezpečnému propojení s okolními bytovými domy bude park pro své okolí i zahradou, kam je možné pustit děti odpoledne samotné. Nová prosklená tržnice udrží život na náměstí i během zimních měsíců.

Nové náměstí i park v jeho části budou vizuálně atraktivním, čistým a bezpečným místem pro trávení volného času. Kavárny a restaurace v parteru domů i tržnice uspokojí rostoucí poptávku po těchto službách.

Podzemní parkování pod tržnicí s výtahy ústícími na náměstí umožní dojezd i osobám se sníženou pohyblivostí.

Třetí pilíř

REPREZENTUJE RESPEKT K MÍSTU A TRADICI.

Nová zástavba dodržuje obvod historického bloku, který byl definován už ve středověku. Na Horní náměstí se vrátí městské domy, které díky své dispoziční flexibilitě umožní širokou škálu využití. Podíly maloobchodních ploch, bydlení, služeb, zábavy a kanceláří se mohou měnit v návaznosti na měnící se požadavky a ekonomické podmínky.

Městské domy jsou sice flexibilní co do využití, ale pevně a jasně definují odvěká historická náměstí – Rybí trh a Horní náměstí. Ve vnitrobloku pak jasně definují nové Tržní náměstí, které parafrázuje stopu historického zastavění, a uzavírají dlouhodobě nedostavěné jizvy po druhé světové válce.

Nová zástavba zároveň nekonkuruje hlavním dominantám centra Opavy. Hláska i Slezské divadlo mají na Horním náměstí stále prim. Zároveň konkatedrála Nanebevzetí Panny Marie zůstává tradičně pro gotické chrámy v druhém plánu tak, aby její síla mohla plně vyznít při příchodu k její patě.

Na tradici navazuje i materiálové řešení nových městských domů. Jejich materiálové řešení bude obsahem regulativ budoucího regulačního plánu. Podmínkou budou kvalitní materiály a členění fasády na okna a plné plochy. Nová zástavba bude zároveň odpovídat současným standardům bydlení.

RADNICE
NOVÁ MÓDA
BOTY
OBUV
OBLEKY

obr. na str. 40 a 41: Nová jižní strana Horního náměstí s městskými domy a uličkou na Tržní náměstí.

Navrhujeme zástavbu doplnit tradičními městskými domy, které mají v přízemí obchodní či kancelářské prostory a v patrech bydlení. Zabezpečují tím příliv obyvatel a stálý život v místě, které s sebou bydlení přináší.

Miroslav Šik, Hunziker areal, Švýcarsko

Roger Frei Architekten

Baumschlager Eberle, Altstattwiese, Rakousko

Lock Musch Muller architects

Městský dům - Bydlení

Odkazujeme se na tradiční a osvědčený model městské zástavby, která tvoří pevné a jasné hranice veřejných prostranství. Navrhujeme zástavbu doplnit tradičními městskými domy, které mají v přízemí obchodní či kancelářské prostory a v patrech bydlení. Jejich síla spočívá právě v kombinaci těchto dvou způsobů využití, tedy bydlení a obchodu či drobné výroby. Zabezpečují tím příliv obyvatel a stálý život v místě, které s sebou bydlení přináší. Zároveň nabízí možnost pokrýt potřeby lidí bydlících v jejich okolí i lidí z širšího okolí.

Tradiční městské domy také zmenšují riziko prázdných a nevyužitých obchodů v přízemí, protože každý jednotlivý majitel se snaží o to, aby byl jeho prostor pronajat.

Tradiční městské domy v našem návrhu zároveň poskytují velmi dobrý standard bydlení. Každý z nich disponuje vlastním parkováním a z něj přístupem přímo do bytu. Byty mají dobré oslunění a osvětlení, krásné výhledy, možnosti balkonů a lodžií a v nejvyšších partrech i teras a zároveň vysoký standard nabídky obchodů a občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti.

Pozitivní dopady výstavby městských domů

Výstavba nových bytů, díky které se do středu Opavy může nastěhovat až 340 nových obyvatel, by znamenala zvýšení místní populace o téměř 12 %. Tím by narostla i místní kupní síla, tedy poptávka po zboží a službách v místě.

Tito obyvatelé navíc budou mít v průměru větší kupní sílu než má průměrná domácnost středu města. Tedy výsledný efekt na zvýšení poptávky ve středu města může být ještě větší.

Návrh předpokládá, že městské pozemky pro výstavbu nových městských domů budou vzhledem ke své velikosti poptávány, zejména drobnými místními investory z řad místních měšťanům. Tedy nebudou prodány jako celek velkému institucionálnímu investorovi. Takové schéma pak spíše zajistí, že příjmy z rozvoje těchto nemovitostí zůstanou v místní ekonomice a zároveň že majitelé těchto domů budou mít k místu pevnou vazbu, díky níž budou místo dále rozvíjet.

Dostupné bydlení v polyfunkčním domu

Součástí návrhu je i polyfunkční domy „A“, s jehož výstavbou se počítá již během první etapy realizace. Dům by mohl zůstat v majetku města a kromě kanceláří magistrátu pro služby veřejnosti (vydávání pasů, občanek, Czechpoint) by ve vyšších patrech mohl poskytnout i finančně dostupné nájemní bydlení, například startovací byty pro mladé rodiny.

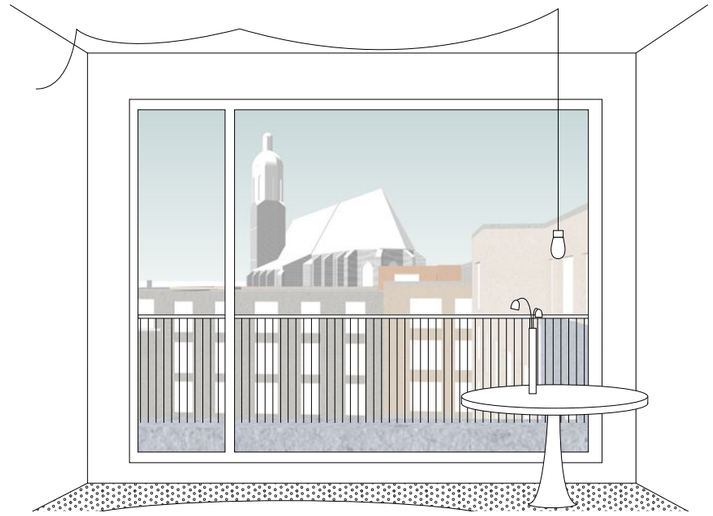
Mohlo by se jednat o pilotní projekt, na kterém by si město vyzkoušelo, jaký je o nájemní bydlení v moderních bytových domech v centru města zájem a jaké přínosy takový služba centru města přináší.

Pohled na jižní frontu Horního náměstí od ústí Ostrožné ulice.
Výhled na Horní náměstí z balkonu nového bytové domu.

Výhled na Horní náměstí z terasy nového městského domu u divadla a konkatedrály.
Průhled z Horního náměstí na konkatedrálu.

Průhled podél západní strany Tržního náměstí směrem k Hlásce.
Výhled z ložnice nového městského domu na Tržní náměstí a park.

Nabízíme řešení, které vytváří kvalitní bydlení přímo propojené s veřejným parkem, dobře osvětlené a osluněné a s krásnými výhledy na historické okolí.



Setkání nových městských domů s konkatedrálou.
Výhled z nového bytového domu přes Tržní náměstí na konkatedrálu.

„Nejprve je nutné zvolit odpovídající koncepci pro další využití území. Zvážit, zda-li by se území mělo zastavět a popřípadě kolik, a poté až jednat. Pokud by se území za Slezankou mělo zastavět, tak opravdu jen z malé části. Jinak by tam měla být vytvořena oáza klidu uprostřed města s parkovou úpravou a různými herními prvky, případně s možností občerstvení, aby lidé mohli toto místo přes celý rok navštěvovat a cítili se tam dobře. Pokud bude místo zkulturněno, tak vymizí i společensky nežádoucí aktivity.“

Josef Stiborský, náměstek, statutární město Opava

Prinselijk Begijnhof Ten Wijngaerde, Bruggy, Belgie

Leinster square, Londýn, Velká Británie

Glyptothek, Mnichov, Německo

Hunziker areal, Curych, Švýcarsko

Tržní náměstí

V prostoru současného vnitrobloku za Slezankou navrhujeme nové Tržní náměstí vymezené městskými domy po obvodě, s tržnicí uprostřed a parkem v jeho jižní části. Jeho tvar a uspořádání reaguje na historické členění tohoto bloku, kdy byl blok rozdělen v severo-jižním směru dvojicí uliček (Gasse). Uličky dělily bloky na tři úzké části, přičemž ta střední byla nejužší. Z bloku se historicky vyčleňoval dvojdům se zahradou v jeho východním rohu.

Náměstí zabírá podobný prostor jako střední nejužší pruh. Zbylé dva jsou dostavěny městskými domy tak, aby uzavřely dvorní průčelí domů do vnitrobloků a vytvořily jasný, přehledný prostor náměstí.

Východní pata náměstí je lemována přibližně metrovým pásem náměstí, který je v majetku majitelů domů. Pás, s kterým mohou majitelé naložit dle vlastního uvážení (ale v rámci limitů nastavených magistrátem města) slouží jako předzahrádka a snižuje formálnost této strany náměstí. Vybízí k jeho zabydlení.

Pro náměstí, jak již zmíněno, jsou důležité dva prvky: tržnice a park.

Tržnice stojí v místě původní hustší, ale nízké zástavby, je přístupná ze všech čtyř stran. Takže směrem k Hornímu náměstí vytváří piazzetu, kam mohou expandovat trhy ven z tržnice a která je otevřena i pohledům z Horního náměstí. Po stranách tržnice pak probíhají širší „ulice,“ kam se opět může tržnice otevřít a zároveň se sem mohou otevřít i obchody v parteru domů. Ulice na západní straně náměstí je více formální, počítá s větším počtem obchodů v přízemí, její osu zdůrazňuje linie stromů. Ulice na východní straně je oproti druhé pomalejší, stromy jsou ve dvou skupinkách, které vybízejí k posezení. Směrem na jih se otevírá tržnice do parku.

Park

Park v jižní části náměstí bude dobře prosluněn. V touze místních po parku či zahradě rezonovala vzpomínka na klášterní zahradu minoritského kláštera, která byla mezi lidmi nadmíru oblíbena a která je v současnosti uzavřena. Proto by se do něj měla promítnout i intimita minoritské zahrady.

Park by měl svým charakterem naplňovat dvojí ambici - intimity a přístupnosti.

Park využívá současné vzrostlé stromy, které na místě jsou. Jedná se většinou o nálety místních druhů. Park je zároveň navržen v místě archeologické rezervy, kde nelze do budoucna stavět.

obr. na str. 50 a 51: Pohled z Popské ulice přes Tržní náměstí – park a tržnici na Hlásku.

Rekonstrukce městské tržnice Brno, Ing. arch. Michal Palaščák

Život kolem tržnice

Nová tržnice - Torvehallerne, Hans Peter Hagen, Kodaň, Dánsko

Prodej lokálních produktů

Tržnice

Na nové náměstí navrhujeme novou tržnici. Krytý veřejný prostor využitelný pro drobné prodejce, malé obchodníky, drobné kavárny či občerstvení, ale i veřejné kulturní akce. Nová tržnice bude nabízet především místní produkty, čerstvou zeleninu a ovoce a další drobné zboží.

Nový cíl a lákadlo Opavy. Příspěvek města k tomu, aby se městské centrum dostalo opět do centra života města a vytvořilo protiváhu obchodního centra Breda. Mezi tržnicí a Bredou vznikne synergické propojení – nákupní osa, která podpoří všechny obchody v okolí. Nová tržnice do centra přiláká nové nakupující, kteří budou nakupovat i v okolních obchodech.

Nová tržnice zároveň udrží na novém náměstí život i během zimních měsíců. Její provoz lze na jednu stranu otevřít do piazzety přiléhající k Hornímu náměstí a na druhou stranu lze propojit přímo s novým parkem.

Provoz tržnice je zásobován z podzemních pater, kde jsou zároveň umístěny i nutné garáže pro návštěvníky i prodávající. V podzemí je také veškeré zázemí pro návštěvníky tržnice i náměstí. Vjezd do podzemních garáží je z Almužnické ulice „ukryt“ z boku nového polyfunkčního městského domu.

Příležitost rozvoje místního podnikání

Koncept Tržnice Opava představuje účinný nástroj pro podporu místního ekonomického rozvoje v segmentu drobných živnostníků. Díky mixu stálých prodejen, stánků pronajímaných na denní bázi, provozoven s občerstvením, ale i kulturní produkcí přiláká tržnice více návštěvníků, než klasický trh na Dolním náměstí. Zastřešení tržnice umožní provozovat trh každý den v týdnu po celý rok a to i ve večerních hodinách.

Tento nový koncept může navíc oslovit segmenty obyvatel, kteří obvykle na trhu nenakupují, například protože preferují komfort kamenných prodejen, nebo z toho důvodu, že jim dopolední provoz trhu časově nevyhovuje.

Tržnice však podobně jako trh zůstává nízkoprahovým, tedy snadno dostupným místem pro prodej i pro ty nejmenší živnostníky, pěstitele nebo dokonce i pro domácnosti, které si chtějí přilepšit prodejem přebytků ze svých zahrádek. Kromě kamenných prodejen tak bude Tržnice Opava poskytovat cenově dostupné stánky k pronájmu na denní bázi.

Více návštěvníků tržnice zároveň představuje více zákazníků pro obchody, kavárny a restaurace v okolí. Zahraniční studie ukazují, že v průměru 60 % návštěvníků tržnice utratí peníze i v obchodech a restauračních zařízeních v jejím okolí, z nichž 60 % by jinak v lokalitě tyto nákupy neuskutečnilo.

Multiplikátor ekonomického dopadu tržnic na místní ekonomiku se pohybuje v rozmezí 0,6 až 1,66 v závislosti na tom, zda prodejci a jejich produkce pocházejí z daného regionu. Největší multiplikátor, tedy nejvíce peněz do místní ekonomiky, přinesou prodejci pocházející z daného regionu, kteří zároveň prodávají produkty v regionu vyrobené. Tedy například každých 100 korun utracených za občerstvení vyrobené opavským prodejcem z převážně opavských surovin představuje dopad do opavské ekonomiky ve výši 166 korun.

Nová destinace Moravskoslezského kraje

Slezské nebe s kluski, vařonka a místní kapely, gastroturismus a cestování za kulturou jsou součástí dynamicky se rozvíjejícího zážitkového cestovního ruchu. Kvalitní architektura a promyšlený interiérový design, společně s jedinečným konceptem maloobchodu a gastronomie stavějící na místních produktech a recepturách, doplněné o pravidelnou kulturní produkci může z Tržnice Opava udělat důležitou destinace Moravskoslezského kraje.

Tržnice může být vlajkovou lodí destinačního managementu Opavské Slezsko. Inspirovat se může úspěšným Týdnem slezské kuchyně a v podobě nabídky tržnice jej doslova prodloužit na celý rok. Může přitom stavět na dobrém jménu a tradici opavského vzdělávání v gastronomii a zapojit do projektu zdejší střední a vyšší odbornou školu hotelnictví a služeb a Ústav gastronomie, lázeňství a turismu Slezské univerzity v Opavě. I tak tak může vypadat spolupráce města s místními vzdělávacími institucemi.

Tržnice s takto jedinečným konceptem se tak může stát nejen místem každodenních nákupů Opavanek a Opavanů, ale i důležitým atraktorem pro návštěvníky města, kteří mohou následně navštívit další pamětihodnosti regionu.

Oproti jiným atraktorům (muzeu, divadlu či galerii) nebude provoz tržnice vyžadovat dotace z veřejných rozpočtů. Může tak fungovat soběstačně. Výnosy z jeho provozu mohou pokrýt i náklady na kulturní akce pořádané v tržnici.

Středobod v historickém jádru města

Horní náměstí bylo již od středověku komerčním centrem celého Opavského Slezska, byl zde situován hlavní trh i krámy s luxusním zbožím bohatých městských kupců. S nekontrolovanou výstavbou nákupních center po roce 2000 přišla tato část města po 700 letech o hlavní smysl své existence obchod a s ním spojený společenský ruch, který utváří měšťanskou komunitu.

Výstavba Tržnice Opava tak může přispět k tomu, aby se těžiště města přesunulo zpět do jeho centra. Pěší vzdálenost do obchodního centra Breda & Weinstein může mezi oběma objekty vytvořit jakýsi pěší koridor, z nějž budou profitovat i ostatní provozovny na této trase.

Zároveň má takto situovaná městská tržnice napojená na novou zahradu ve vnitrobloku potenciál plnit komunitní funkci, jako místo pro obchod, ale i místo setkání, společenských a menších kulturních akcí.

obr. na str. 54 a 55: Piazzeta před tržnicí, kam se může roztáhnout provoz tržnice.

Skutečnost, že akcelerátory pro začínající firmy nemusí vznikat jen ve velkých městech, dokládají zkušenosti menších estonských měst, která se touto cestou vydala (např. Digix v Narvě). Klíčové by zde mělo být partnerství s Ústavem informatiky a Ústavem IT for innovations SUO.

PechRing – Startup inkubátor

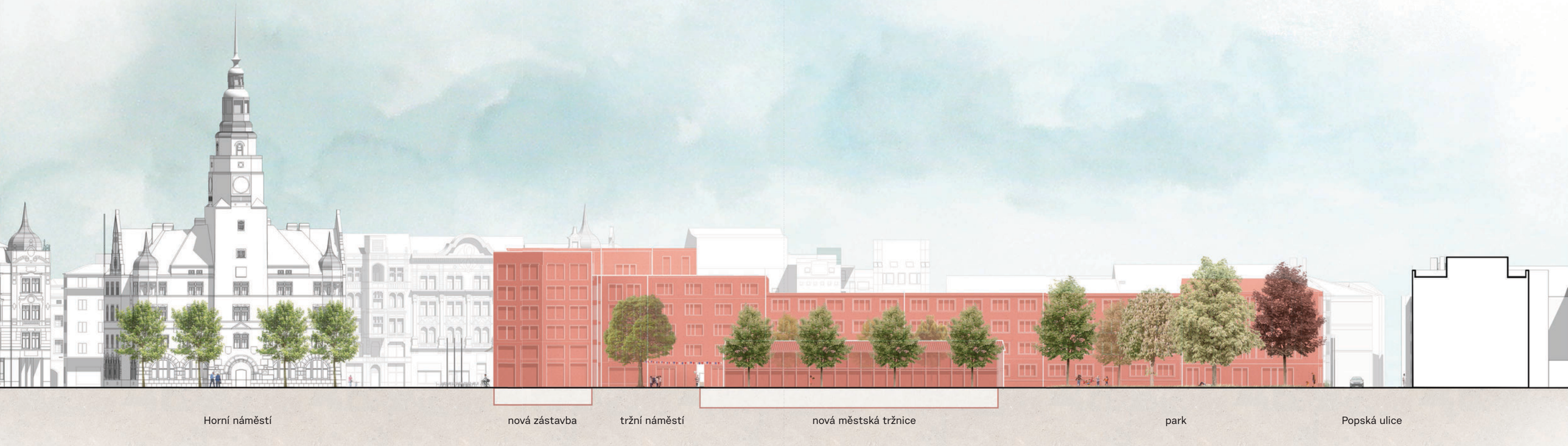
Opava by se neměla stát jen přívětivou noclehárnou Ostravy. Naopak z blízkosti Ostravy, z tamních univerzit a zásob kvalifikované pracovní síly by měla čerpat zdroje pro svůj rozvoj. Svou velikostí Opava předčí dvě krajská města a přítomnost Slezské univerzity jí dává dostatečné předpoklady k tomu, aby zde vznikaly firmy činné v odvětvích s vysokou přidanou hodnotou.

Jedním z nástrojů, jak podpořit vznik takových firem, je startup inkubátor, který může být provozován jak veřejným sektorem (podobně jako tomu je v Jihomoravském inovačním centru), nebo soukromým sektorem (například Startupyard v Praze). Skutečnost, že akcelerátory pro začínající firmy nemusí vznikat jen ve velkých městech dokládají zkušenosti menších estonských měst, která se touto cestou vydala (např. Digix v Narvě). Klíčové by zde mělo být partnerství s Ústavem informatiky a Ústavem IT for innovations SUO.

Název PechRing odkazuje k původnímu názvu Rybího trhu, který byl odvozený od skutečnosti, že se zde prodávala smůla. Ve světě startupů by toto mohlo evokovat nutnost tvrdé práce (z angl. pech – zadýchání z námahy) a připravenost vyrovnat se s neúspěchy, které začátek každé nové technologické firmy provází.

Východo-západní řez blokem Slezanky vedený Almužnickou ulicí a parkem.

Severo – jižní řez blokem Slezanky vedený novou uličkou a parkem



Soutisk stávající, navrhované a historické (červená) zástavby.

Schéma znázorňující zacyklený vjezd do centra Opavy, opatření bránící tranzitu centrem a rozšíření pěší zóny.

Hybnost

Přestože Opavané volí pro svou cestu městem jízdu autem či na motorce v cca 35 % případů, do centra zajíždí zpravidla denně jen 11 % a 16 % tuto možnost využije 2-3x týdně. Z analýz a průzkumu vyplývá, že i když je okruh kolem centra fyzickou i psychologickou bariérou především pro chůzi i jízdu na kole, má centrum samotné značný potenciál pro rozšíření plochy s vyloučeným provozem motorové dopravy.

Návrh s těmito poznatky aktivně pracuje - zvýšení kvality nejen prostoru samotné Slezanky, ale jejího okolí bude znamenat další zatraktivnění celého centra Opavy. Nejedná se o nutnou podmínku, avšak hraje důležitou roli v budoucím životě Slezanky.

Kapacity a prognóza intenzit

Bydlení v nových městských domech generuje potřebu 104 parkovacích stání, pro celou Slezanku to činí celkem 171 míst (včetně provozu obchodů, tržnice, kontaktního centra a Divadelního klubu). Dalších 47 míst je třeba řešit v souvislosti s dopravní obsluhou stávajícího bloku podél ul. Ostrožná, který je svou východní fasádou v kontaktu se současnou pěší zónou.

Pro prognózu nového zatížení oblasti motorovou dopravou je uvažováno (dle plánu udržitelné mobility), že každý obyvatel Opavy vykoná průměrně 2 cesty za den (bez ohledu na věk) a dále že dělba přepravní práce (volba druhu dopravy) v celé Opavě činí 30,7 % pěšky, 10,8 % na kole, 23,8 % veřejnou dopravou a 34,7 % volí pro své cesty automobil či motocykl. Cesty do a ze Slezanky budou pro všechny každodenní i občasné aktivity znamenat nárůst cca 750 vozidel za 24 hod. Výpočet však uvažuje s horším scénářem, tj. že do tohoto centra budou volit lidé cestu průměrným způsobem, tj. dle dělby přepravní práce pro celou Opavu, přestože dle analýz takto směrem do centra nečiní (denně volí auto k cestě do centra jen 1/3 obyvatel, kteří se běžně pohybují autem).

Úpravy v okolí Slezanky / širší vztahy

Obsluha Slezanky je řešena ulicemi v linii Čapkova – Rybí trh – Almužnická, resp. Popská. Vyšší zátěž lze očekávat v ul. Almužnická. Ať už výhledově uvažovaná zóna 30 či nově navrhovaná obytná či pěší zóna v ul. Almužnická či Popská, obě tato řešení vyhovují intenzitám motorové dopravy, které bude nově produkovat celý objekt Slezanky se všemi svými funkcemi a provozy. Příjezd z jiných směrů není vhodný nebo možný. Zvýšení zátěže bude mít samozřejmě negativní dopad na ul. Čapkova, a především pak na Rybí trh, proto návrh doporučuje zamezit nežádoucímu tranzitu přímo u Obecního domu (v místě začátku pěší zóny ul. Ostrožná), který je dlouhodobě sledován v trase ul. Čapkova – Beethovenova – Masarykova třída. Tímto bude možné dosáhnout snížení intenzit denně až o 2000 vozidel. Řidiči tak budou muset jet po Nádražním okruhu, který je k tomuto účelu zřízen. Uvedenou úpravu lze provést v podstatě okamžitě, a to bez stavebních úprav (pouze organizačním opatřením). Nutno jen zajistit v rámci komunikace vytvoření prostoru pro otáčení vozidel, která se budou vracet zpět do ul. Čapkova a stejně tak v ul. Sady Svobody. Průjezd může být umožněn pouze na výjimku, v budoucnu třeba zasunovacím sloupkem (poller). Současně zde bude řešen i vjezd do ul. Ostrožná (pro dopravní obsluhu pěší

Doprava

Parkování pod Slezankou

Nové městské domy a tržnice vyžadují přibližně 170 nových parkovacích stání. Stání jsou v podzemí pod domy v průjezdných garážích, které na sebe navazují. Veřejná část parkování je umístěna společně s obsluhou a sklady tržnice pod tržnicí.

Garáže mají dva společné vjezdy. Jeden z Almužnické ulice a druhý při vjezdu do nového bloku v Popské ulici.

Nová výstavba znamená zvýšení průjezdů aut ke Slezance, které odhadujeme na 750 průjezdů za 24 hodin oproti dnešku.

Nová pěší zóna

Nejen kvůli zvýšení dopravy novou výstavbou, ale i kvůli kvalitě centra samotného navrhujeme upravit řešení dopravy v celém centru města. Navrhujeme rozšířit pěší zónu o Horní, Dolní náměstí, Rybí trh, ulici Mezi trhy, a samotný blok Slezanky a zároveň zamezit tranzitu projíždějícímu Beethovenou ulicí centrem. Tímto opatřením bude možné dosáhnout snížení intenzit průjezdu až o 2000 vozidel denně a tím se celková bilance včetně nové zástavby v bloku Slezanky dostane pod současný stav.

zóny) a zlepší se i pěší a cyklistické propojení centra s nám. Svobody s ul. Otickou za Nádražním okruhem.

Dalším vhodným řešením je rozšíření pěší zóny i o většinu prostoru Rybího trhu kolem konkatedrály a okolí Slezského divadla se zachováním průjezdu při západní hraně rybího trhu.

Zklidnění centra / širší vztahy

Samostatným tématem, avšak úzce souvisejícím s budoucností nejen Slezanky, ale celého centra, je zneprůjezdnění trasy ul. Pekařská – Mezi trhy – Dolní nám. – Sněmovní, což bude znamenat možnost pro vytvoření kompaktní pěší zóny mezi Dolním a Horním náměstím a dále pak mezi Rybím trhem – ul. Ostrožná a Hrnčířská. Vzhledem k již současné absenci možnosti zaparkovat osobní vozidlo kdekoliv v tomto prostoru je třeba výše uvedený návrh řešit společně s formální úpravou prostoru mezi fasádami budov do jedné úrovně, zajistit koridor pro průjezd veřejné dopravy společně s cyklisty a dopravní obsluhou, dořešit politiku a koncepci parkování na záchytných bodech na okrajích centra. Součástí je i nabídka vhodného uspořádání a vybavení pěší zóny, které přetvoří nyní spíše tranzitní prostor Horního náměstí v pobytový.

Návrh dopravního řešení Slezanky

Vjezd do podzemních garáží Slezanky z ul. Almužnická je zajištěn v jižní fasádě západní řady domů (jižně od divadelního klubu). Zde bude zajištěno parkování pro 52 vozidel. Tento vjezd a současně i výjezd zajišťuje obsluhu objektů 89 parkovacích stání. Vjezd do podzemních pater garáží celého východního bloku je řešen z východního vnitrobloku, do kterého se vjíždí přímo z ul. Popská. Garáže mají kapacitu 38 stání a budou sloužit jak pro blok ul. Ostrožná, tak pro celou východní řadu nových městských domů včetně obchodů.

Na povrchu mezi ul. Popská, centrální budovou tržnice s víceúčelový sálem a ostatními budovami vymezující vnitroblok Slezanky je prostor řešen jako pěší zóna s povolený vjezdem jízdních kol a dopravní obsluhy (nejlépe jen v uvedenou dobu). Prostor plynule navazuje na okolní pěší zónu. Nově se navrhuje ul. Popskou řešit jako obytnou zónu anebo též jako pěší zónu s povolenou dopravní obsluhou a vjezdem jízdních kol.

Provoz Slezanky z hlediska dopravní obsluhy

Požadavky dle OTP na samostatné parkovací kapacity pro motorová vozidla pro víceúčelový sál, tržnici a kontaktní centrum jsou návrhem naplněny, ale protože se doba provozu bude překrývat jen výjimečně, lze pro každý z účelů uvažovat i s kapacitou vyšší. Parkovaní pro jmenované účely bude společné, vymezené vůči rezidentním. Součástí jsou i potřeby zásobování samostatných obchodů v parteru městských domů.

Schema možného uspořádání garážových stání

SOUHRN

Bilance ploch a kubatur

	Popis položky	Množství	
1.	**Zastavěná plocha celkem**	**7 334**	**m²**
2.	**Hrubá podlažní plocha celkem**	**33 487**	**m²**
	podzemní patra	7 334	m²
	nadzemní patra	26 153	m²
3.	**Kubatura celkem**	**116 641**	**m³**
	podzemní patra	26 024	m³
	nadzemní patra	90 617	m³

Etapizace

Základní dělení investice je městskou a soukromou.

Předpokládáme, že město bude investorem novostavby Tržnice a dvou polyfunkčních domů nad vjezdem do garáží z Almužnické ulice a samozřejmě plochy nového Tržního náměstí.

Výstavba městských domů a úprava vnitrobloků bude investicí soukromou.

Zástavba je rozdělitelná do sedmi celků. Výstavba městských domů v etapách A, B, C a D včetně tržnice jsou spolu technicky provázaná. Etapa E je na zbytku nezávislá.

Postup realizace může začít buď etapu A, tedy výstavbou nové tržnice, dvojicí polyfunkčních domů s vjezdem do garáží a povrchem náměstí.

Druhou možností je začít etapou B, tedy bouráním budovy Slezanky a výstavbou městských domů a realizací pouze částí etapy A a to vjezdu do podzemních garáží z Almužnické ulice.

Stávající stav

Souhrnná rekapitulace jednotlivých etap

etapa	Popis položky	Cena (bez dph)
A	Stavba městských domů „A“, Tržnice, Park	134 100 000 Kč
B	Demolice západní části Slezanky, stavba městských domů „B“	287 600 000 Kč
C	Demolice východní části Slezanky, stavba městských domů „C“	153 820 000 Kč
D	Stavba městských domů „D“	136 400 000 Kč
	PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU (BEZ DPH)	738 920 000 Kč

Stavba tržnice, městských domů A, Park 134 mil. Kč

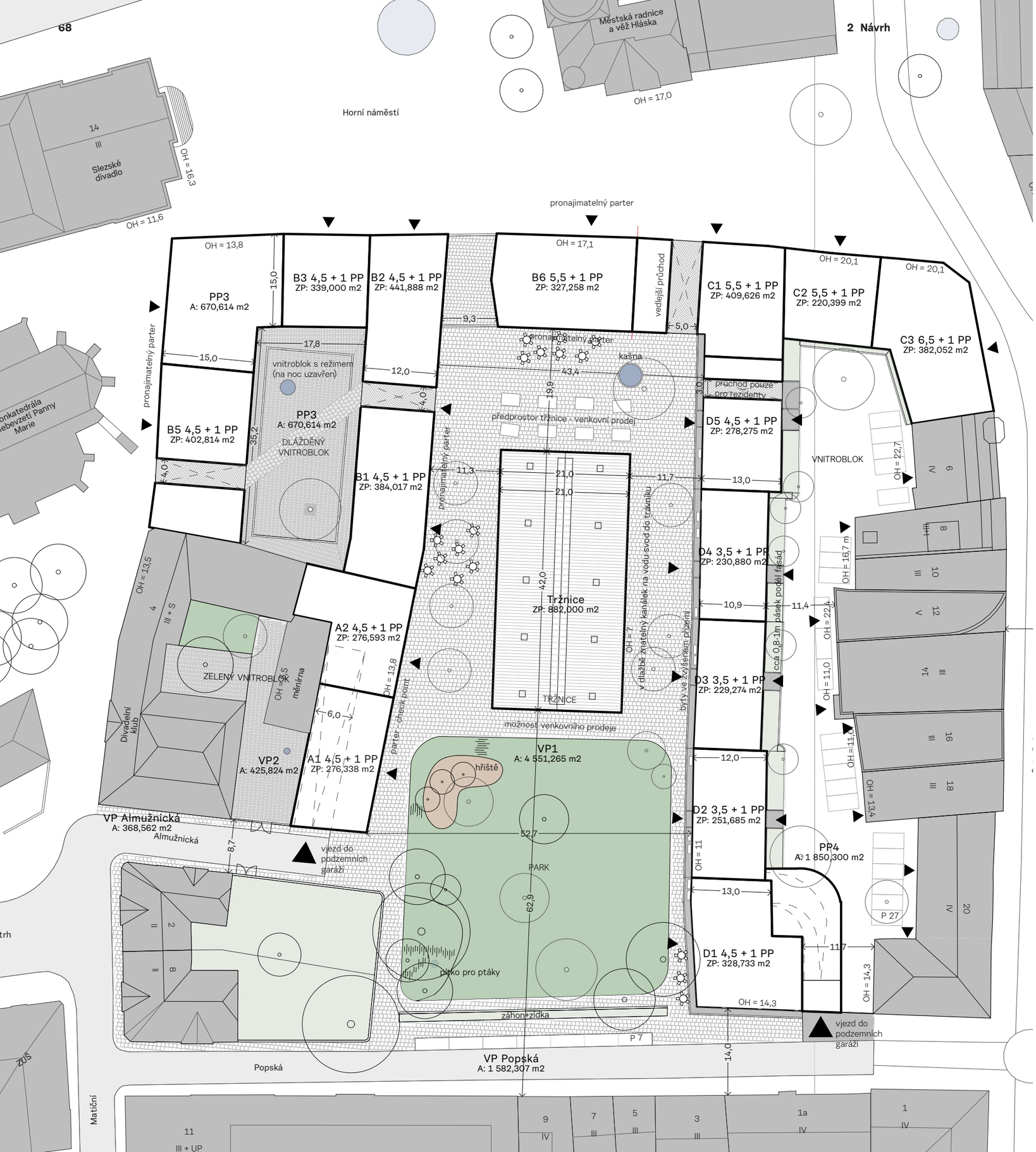
Stavba domů D - uzavření bloku domů Ostrožná 136 mil. Kč

Demolice západní části Slezanky

Stavba městských domů B 288 mil. Kč

Demolice východní části Slezanky

Výstavba městských domů C 156 mil. Kč



Regulativy pro výstavbu

Smyslem regulace nové zástavby je vytvořit „harmonickou různorodost.“ Tedy dát nové zástavbě některé jednotící prvky a zároveň nepotlačit jedinečnost každého samostatného domu.

Důvodem pro to je především zkušenost posledních třiceti let výstavby, kdy podobné příležitosti jako výstavba na hlavním městském náměstí vedly k bezbřehé formální okázalosti a hýřivosti.

Nové domy na místě Slezanky by měly být materiálově i formálně solidní, nepřebíjející jeden druhého. Různé části zástavby se zároveň od sebe budou výškově, ale i formálně lišit.

Proto, abychom dosáhli „harmonické různorodosti“ je možné využít relativně širokou škálu regulativů:

Regulací objemů domů určením:
- uliční čáry,
- výšky – můžeme definovat výšky říms, podlažnost, HPP (hrubou podlažní plochou celého domu), určením maximálním procentuální zastavěnosti posledního patra; smyslem je vytvořit dostatečně sofistikovanou výškovou regulaci, která umožní výškovou různost,
- akcentů (zdůraznění vybraných míst nové zástavby, například nároží nebo vystoupení fasády z uliční čáry definované šířkou prostoru před nimi),
- průhledů, které musí být dodržený.

Určením materiality domů:
- materiálové řešení fasád – přírodní omítky,
- poměr pevných a prosklených ploch – převažující poměr pevných ploch,
- barevnost – například barvy v podobných odstínech,
- řešení soklů domů – obklad kamenem či kamenem umělým,
- konkrétní řešení detailů akcentů – např. zábradlí.

Regulováno bude také dopravní řešení lokality a způsob vzájemného dopravního provázání jednotlivých domů (věcné břemeno průjezdnosti mezi jednotlivými garážemi).

Předběžná finanční analýza investice - nová tržnice

Varianta A

Tržnice 1NP, 776 m² čisté podlažní plochy
Podzemní garáže na 1 podzemní podlaží, 50 míst

Investiční náklady

Výstavba tržnice a pořízení vybavení	27 000 000 Kč
Podzemní parkoviště pod tržnicí (včetně vybavení)	37 000 000 Kč
Celkem	**64 000 000 Kč**

Příjmy města z provozování tržnice a garáží

Kumulovaný čistý příjem za 20 let	50 196 422 Kč
Kumulovaný čistý příjem za 30 let	83 810 406 Kč

Návratnost investice po 25 letech provozování.

Varianta B

Tržnice 1NP, 776 m² čisté podlažní plochy
Podzemní garáže na 2 podzemní podlaží, 98 míst

Investiční náklady

Výstavba tržnice a pořízení vybavení	27 000 000 Kč
Podzemní parkoviště pod tržnicí (včetně vybavení)	57 000 000 Kč
Celkem	**84 000 000 Kč**

Příjmy města z provozování tržnice a garáží

Kumulovaný čistý příjem za 20 let	63 631 896 Kč
Kumulovaný čistý příjem za 30 let	106 242 931 Kč

Návratnost investice po 25 letech provozování.

Bilance návrhu

Abychom vše shrnuli. Návrh předkládá možnost na místě bloku Slezanky postavit jedno nové náměstí s tržnicí a parkem o velikosti 5 400 metrů čtvereční, dále pak 16 městských domů, které doplní původní zástavbu a jasně vymezí Horní i nové Tržní náměstí. Nově v centru města ubytují přibližně 320 lidí a souhrn jejich hrubé podlažní plochy je 33,5 tisíce metrů čtvereční.

Tržnice a domy společně potřebují celkem 160 parkovacích míst, které jsou umístěny pod novou výstavbou.
Celková investice na realizaci návrhu se pohybuje kolem 750 milionů korun českých.

Základní parametry analýzy
Všechny položky jsou v Kč. Položky jsou uváděny bez DPH.

Kalkulace čistých příjmů
Příjem je počítán při obsazenosti objektu z 80%. Výše nájmu je modelována s 2% ročním nárůstem. Od celkových příjmů z pronájmu maloobchodních ploch v tržnici a provozování podzemních garáží byly odečteny náklady na správu a údržbu objektu.

Náklady na údržbu objektu jsou modelovány s postupným nárůstem zohledňujícím inflaci a obnovu zařízení. Náklady zahrnují mzdové náklady na správce/kyni budovy, pojištění budovy a výdaje na údržbu, revize a postupnou obnovu jednotlivých prvků.

Příjmy z provozování tržnice budou přímo úměrné výši nájemného z obchodních prostor v centru Opavy. Ve městě bohužel došlo v důsledku nekontrolovaného nárůstu obchodních ploch po roce 2000 k dynamickému poklesu nájmu z obchodních prostor. Politika územního rozvoje a využívání nástrojů městského plánování tak i v dalších letech ovlivní nejen hodnotu nemovitostí v Opavě, ale i návratnost investice do nové tržnice.

Stanovení nájemného z prodejních míst tržnice
Nájemné za metr čtvereční plochy v roce 1 je v modelu určeno jako 200 Kč/m2 . Při využití větší plochy pro stánkový prodej s jednodenním pronájmem výrazně vzroste měsíční výnos z pronájmu tržnice.

Nájem neobsahuje poplatky za energie, vodné a stočné a další provozní náklady (např. ostraha), které budou rozpočítány mezi uživatele. Ve finanční analýze však představují nulový čistý součet.

Stanovení příjmu z provozování parkovacích stání
Měsíční nájem parkovacího stání v roce 1 je v modelu stanoven na 1 200 Kč.

Při pronájmu na hodinu tato částko odpovídá např. 120 hod (15 dní á 8 hod) vytíženosti za měsíc při ceně 10 Kč za hod. Cena nezahrnuje provozní náklady (energii, ostrahu) garáží.

Odhad nákladů

ETAPA A - STAVBA TRŽNICE, PARK, STAVBA MĚSTSKÝCH DOMŮ "A"

A.I. 77 721 900 Kč

A.II. 56 373 875 Kč

ETAPA	POPIS POLOŽKY	MNOŽSTVÍ	JEDN. CENA	CELKEM
A.I.	ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍCH ZPEVNĚNÝCH PLOCH (PARK)	3128 M2	450 Kč	1 407 600 Kč
	DEMOLICE OBJEKTŮ VEŘEJNÝCH TOALET	264 M3	550 Kč	145 200 Kč
	TERÉNNÍ ÚPRAVY PŘED OBJEKTEM MĚNÍRNY - VP2 (DLAŽBA)	425 M2	1 500 Kč	637 500 Kč
	NOVOSTAVBA TRŽNICE	5513 M3	3 900 Kč	21 498 750 Kč
	PODZEMNÍ PARKING TRŽNICE	6444 M3	4 700 Kč	30 286 800 Kč
	NOVÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY KOLEM OBJEKTU TRŽNICE (VČ. VÝSADBY CCA 6 STR	2601 M2	2 000 Kč	5 202 000 Kč
	TERÉNNÍ A SADOVÉ ÚPRAVY PARKU OKOLO TRŽNICE (MOBILIÁŘ, HŘIŠTĚ, VODNÍ PRVEK, PĚŠÍ KOMUNIKACE, CCA X STROMŮ)	1950 M2	2 000 Kč	3 900 000 Kč
	ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍCH ZPEVNĚNÝCH PLOCH UL. ALMUŽNICKÁ	369 M2	450 Kč	166 050 Kč
	NOVÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY UL. ALMUŽNICKÁ	369 M2	2 400 Kč	885 600 Kč
	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ (NOVÉ, REKONSTRUKCE, OPRAVY)	1 KPL	4 000 000 Kč	4 000 000 Kč
	PRŮZKUMY	1 KPL	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
	PROJEKTOVÁ ČINNOST	1 KPL	10 000 000 Kč	10 000 000 Kč
A.II.	NOVOSTAVBA MĚSTSKÝCH DOMŮ A1 a A2	7604 M3	5 300 Kč	40 299 875 Kč
	PODZEMNÍ PARKING BLOKU A	3420 M3	4 700 Kč	16 074 000 Kč

ETAPA B - DEMOLICE DVOUPODLAŽNÍ ČÁSTI SLEZANKY, STAVBA MĚSTSKÝCH DOMŮ "B"

287 565 643 Kč

ETAPA	POPIS POLOŽKY	MNOŽSTVÍ	JEDN. CENA	CELKEM
B	DEMOLICE ČÁSTI OBJEKTU SLEZANKA (DVOUPODLAŽNÍ ČÁST)	19970 M3	550 Kč	10 983 473 Kč
	NOVOSTAVBA MĚSTSKÝCH DOMŮ B1-6	39894 M3	5 300 Kč	211 437 670 Kč
	PODZEMNÍ PARKING BLOKU "B"	9540 M3	4 700 Kč	44 838 000 Kč
	DVORNÍ ZPEVNĚNÁ PLOCHA NA PARKINGU B - VP3	671 M2	1 500 Kč	1 006 500 Kč
	NOVÉ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	1 KPL	3 300 000 Kč	3 300 000 Kč
	PRŮZKUMY	1 KPL	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
	PROJEKTOVÁ ČINNOST	1 KPL	15 000 000 Kč	15 000 000 Kč

ETAPA C - DEMOLICE ČTYŘPODLAŽNÍ ČÁSTI SLEZANKY, STAVBA MĚSTSKÝCH DOMŮ "C"

153 817 243 Kč

ETAPA	POPIS POLOŽKY	MNOŽSTVÍ	JEDN. CENA	CELKEM
C	DEMOLICE ČÁSTI OBJEKTU SLEZANKA (ČTYŘPODLAŽNÍ ČÁST)	16625 M3	550 Kč	9 143 888 Kč
	NOVOSTAVBA MĚSTSKÝCH DOMŮ C1-4	20583 M3	5 300 Kč	109 091 755 Kč
	PODZEMNÍ PARKING BLOKU "C"	4528 M3	4 700 Kč	21 281 600 Kč
	NOVÉ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	1 KPL	3 300 000 Kč	3 300 000 Kč
	PRŮZKUMY	1 KPL	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
	PROJEKTOVÁ ČINNOST	1 KPL	10 000 000 Kč	10 000 000 Kč

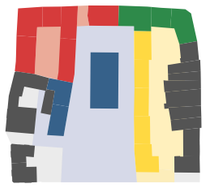
ETAPA D - STAVBA MĚSTSKÝCH DOMŮ "D"

136 398 313 Kč

ETAPA	POPIS POLOŽKY	MNOŽSTVÍ	JEDN. CENA	CELKEM
D	NOVOSTAVBA MĚSTSKÝCH DOMŮ D1-5	17024 M3	5 300 Kč	90 225 213 Kč
	PODZEMNÍ PARKING BLOKU "D"	6500 M3	4 700 Kč	30 550 000 Kč
	ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍCH ZPEVNĚNÝCH PLOCH (ZA DOMY NA OSTROŽNÉ ULIC	1218 M2	450 Kč	548 100 Kč
	NOVÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY Z ČÁSTI NA PARKINGU D - VP4	1850 M2	1 500 Kč	2 775 000 Kč
	NOVÉ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	1 KPL	3 300 000 Kč	3 300 000 Kč
	PRŮZKUMY	1 KPL	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
	PROJEKTOVÁ ČINNOST	1 KPL	8 000 000 Kč	8 000 000 Kč

Odhad nákladů - přehled jednotlivých domů

ETAPA	POPIS POLOŽKY	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	HPP	KUBATURA	CENA (BEZ DPH)
A	T	1432 M2	2 314 M2	11 957 M3	56 195 550 Kč
	A1	380 M2	1 484 M2	5 505 M3	28 150 500 Kč
	A2	380 M2	1 488 M2	5 519 M3	28 223 375 Kč
B	B1	436 M2	2 222 M2	7 835 M3	40 480 160 Kč
	B2	484 M2	2 694 M2	9 450 M3	48 923 400 Kč
	B3	227 M2	2 142 M2	7 387 M3	38 607 029 Kč
	B4	381 M2	2 500 M2	8 691 M3	45 148 894 Kč
	B5	453 M2	2 327 M2	8 205 M3	42 397 114 Kč
	B6	404 M2	2 252 M2	7 866 M3	40 719 074 Kč
C	C1	449 M2	2 766 M2	9 632 M3	49 972 663 Kč
	C2	269 M2	1 512 M2	5 281 M3	27 342 375 Kč
	C3	414 M2	2 954 M2	10 198 M3	53 058 318 Kč
D	D1	523 M2	1 839 M2	6 616 M3	33 808 275 Kč
	D2	278 M2	1 198 M2	3 975 M3	20 402 155 Kč
	D3	273 M2	1 113 M2	3 705 M3	18 983 288 Kč
	D4	269 M2	1 109 M2	3 689 M3	18 908 088 Kč
	D5	282 M2	1 575 M2	5 538 M3	28 673 408 Kč



POZNÁMKA: VÝŠE UVEDENÉ NÁKLADY NEŘEŠÍ NÁKLADY SPOJENÉ S MOBILNÍM INVENTÁŘEM A VYBAVENÍM JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ, PŘÍPADNÝMI UMĚLECKÝMI DÍLY, NÁHRADAMI A VÝKUPY STÁVAJÍCÍM MAJITELŮM OBJEKTŮ A POZEMKŮ. PŘEDMĚTEM TOHOTO ODHADU TAKÉ NEJSOU NÁKLADY NA ROZPOČTOVOU REZERVU Z DŮVODŮ PŘEHLEDNOSTI A NÁKLADY NA DPH Z DŮVODŮ PROMĚNLIVOSTI ÚČELU OBJEKTŮ

„Podporuji navrácení života do centra města a jeho základní funkci. Funkce centra města byla odjakživa akumulace široké nabídky služeb, gastronomie a volnočasových aktivit. Místem pro setkávání lidí. “

Martin Víteček, 1. náměstek, statutární město Opava

Přínosy návrhu pro různé uživatele

Studenti

Pro studenty by se náměstí mělo stát místem, kam se chodí nakupovat a na kulturní akce, místem kaváren a restaurací, kam se chodí ukázat. Vybudování inkubátoru pro startupy podpoří realizaci studentských projektů. Pro mladé lidi by mohla být zajímavá možnost dostupného nájemního bydlení provozovaného městem v polyfunkčním domu.

Rodiče s malými dětmi

Tržní náměstí s parkem mezi Horním náměstím a Popskou ulicí bude bezpečným místem v centru města, kde se rodiče nebudou bát nechat volně hrát své děti. V jeho prostoru bude povolen vjezd pouze zásobování obchodů a ve vymezené hodiny. Obyvatelé nových domů tak budou moci „vypustit“ děti přímo ze dveří, protože mezi parkem na náměstím a dveřmi bytu nebudou muset ani přecházet ulici. Bezbariérově řešená veřejná prostranství umožní bezproblémový pohyb i s kočárky. V nově vzniklých kavárnách a restauracích se budou setkávat s přáteli, tržnice a malé obchůdky a provozovny umožní rodičům při procházkách pořídit vše potřebné a navíc ve vysoké místní kvalitě.

Návštěvníci města

Nová městská tržnice bude lákat k nákupům kvalitních místních produktů obyvatele z blízkého okolí i turisty navštěvující město. Park s možností posezení a stromy bude poskytovat stín a umožní oddych v letních dnech pro turisty i jiné návštěvníky, kavárny a restaurace zase možnost občerstvení. Kulturní akce pořádané v multifunkčních prostorách tržnice budou nabízet možnost zajímavého programu na večery.

Lidé v produktivním věku

Právě jim bude mít nové Tržní náměstí nejvíce co nabídnout. Tato skupina nejvíce využívá restaurací a kaváren a zároveň bude i nejsilnější skupinou nakupující v nové tržnici. Náměstí s novou tržnicí by mohly být novou městskou „promenádou,“ kam se chodí večer na pivo a o víkendu nakupovat a na oběd. Oni ocení možnost nákupu kvalitních potravin místní produkce a možnost zaparkovat automobil v centrum města v podzemních garážích. Nové městské domy uspokojí poptávku této cílové skupiny po větších a kvalitních bytech v centru města. Případné přesunutí části agendy magistrátu, jako je vydávání občanských průkazů a pasů, do nových prostor, by umožnilo řešit vše důležité na jednom místě a pracujícím osobám tak šetřit potřebný čas.

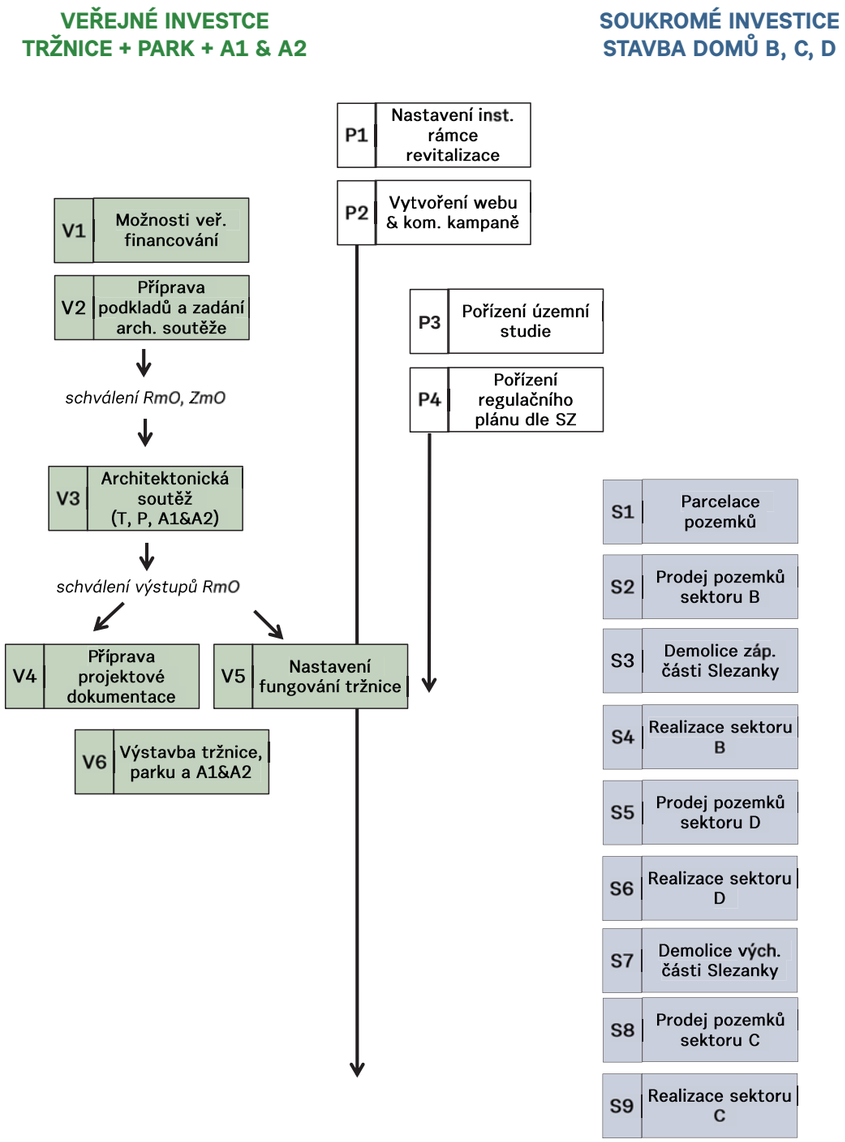
Rezidenti

Oživení centra města přinese významné zlepšení prostředí i pro místní rezidenty. Dramaticky se zlepší kvalita a úprava jejich okolí. S přílivem nových obyvatel a návštěvníků se bude rozvíjet i nabídka služeb a obchodů v okolí nového náměstí. To zároveň povede k růstu hodnoty i jejich nemovitostí. I oni budou samozřejmě využívat větší spektrum obchodů, kavárny a restaurace a budou chodit na kulturní akce.

Senioři

Vnitroblok za Slezankou bude přehledným a bezpečným místem. Z kaváren a laviček zde bude možné pozorovat cvrkot kolem tržnice a nových obchodů. I pro seniory samozřejmě bude nabídka místních produktů v tržnici a to co nabízejí okolní obchody. Bezbariérové prostory a možnost dopravit se na místo automobilem, který bude možné zaparkovat v podzemích garážích, umožní užívání prostranství všem uživatelům včetně osob s omezenou schopností pohybu a orientace včetně seniorů. Park s lavičkami bude vhodným místem pro posezení s přáteli. Díky velkému pohybu osob během celého dne a dobrému veřejnému osvětlení se budou všichni v území cítit bezpečně.

Hlavní kroky revitalizace



Postup revitalizace území

Ukotvení urbanistické koncepce nástroji územního plánování

Urbanistické řešení předložené v rámci této zakázky městu Opava bude dále rozpracováno do podrobnější dokumentace. Vzhledem k požadavkům na technické ověření proveditelnosti a procesním požadavkům vyplývajícím ze zákona o územním plánování bude ukotvení nového urbanistického řešení území v nástrojích územního plánování probíhat ve dvou krocích.

V prvním kroku bude městem zadáno zpracování územní studie. Ve druhém kroku bude na základě územní studie zpracována regulace území v podobě regulačního plánu.

P3 - Pořízení územní studie
Město Opava zadá zpracování územní studie s cílem detailního prověření urbanistického řešení (specifikaci prověření nechám na re:). Studie bude projednána se všemi dotčenými orgány a konzultována s dalšími zájemníky území.

Pořizovatel podá návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Jako územně plánovací podklad (§25 zákona o územním plánování) tak může sloužit při rozhodování v území do té doby, než bude pořízen regulační plán.

P4 - Pořízení regulačního plánu
Po vypracování územní studie pořídí Magistrát města Opavy regulační plán pro řešené území dle § 61 a následujících zákona o územním plánování. Návrh zadání regulačního plánu přitom bude vycházet z principů územní studie. Samotný regulační plán pak převede urbanistické řešení, již ověřené územní studií do efektivní regulace území a výstavby.

Veřejné investice (park, tržnice, budovy A1 & A2)

Města Opava bude investorem do úpravy veřejného prostranství vnitrobloku, výstavby nové městské tržnice a polyfunkčního domu A1 a A2. Pod tržnicí a polyfunkčním domem A1 a A2 budou vystavěny podzemní garáže.

Vzhledem k významu těchto investic pro rozvoj města, jejich centrálnímu umístění a impulsu, který by první krok revitalizace měl celému území poskytnout, je nezbytné, aby investice byly realizovány na základě architektonických návrhů vysoké kvality. Z tohoto důvodu je vhodné, aby zpracovatel návrhu byl vybrán architektonicko-krajinářskou soutěží.

Pro provázání veřejných prostranství s tržnicí, kterou je možné považovat za součást veřejného prostoru, a programového propojení s polyfunkčními domy A1 a A2, by všechny stavby měly být navrhovaný v jednom integrovaném souboru.

V1 - Možnosti veřejného financování
Při rozpracování realizace veřejné části revitalizace území bude město Opava, dle potřeby ve spolupráci s externími experty, prověřovat možnosti financování částí investic z dotačních titulů.

Mezi možnosti k dalšímu prověření patří:

OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost
- Prioritní osa 2: Rozvoj podnikání a konkurenceschopnosti malých a středních podniků,
- Specifický cíl 2.3: Zvýšit využitelnost infrastruktury pro podnikání.

OP Životní prostředí
- Prioritní osa 4: Ochrana a péče o přírodu a krajinu,
- Specifický cíl 4: Zlepšit kvalitu prostředí v sídlech.

Integrovaný regionální operační program
- Prioritní osa 3: Dobrá správa území a zefektivnění veřejných institucí,
- Investiční priorita: Zachování, ochrana, propagace a rozvoj přírodního a kulturního dědictví,
- Specifický cíl: 3.1 Zefektivnění prezentace, posílení ochrany a rozvoje kulturního dědictví.

Program Parky Nadace Proměny
- možnost získání grantu až do výše 25 mil. Kč na obnovu nebo založení veřejných prostranství, jako jsou parky a parkově upravené plochy, veřejně přístupné zahrady nebo rekreační zeleň,
- podporovány projekty municipalit ze zapojením obyvatel a odborné veřejnosti,
- předpokládané vyhlášení výzvy: podzim 2018 s uzávěrkou na jaře 2019 a poskytnutím podpory od podzimu 2019.

V2 - Příprava podkladů a zadání architektonicko-krajinářské soutěže
Architektonicko-krajinářská soutěž bude připravena městem ve spolupráci s externím dodavatelem se zkušeností organizace soutěží. V rámci přípravy zadání soutěže bude specifikováno:
- provoz a vybavení tržnice,
- požadavky na vybavení parku,
- program budov A1 a A2.

Součástí přípravy zadání bude i rešerše fungování moderních tržnic ve srovnatelných městech Evropy.

Návrh zadání soutěže bude konzultován se zájemníky území a v případě parku a veřejných prostranství i se širokou veřejností.

V3 - Architektonicko-krajinářská soutěž o návrh

Architektonicko-krajinářská soutěž o návrh může být uspořádána jako tzv. užší soutěž o návrh dle § 146 zákona o zadávání veřejných zakázek, který umožňuje zadavateli po první fázi snížit počet účastníků soutěže. V dalších fází pak soutěžící mohou věnovat více času na detailní zpracování návrhu.

Týmy účastnící se soutěže budou mít povinnost zahrnovat jak architekty tak krajinářské architekty. Porota bude hodnotit návrh veřejných prostranství, architektonické kvality budov i kvality navrženého řešení interiéru tržnice.

Soukromé investice (budovy B, C a D)

Postup soukromých investic je znázorněn na schématu. Město vždy prodá pozemky pro jednu etapu rozvoje. Další etapa začne ve chvíli, kdy budou stavby na všech pozemcích předešlé etapy realizovány.

Při prodeji pozemků soukromým investorům nebude cena jediným kritériem. Město v uveřejněném záměru prodeje zveřejní i další kritéria, které budou muset noví prodejci výstavbou splnit. Mezi kritérii bude zohledněn program výstavby a

architektonické kvality. Pro posouzení těchto nefinančních kritérií bude městem zřízena nezávislá komise složená z mimoopavských expertů.

Organizační zajištění

P1 - Nastavení institucionálního rámce revitalizace
Hlavní prvky institucionálního rámce revitalizace jsou shrnuty v následující tabulce. Vzhledem k rozsahu revitalizace je navrženo, aby město vyčlenilo jednoho zaměstnance/kyni na pozici koordinátora revitalizace.

Tabulka 1 Role v revitalizaci bloku Slezanky

primátor města	politický garant projektu
	hlavní komunikátor procesu a jeho výstupů pro veřejnost
	reprezentuje město na jednáních s investory
rada města	schvaluje:
	proces revitalizace
	návrh zadání územní studie, regulačního plánu
	zadání architektonicko-krajinářské soutěže
	rozhodnutí o výběru projekční kanceláře
	podmínky prodeje nemovitostí
	další kroky revitalizace
zastupitelstvo města	koncepci revitalizace
	investice města
	návrh zadání regulačního plánu
	návrh regulačního plánu
	prodej nemovitostí města
	případně další kroky dle dohody RmO
koordinátor	koordinuje a řídí proces revitaliace napříč MmO a s externími dodavateli administruje externí služby
	jedná s hlavními aktéry jménem města
	zjišťuje možnosti financování z veřejných zdrojů
	s pomocí externí firmy:
	- realizuje komunikační kampaň
	- vytváří zadání pro dílčí studie
	- připravuje strategii revitalizace
	- připravuje architektonicko-krajinářskou soutěž
	- připravuje business model tržnice
	zadává dílčí prověřovací studie
	je informačním místem pro všechny potenciální investory
pracovní skupina na MmO	sdružuje zástupce všech odborů MmO, kterých se revitalizace území bude dotýkat

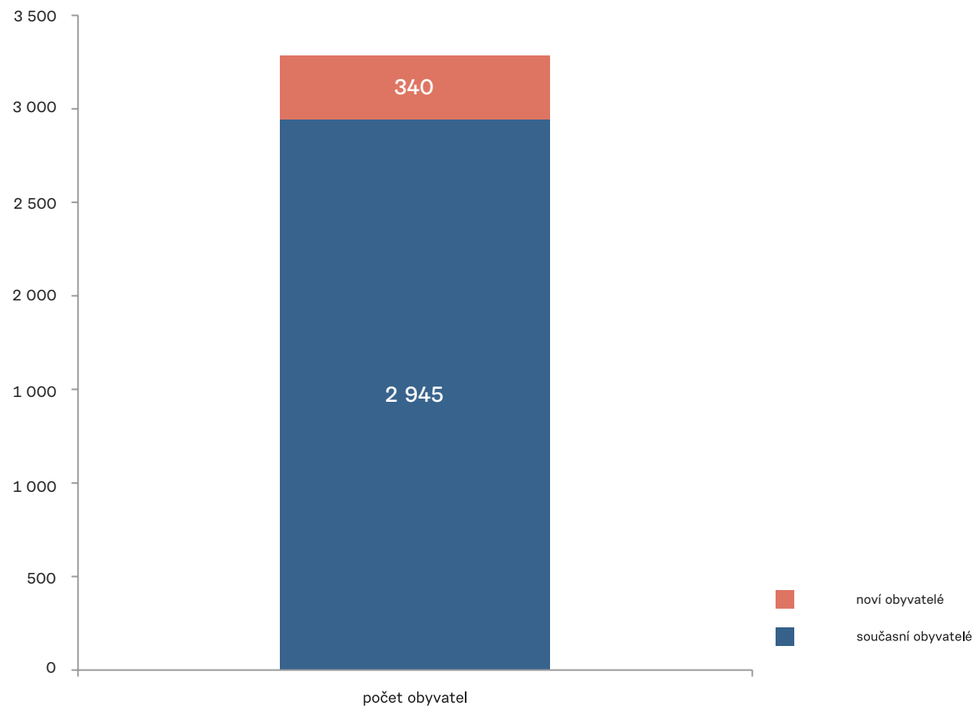
P2 – Vytvoření webu a komunikační kampaně

Cílem komunikační kampaně je:

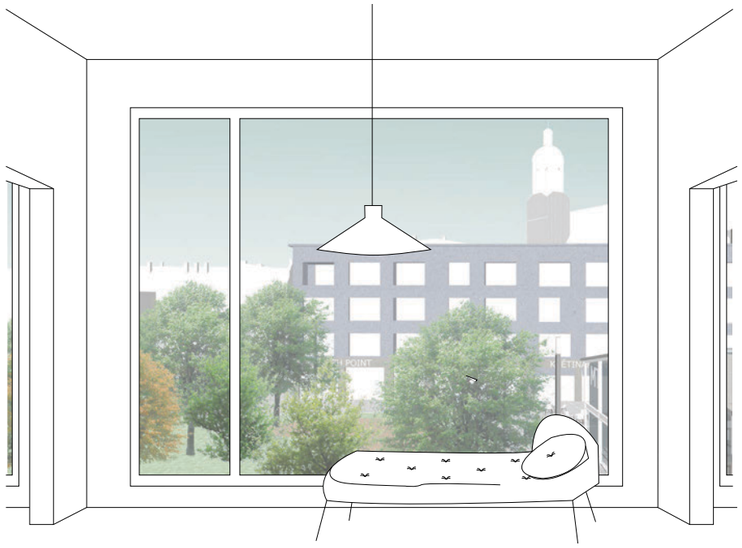
- vysvětlit přínosy revitalizace území,
- komunikovat možnosti, jak se do procesu revitalizace může veřejnost zapojit,
- podat informace potenciálním investorům do území,
- komunikovat výstupy z jednotlivých kroků zejména z architektonicko-krajinářské soutěže a jak je možné se s nimi seznámit,
- přispět k marketingu města jako perspektivní rozvíjející se metropole s příležitostmi pro mladé rodiny i začínající firmy.

Hlavním komunikačním kanálem by měl být samostatný web s prezentací budoucí podoby území.

Graf: Navýšení počtu obyvatel v centru Opavy v případě výstavby domů v bloku Slezanky



Bata



Autorský tým

re:architekti
MgA. Ondřej Synek
Ing. arch. Michal Kuzemenský
Ing. arch. David Pavlišta
Ing. arch. Jan Vlach
Ing. arch. Jiří Žid
Ing. arch. Helena Sladovníková
Ing. arch. Vojtěch Ružbatský
Ing. arch. Alžběta Widholmová

Onplan
Ing. Petr Návrat MSc.
Mgr. Ivana Vaňková

Ing. Květoslav Syrový

Ing. Marie Gelová
Ing. Klára Stachová