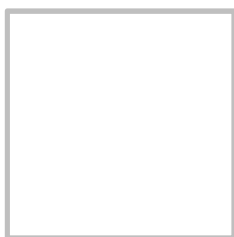


Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí

Části soutěžního návrhu

1. Panel 1
2. Panel 2
3. Panel 3
4. Textová část – Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí
5. Obálka – Autor



Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí



Obsah

| | |
|---|---|
| Části soutěžního návrhu | 1 |
| Úvod | 1 |
| A. Popis a zdůvodnění celkového řešení v rámci města i řešeného území | 1 |
| B. Popis a zdůvodnění návrhu způsobu a postupu regenerace území | 2 |
| C. Popis a zdůvodnění nakládání se všemi ve výkresech označenými objekty | 3 |
| D. Popis a zdůvodnění ekonomické strategie projektu | 5 |
| E. Bilance | 6 |
| F. Popis a zdůvodnění následných kroků v případě zpracování dokumentace vedoucí k realizaci díla, zpracovatelský tým | 6 |
| G. Výše maximální budoucí ceny za zpracování projektové dokumentace v rozsahu dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby | 6 |
| Závěr | 7 |

Úvod

(1) Město Ústí nad Orlicí je osudem podobné mnoha městům podobné velikosti. Průmyslová revoluce a zavedení železnice rozvinulo potenciál města doposud sevřeného středověkým založením i jeho obyvatel. Podnikatelský talent několika jednotlivců dokázal vytvořit stabilní podnik, který dal práci většině obyvatel a dlouhá desetiletí byl hnací silou rozkvětu města, do jehož obrazu se zapsal nesmazatelnou stopou průmyslového areálu. Rozloha areálu, opuštěného ... *kdy* ... a jeho bezprostřední návaznost na historické jádro představují problém a současně příležitost, jejichž velikost, složitost a dosah jsou zásadní výzvou pro vedení města, jeho obyvatele, instituce a podnikatele. Zvládnutí problému a využití příležitosti bude nepochybně dlouhodobým procesem, jehož celkové náklady vysoce přesáhnou rozpočtové možnosti Ústí nad Orlicí. Řešení je přesto k dispozici: spočívá ve strukturovaném řešení přestavby a revitalizace území bývalé Perly: realizaci jednotlivých součástí komplexní struktury je třeba rozvrhnout v čase a koncipovat je tak, aby se do jejich financování zapojil co nejširší okruh zdrojů: na jedné straně veřejných včetně evropských dotačních titulů, orientovaných na projekty pro záchranu historického dědictví, zlepšení kvality života, rozvoj vzdělanosti, tvorbu pracovních příležitostí, podporu začínajících podnikatelů a další, na druhé straně širokého spektra soukromých zdrojů, mezi nimiž by neměl chybět vstup malých a středních podnikatelů. Popis a zdůvodnění celkového řešení v rámci města i řešeného území

Východiskem úspěšného řešení revitalizace a přestavby území bývalé Perly je pětice principů:

- (1) Perlu je třeba zapojit do struktury veřejných ploch a dopravní struktury města
- (2) Perla musí být prostupná pro pěší a v přiměřeném rozsahu i pro motorovou dopravu
- (3) v Perle je třeba vytvořit nové veřejné plochy pro obyvatele města – parky, náměstí, aleje i obchodní ulice
- (4) v Perle je třeba připravit podmínky pro vybudování prostorů pro setkávání obyvatel, kulturu, volný čas i vzdělávání dětí i dospělých, a současně také prostorů pro služby, nerušící výrobu, ale i pro bydlení
- (5) podmínky pro vybudování občanských a podnikatelských prostorů i bydlení je třeba připravit formou enkláv,
 - jejichž velikost bude odpovídat možnostem jednotlivých v úvahu přicházejících investorů (vítány jsou nejen investice finanční, ale i investice úsilí, schopností a iniciativy malých, středních i začínajících podnikatelů),
 - jejichž přestavbu či výstavbu bude možné realizovat nezávisle – v prostoru i v čase,

a které budou optimálním způsobem napojeny, „navěšeny“ na strukturu veřejného prostoru a komunikací připravených dle principů (2) a (3). Principy (1) a (2) se vztahují k celkovému řešení revitalizace a přestavby Perly v kontextu města. Náš návrh sleduje potvrzení a dotvoření stabilní komunikační sítě města, ohleduplné vedení kapacitních komunikací a zklidnění těch částí, které mají potenciál být významným veřejným prostorem a nositelem života ve městě, nebo které mají rezidenční charakter. Jde o pohodlné, bezpečné a (pokud možno) nerušící propojení a o zboření bariér pro obyvatele města: v současné situaci je Perla významnou bariérou hned v několika ohledech: důsledkem je mimo jiné kritická dopravní situace v ulicích *doplnit* ... a na náměstí ... *doplnit*.

Vytvoření „malého obchvatu“ centra města zajistí pospolitost hlavních prostorů – Mírového náměstí, Kociánky a Perly 01. Odklonění hlavního tahu ze severu za areál Perly 01 zklidní ulice Lochmanova a

17. Listopadu a připojí areál k centru města. Zklidnění se dočká ulice Příkopy a Smetanova, když kapacitní doprava ze severu na jih a východ, tečující historické centrum města, bude převedena do ulic, nově vytvořených podél severního a východního okraje areálu Perly

Pěší, kteří už nebudou odrazováni nevábným profilem ulice *doplnit* ... budou volně procházet z *doplnit* ... náměstí podloubím a průchody do nádvoří *doplnit* ... a dále po pěších a zklidněných komunikacích za dalšími „atrakcemi“ revitalizované Perly. Dopravu v centru Ústí nad Orlicí zklidní a usnadní také parkoviště osobních aut v severovýchodním cípu areálu Perly: zde je alternativně možné uvažovat i o přemístění stávajícího, nevhodně situovaného autobusového nádraží.

(2) Popis a zdůvodnění návrhu způsobu a postupu regenerace území

Klíčem k efektivní a současně reálně proveditelné přestavbě areálu Perly jsou úvodem stanovené principy (3), (4) a (5). Ty umožňují jednak postupnou, etapovou realizaci přestavby, jednak soustředění kapitálu – finančního i lidského z nejširšího spektra zdrojů k vytčenému společnému cíli.

- 1) Přestavba, realizovaná postupným přetvářením struktury eliminuje zbytečné a předčasné náklady které by si vyžádala plošná demolice a v kterékoliv fázi ponechává v jednotlivých, předem vymezených enklávách prostor pro flexibilní využití aktuálních příležitostí – třeba formu dílčích úprav, oprav stávajících staveb a jejich znovuvyužití – nebo dílčí demolice a následnou novostavbou. Řád, organizaci území a jeho fungování v každém okamžiku bez ohledu na tu i onde právě probíhající lokální přestavbu zajišťuje promyšleně navržená a předem realizovaná struktura veřejných prostorů a městské infrastruktury, která zajišťuje nezávislost, přístupnost a autonomní fungování kterékoliv přestavbové enklávy. Velikost enkláv je přizpůsobena (pokud možno) investičním možnostem malých a středních, i začínajících podnikatelů, respektive drobnějším postupně realizovaným projektům veřejného sektoru, vzdělávacích a zájmových institucí. Dtočné enklávy je však možné spojovat – pokud bude k dispozici finanční zajištění pro větší projekt, nebo pokud projeví zájem větší investor. Vybudování stabilní sítě veřejného prostoru v území (silnice, chodníky, zeleň, infrastruktura)
- 2) Stávající budovy využít veřejným sektorem a vytvořit tak potenciál pro následující soukromé investice, zatímco ostatní budovy budou využity přechodně případně nárazově.
- 3) Se strany města – vlastníka Perly - vytvoření příhodných podmínek pro malé a střední podnikatele, kteří projeví zájem o podnikání v prostorech, které jsou k dispozici – nízký nájem, úlevy na poplatcích, marketingová pomoc, záruky možnosti rozvoje v budoucnosti – až po odprodej neklávy Finanční kapitál by neměl být zásadní podmínkou pro zahájení drobného a středního podnikání v Perle – důležitější je lidský kapitál, jeho rozvoj – a také revitalizace Perly a využití jejího stavebního dědictví, byť na přechodnou dobu.
- 4) Fragmentace (- vymezení enkláv) a postupné obsazování stávajících hal novými nájemci – služby, obchody, nerušící výroba (více subjektů v jedné hale)

Postupná regenerace území může nabrat mnoho směrů, které budou směřovat ke stejnému cíli. Flexibilita v čase i prostoru je důležitým aspektem a předností navržené koncepce. Vše bude odvozeno od momentální situace trhu. Je možné směřovat přes částečné demolice k parkové struktuře a v konečné fázi k obytné struktuře. Stejně tak je možné se vydat cestou nerušící výroby a obchodu a postupnými úpravami dojít opět k obytné struktuře. K dispozici je pochopitelně i mnoho dalších cest mezi příkladmo uvedenými extrémy.

Předností navržené koncepce, založené na principu struktury veřejného prostoru a infrastruktury, která přirozeným a efektivním způsobem člení původní kompaktní zástavbu na jednotlivé konstrukčně, investičně i provozně autonomní enklávy, je konečně také relativní rychlost přestavby a znovuvyužití. Díky mnohazdrojovému financování (popsáno v kapitole ... *doplnit* ...), které vychází z popsané prostorové koncepce přestavby, se obyvatelé Ústí nad Orlicí mohou dočkat prvních „hmatatelných“ výsledků ve velmi krátkém čase: již v horizontu necelých dvou let (včetně nezbytného plánovacího a schvalovacího procesu) mohou vzniknout první nová náměstí, galerie, společenské a volnočasové prostory, ulice, obchody a provozovny drobné výroby a služeb, aniž by to vyžadovalo enormní finanční investice se strany města. Městské investice na první samostatného provozu schopnou etapu se pohybují kolem 50 511 290 Kč.

Revitalizovaná Perla se stane komplexním městským organizmem: stavební vývoj takové struktury z podstaty věci nikdy nekončí. Pokud bychom s vědomím uvedeného omezení chtěli hovořit o celkové době přestavby Perly dle předložené koncepce, za realistický je možné považovat horizont pěti až sedmi let.

(3) Popis a zdůvodnění nakládání se všemi ve výkresech označenými objekty

Tato kapitola popisuje stav území zobrazeného na hlavních výkresech. Dle myšlenky postupné, pružně reagující přestavby území se jedná o výhledově nejpravděpodobnější fázi. **Veřejný prostor** je tvořen ulicemi náměstími a parky v areálu. Jedná se o městotvorný systém propojující budovy v jeden celek. Hlavním záměrem je zapojení uzavřeného areálu do stávající struktury a zároveň zachovat exkluzivitu i industriální charakter bývalé Perly 01. Budovy se v průběhu času budou měnit dle aktuálních požadavků, ale síť komunikací bude neměnná podobně jako u současných center měst.

Budovy 1 (1.1-1.5) Soubor nárožních budov podél ulice Lochmanova a 17. Listopadu vytváří charakteristickou uliční frontu, která vymezuje areál Perly ve městě. Prolomení prostorných průchodů do areálů zajistí kontinuitu veřejného prostoru a tedy snadný přístup do areálu. Průběžné loubí vytváří z Lochmanovy ulice atraktivní obchodní prostor. Citlivé zásahy do konstrukcí a hmoty zajišťují nenarušenou existenci bloku, jako odkazu dřívější průmyslové historie.

Blízkost centra města a významných budov předurčuje blok pro městské, společenské, volnočasové a vzdělávací funkce. Rohová partie je v přízemí vybavena Informačním centrem s turistickým zázemím a v patrech prostory Městského úřadu v požadovaných kapacitách. Budovy podél Lochmanovy ulice jsou děleny na tři sekce tak, aby bylo možno prostory snadno pronajmout. V přízemí se vždy nachází loubí a prostory obchodů a služeb. Prostorná halová patra jsou vhodná pro kapacitní provozy škol, administrativ, fitcenter, vzorkových prodejen. Po případných stavebních úpravách zde mohou být menší pronajímatelné prostory (lékařské ordinace, právníká kancelář, studia apod)

Budovy 2 (2.1-2.2) Technologické a historické srdce areálu – Kotelna a Strojovna. Budovy jsou svým industriálním charakterem konstrukce i detailů předurčeny pro kapacitní resp. výstavní a společenské účely. Velký a Polyfunkční sál jsou zázemím nejen Městského úřadu, ale i plánované instituce IQ centra (výstavní a přednáškové prostory). Zároveň se jedná o dějiště mnohých společenských a kulturních akcí města.

Budova 3.0 vnikla konverzí původní výrobní haly. Přímý kontakt městského života s halovými konstrukcemi dřívějších prádelen předurčuje toto místo jako memento historie. Ve skeletové

struktura je prostor jako pro novou městskou Galerii Perla 01, ale i pro malé muzeum resp. informační expozici textilnictví.

Budova 4.0 je konverzí rozsáhlé přádelny. Stávající struktura je osamostatněna a přístupna po celém obvodu ať z nových ulic, tak z parkových a herních ploch. Centrální poloha v území představuje potenciál pro celodenní funkce. Umístění Domu dětí je tedy vhodné. Vnitřní dispozice díky otevřenému skeletovému systému absolutně flexibilní. Klubovny, školící místnosti, herny, dílny budou osvětleny prosklenou fasádou, ale i vnitřním atriem, které vznikne vybouráním dvou polí konstrukce.

Budovy 5 (5.1-5.4) Stávající haly jsou novou strukturou veřejného prostoru rozděleny na provozně samostatné stavby, které představují stavební základnu pro rozvoj drobného podnikání, služeb a nerušící výroby (pekárna a jiné manufaktury, na které mohou přímo navazovat obytné prostory, minimální zázemí pro administrativu – a v patře konec konců i bydlení). Výše naznačený scénář předpokládá úvodní podporu podnikání ze strany města (nízký nájem a jiné úlevy), díky které budou stávající haly atraktivní místem pro malé živnostníky a firmy a jejich následné soukromé investice. V dalších fázích by pak soukromníci sami přebudovávali přidělené prostory – na principu enkláv - dle svých představ.

Haly budou prostorem výroby a služeb, prosklené výkladce fasád budou zapojovat a lákat kolemjdoucí dovnitř. Zázemí hal bude realizováno zprvu uvnitř hal a později bude k halám přibudován systém lehkých objektů – lokálních nástaveb a nadstaveb. V nich se kromě možných prodejen a služeb v přízemí budou nacházet kanceláře, ale i byty provozovatelů.

Budovy 6 (6.1-6.2) Plošně největší hala je řešena obdobně jako budovy 5, ale přímé propojení s hlavní dopravní ulicí města ji dává funkci parkovacího zázemí, které podle všech informací centrum města potřebuje. Oproti halám na jihu areálu dovoluje řídký konstrukční systém rozdělit budovu na dvě patra propojenými rampami a vytvořit tak kapacitu cca 50 parkovacích míst, které dle předpokladu pokryjí potřeby centra.

Nejedná se však o monofunkční neživou budovu. V místech kontaktu s veřejným prostorem je prostory pro drobný obchod a nerušící výrobu ve smyslu budov 5.

Efekt umístění parkovacího domu je nasnadě. Není nutné budovat nové kapacitní parkoviště, auta jsou chráněna a nezabírají prostory ulice, je využita stávající struktura, která jinak by již těžko našla smysluplné využití. Navíc pohyb lidí směrem k hlavnímu náměstí, ke Konciánce nebo k autobusovému nádraží zajistí život v lokalitě a snadné zapojení areálu do struktury města.

Alternativně je do polohy haly 6 možné přemístit autobusové nádraží, jehož stávající řešení i poloha jsou problematické.

Budovy 7.0 – 8.0. Soubor budov uzavírá klidovější část areálu. Navíc představují dobře zásobené a dostupné budovy. Využití stávající jídelny Perla 01 navazuje na potřebnou historickou kontinuitu podobně jako Galerie nebo budovy Městského úřadu.

Využití budov je smíšené služby a bydlení. Variantně lze uvažovat o propojení budov v Domov seniorů – volnější podoby domova důchodců, který by využíval jak jídelnu, tak i zelené zázemí areálu a jeho služby.

Budovy 9 (9.1-9.5) Volné plochy bezprostředního okolí stávajícího jsou díky nové městské struktuře určeny pro novou výstavbu měřítkové odpovídající okolí. Nová dopravní cesta kolem Perly není

průtahem, ale běžnou ulicí s odpovídajícím parterem. Nové budovy jsou navrženy jako bytové se zázeminím pro podnikání všeho druhu.

Předpoklad soukromých investic je nejznatelnější u budovy 9.5, kde je na soukromém pozemku vytvořena příležitost pro developerský projekt bytového domu.

(4) Popis a zdůvodnění ekonomické strategie projektu

Ekonomická strategie našeho návrhu je založena na následujících principech:

- (1) Soustředění kapitálu a investičních prostředků co nejširšího spektra zdrojů: veřejné rozpočty (především rozpočet města Ústí nad Orlicí, ale i krajský rozpočet, rozpočet institucí na podporu místního rozvoje a rozvoje turismu, programy Státního fondu rozvoje bydlení – například na podporu výstavby bydlení pro seniory, dotační tituly nejrůznějších orientací), rozpočty institucí vzdělávání a pro volný čas dětí a mládeže – včetně neziskových organizací, soukromé investice do podnikání v drobné s střední výrobě, službách, ale i do bydlení; vyloučení nejsou pochopitelně ani větší výrobní nebo maloobchodní investoři, pokud projeví zájem, a samozřejmě ani standardní úvěrové projektové financování.

Takto široké mnohazdrojové financování je založeno na principu enkláv, do kterých mohou efektivně směřovat i menší investiční částky – v řadě případů mohou být finanční investice zcela minimální, pokud budou dostatečně podpořeny lidským kapitálem podnikatelů: město jako vlastník budov může přenechávat jednotlivé části budov do pronájmu a ke „svépomocným“ úpravám začínajícím podnikatelům stejně jako vzdělávacím a volnočasovým institucím za symbolické nájemné – alespoň z počátku, s perspektivou odprodeje v budoucnosti.

- (2) Vyloučení nebo alespoň omezení investic, které nemají svého aktuálního příjemce a jejichž aktuální efekt i z hlediska veřejnosti je malý: proč bourat haly, pokud není známý investor, který žádoucím, pro město prospěšným způsobem využije pozemek?! Je rozsáhlá a nákladná demolice většiny areálu a následné vybudování parku – nebo parkoviště skutečně účelným, pro rozvoj Ústí nad Orlicí prospěšným vynaložením prostředků městského rozpočtu?

- (3) V první řadě je třeba vytvořit strukturu veřejného prostoru a městské infrastruktury, pouze lokálními „průrazy“ stávající zástavby areálu, které zpřístupní a obslouží jednotlivé investiční enklávy a udělají areál prostupným pro pěší i – v promyšleném rozsahu – motorovou dopravu. Na to je třeba soustředit vlastní investice města: jejich okamžitým efektem bude také zásadní zlepšení dopravní situace v historickém centru i v celém Ústí nad Orlicí.

Investice do vytvoření základní infrastruktury „zprostupnění a obsluhy“ areálu není třeba provést v celém rozsahu najednou – i zde je velmi dobře možná etapizace – od hlavních prostorů a „tahů“ k podružným, od základního provedení k vybavení městským mobiliářem, ...

- (4) Město by mělo investičně podpořit také vybudování městských společenských, kulturních vzdělávacích (IQ centrum, ...) a volnočasových funkcí v nejstarší části areálu, přiléhající k historickému centru. U těchto investic, podobně jako u investic do vytvoření infrastruktury dle (3) lze počítat s vítanou účastí dotačních titulů, podílet se mohou i vzdělávací a volnočasové instituce.

Angažmá města v dalších investičních sub-projektech, realizovaných v rámci revitalizace a přestavby Perly, se již omezuje na podporu ve smyslu principu (1): ta prakticky nezatěžuje městský rozpočet,

Zvolenou ekonomickou strategii navrhujeme jako nejvýhodnější z více hledisek:

- omezuje zátěž městského rozpočtu, aniž by tím brzdila realizaci záměru v čase nebo redukovala jeho rozsah,
 - díky mnohozdrojovému financování je při tom schopna v krátkém čase finančně zabezpečit i rozsáhlou stavební aktivitu: přestavbu Perly podle navržené koncepce budou v čase omezovat spíše potřeby a očekávání obyvatel a vedení města a podnikatelů spíše, než jednotlivé rozpočty,
- (5) pružně a bez zbytečných podmiňujících a předběžných investic je schopna reagovat na vývoj ekonomické situace a poptávku.

Bilance

Viz samostatná příloha textové části.

(5) Popis a zdůvodnění následných kroků v případě zpracování dokumentace vedoucí k realizaci díla, zpracovatelský tým

- (1) Rozpracování soutěžního návrhu do komplexní zastavovací studie, její projednání v orgánech města (a s veřejností) v úrovních zadání – koncept – návrh, schválení návrhu
- (2) Návrh změny územního plánu města, jeho projednání a schválení, pokud to bude vzhledem ke zastavovací studii ad (1) zapotřebí
- (3) Dokumentace k územnímu řízení, obstarání rozhodnutí o umístění staveb; nejpozději v této fázi bude vytvořena objektová skladba komplexního záměru přestavby Perly a v jejím rámci vymezeny jednotlivé samostatně realizovatelné a samostatného provozu schopné stavby (dále jen Stavby)
- (4) Dokumentace ke stavebnímu povolení, obstarání stavebního povolení – dle potřeby po jednotlivých Stavbách
- (5) Dokumentace pro provedení Stavby, dokumentace pro zadání Stavby, spolupráce při zadání Stavby zhotoviteli, autorský a technický dozor při realizaci Stavby, spolupráce při dokončení Stavby

Počínaje (3) mohou být výkony zadány na základě výběrového řízení ad hoc různým lokálním projektantům – za předpokladu zajištění autorského dohledu nad zpracování těchto výkonů autorem vybraného soutěžního návrhu. Počínaje (4) je možné zadávat výkony na základě výběrových řízení ad hoc různým lokálním projektantům pro jednotlivé Stavby dle aktuální potřeby.

(6) Výše maximální budoucí ceny za zpracování projektové dokumentace v rozsahu dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby

Maximální cena za zpracování projektové dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby VF3 - DUR včetně rozpracování soutěžní studie do úrovně VF2 – návrh stavby je 808 181 Kč

Závěr

Návrh zohledňuje současné vazby v území a pozitivním způsobem je rozvíjí. Regenerované území zapojuje do struktury veřejných prostorů a infrastruktury města, eliminuje jeho dosavadní bariérové efekty. Revitalizovanou Perlu koncipuje jako součást městské „tkáně“ s různorodým, komplexním využitím, které naplní očekávání obyvatel Ústí nad Orlicí, jejich potřeby a potřeby komplexního rozvoje města. Zvolený systém eliminuje předčasné demolice, zajistí kontinuitu rozvoje městské struktury i stálý potenciál pro rozvoj na všech hospodářských, společenských a kulturních úrovních.

Zvláště důležitými aspekty navržené koncepce jsou jednak její schopnost trvale se přizpůsobovat měnícím se potřebám a možnostem města, jeho obyvatel i podnikatelské sféry, jednak její ekonomická proveditelnost. Ta je založena jednak na flexibilní etapovitosti přestavby, jednak na zapojení širokého spektra zdrojů financování – soukromého, veřejného od úrovně města až po státní a evropské finanční nástroje, neziskového financování i standardní komerční úvěrové projektové financování.

Nezanedbatelná je konečně i schopnost navržené koncepce přinést první pozitivní „hmatatelné“ výsledky v krátkém čase – v již zmíněném horizontu dvou let – aniž by to znamenalo enormní zátěž pro městský rozpočet nebo riziko zadlužení.