

Factory Yard 1842: luxus v industriálním balení



Author: SF / Petr Bým | Published: 18.12.2007

Areál někdejší přádelny lnu v Žacléři osiřel v roce 1992, kdy národní podnik Texlen stejně jako mnoho jiných českých textilek nevydržel nápor tržní ekonomiky a ukončil výrobu. Sotva o rok později ho za pár desítek milionů korun koupil podnikatel Dušan Barnáš, který je také duchovním otcem i developerem projektu Factory Yard 1842. Z hlediska budoucího využití areálu o rozloze 2,4 hektaru byly nejpodstatnější dvě okolnosti: celá lokalita nemá žádnou ekologickou zátěž a naopak má také pouze jednoho majitele, takže s ní nejsou ani potenciálně spojené žádné majetkoprávní spory, které jsou při konverzi brownfieldů často velkým problémem.

Pro každého něco

Projekt je dílem architektonického studia D3A, konkrétně Jaroslava Zimy a Sabiny Měšťanové. Ti vycházejí především z požadavku na maximální zachování půvabů a charakteristických rysů industriálních staveb XIX. století - proto se také bude bourat nevelký „socialistický“ kancelářský přístavek a naopak dostavovat původní komín, který byl po válce z větší části odstraněn.

Do areálu, kde volné plochy představují takřka 19 000 metrů čtverečních a zástavba, jejíž hlavní součástí jsou dvě spojené budovy ve tvaru písmene L, téměř 6 000 metrů, se architektům podařilo umístit vše, co dnes podobné komplexy potřebují. Přitom se architektonické řešení obešlo bez výraznějších zásahů do hmoty původních staveb, což do značné míry platí i pro jejich vnitřní dispozice. Jedinou výjimkou jsou nástavby na dvou hlavních budovách, díky kterým se využitelná plocha obou hlavních objektů zvýší z někdejších 8 na 13 tisíc metrů čtverečních.

Středobodem projektu je hotel, umístěný v hlavní a do budoucna také vstupní budově celého areálu. Ten bude nabízet v 55 ubytovacích jednotkách o ploše 26 - 58 metrů čtverečních kolem zhruba 150 lůžek. Zatímco hotelová budova by se po dokončení měla pronajmout nějakému hotelovému operátorovi, rezidenční jednotky budou jako jinde v Krkonoších na prodej. Apartmánů bude celkem 51 a jsou vlastně další variantou populárních továrních loftů - v některých z nich bude výška stropů dosahovat 4,5 metrů.

Tyto dvě hlavní součásti projektu ovšem bude doplňovat řada dalších prostor a provozů. Hotel bude mít zasedací sál s kapacitou 100 osob, vedle toho také gastronomická zařízení a počítá se i s několika menšími obchodními jednotkami. Bývalá trafostanice se změní na vyhlídkovou věž s kavárnou, stodola na grill-restaurant. Hodně se v projektu myslí na sportovní aktivity - v areálu budou tenisové a squashové kurty, dva bazény, pět lázeňských místností, bowlingový sál, fitness i cvičné golfové hřiště, pro děti hřiště a dvě menší vodní plochy. A jako příslovečná třešeň na dortu heliport.

Už z tohoto výčtu je zřejmé, s jakou klientelou se ve Factory Yard 1842 počítá. „Luxus je dnes velkým lákadlem. Navíc v okolí žádný podobný komplex neexistuje, konkurence se tedy bát

nemusíme. K tomu se chceme od podobných středisek výrazně odlišit. Především původní architekturou, ale i úrovní služeb - budeme prostě jiní, svébytní, můžete říci i samostatní. Celý projekt bych charakterizoval třemi pojmy: design, ekologie, velkorysost,“ osvětluje základ marketingové koncepce projektu Dušan Barnáš - developer dosti nezvyklého rázu.

One-man show s výhradou

„Studoval jsem ekonomiku na ČVUT. Do toho ale přišla revoluce a s ní mnoho možností, které jsem chtěl využít, takže školu jsem nedokončil. Později jsem získal titul MBA na chicagské univerzitě, kde jsem se věnoval především krizovému řízení,“ líčí Dušan Barnáš svou přípravu na profesní kariéru. Tu samotnou nastoupil počátkem devadesátých let. „Byla tady řada podniků, která se v určitém okamžiku musela překloupat do podoby skutečné firmy, a to byla moje parketa,“ pokračuje Barnáš s tím, že působil jako jakýsi „opravář firem“. O tyto služby byl zájem, takže brzy přišla na řadu potřeba vydělané peníze rozumně investovat. „Areál Textlenu jsem koupil už v roce 1993 a měl jsem plán zahájit tady výrobu nábytku,“ vzpomíná na své tehdy ještě netušené developerské začátky Barnáš.

Později se ale ukázalo, že na trhu s nábytkem není příliš mnoho prostoru. Takže vznikla myšlenka využít továrnu a přilehlé pozemky jiným, možná i netradičním způsobem. Samotná lokalita a její současný vývoj v tomto ohledu leccos napovídá. Z někdejšího důlního a průmyslového střediska se Žacléř stává dalším centrem cestovního ruchu v Krkonoších. Městečko s necelými čtyřmi tisícovkami obyvatel je jakýmsi, byť trochu méně viditelným, pokračováním krkonošské rekreační osy Harrachov - Špindlerův Mlýn - Pec pod Sněžkou - Jánské Lázně. Žacléř má napojení na hlavní lyžařské sjezdovky, cyklotrasy a turistické stezky, do sousedního Polska je to doslova skok a v nedaleké budoucnosti by se městečko mělo stát snadno dostupné díky dostavbě dálnice D 11.

Náповěda více než výmluvná, tím spíše, že areál je rozlehlý a nabízí tak množství spojit ubytovací a „zábavní“ servis ve velkorysém měřítku. „Neviděl jsem možnost, jak investovat rozumněji. K tomu jsem se díval kolem sebe, mám pocit, že developerům podobných projektů jde jenom o finance. Takže jsem si umínil, že to udělám trochu jinak,“ osvětluje D. Barnáš počátky své nové - developerské - profese. Četné zkušenosti z firemní sféry ho ovšem od počátku vedly ke spolupráci se specialisty. Už jejich jména nasvědčují tomu, že Factory Yard 1842 není žádnou naivní nerealizovatelnou chimérou - právní záležitosti má na starosti advokátní kancelář Glatzova&Co, ekonomické poradenství KPMG Advisory, daňové otázky Schaffer&Partner. „Cítím také podporu ze strany obce a jejího starosty, totéž mohou říci o krajských institucích,“ popisuje Barnáš pozitivní reakci „institucionálního okolí“ projektu. Není ostatně nijak překvapivá, Žacléř by neměl přijít zkrátka. Textlen v nové podobě by měl přinést nová pracovní místa a oživení celé oblasti. Navíc Factory Yard nebude izolovanou enklávou luxusu. Celý areál těsně přiléhá k městské zástavbě a pro její obyvatele budou otevřeny všechny jeho provozy.

Zvláštním problémem by nemělo být ani financování projektu - předpokládané investice dosáhnou výše 380 milionů korun. „Banky reagují pozitivně, dostal jsem i nabídky od stavebních či developerských firem na partnerství. Nechci se ale ocitnout na vedlejší koleji, takže formu takové aliance, která je v nějaké podobě dosti pravděpodobná, budu pečlivě zvažovat,“ říká Barnáš. Realizaci tedy, jak se zdá, nic nebrání. Tím spíše, že stavební povolení by mělo být vydáno do konce tohoto roku. „Chtěl bych, aby první návštěvníky areál přivítal za dva roky,“ říká optimisticky Barnáš.

18.12.2007 13:27, SF / Petr Bým