

Historické brownfieldy jsou šancí a možností

Author: Vítězslav Fejfar | Published: 01.06.2009

Pro řadu municipalit znamenají tyto stavby spíše zátěž. Jsou nákladné na zabezpečení, údržbu a návratnost případných investic do jejich reinkarnace je značně nejistá. Přesto se mohou stát magnetem, tahounem turistiky, symbolem obce, ale i výdělečným podnikem. Jde o to, jakým způsobem se rozhodnete danou stavbu využít.

Co s ním?

Základní podmínkou pro regeneraci historického brownfieldu jsou vyřešené majetkoprávní vztahy. Řada těchto staveb má nevyjasněnou vlastnickou minulost, uvízla v restitučním síti nebo její majitelé žijí v zahraničí.

Je-li vyřešena tato otázka, pak je třeba zvážit možnosti a způsob, jak s ním naložit. Je třeba si ale klást hned na začátku několik zásadních otázek. Jak bude objekt „nově“ koncipován? Jak bude zachována jeho historická hodnota? Jaký bude rozsah investic a jaká jejich návratnost? Vzhledem k tomu vyvstává zcela zásadní otázka - a to zda objekt využít ke komerčním účelům, či nikoli. Na paměti přitom musíte mít provozní náročnost takového objektu a možnost jeho udržitelnosti v případě, že se rozhodnete pro nekomerční využití.

Zámek - pivovar - hotel

Příkladem komerčního využití historického brownfieldu je hotel Zámek v Ostravě - Zábřehu. Stavba z roku 1529 jako by se v prostředí panelákového sídliště Pískové doly ocitla zcela náhodou. Přitom se jedná o jednu z posledních původních historických staveb v této oblasti.

Zámek, na který byl už vydán demoliční výměr, koupili před několika lety jeho současní majitelé. Hned na začátku byli postaveni před rozhodnutí, jak se stavbou naložit. Především se majitelé rozhodli zachovat historickou kontinuitu stavby a autenticitu lokality a objekt začali rekonstruovat. „Ač jsem sám Ostravák, dlouhá léta jsem nevěděl, že zde nějaký zámek vůbec je. Jeho znovuzrození se stalo vášní, ale mělo svá úskalí. Je třeba říci, že se vyplatila spolupráce s památkáři. Dali jsme na jejich rady a doporučení. Rekonstrukce trvala tři a půl roku za užití tradičních stavebních metod, prací restaurátorů a řemeslníků,“ vysvětluje Radovan Koudelka.

Projekt od začátku své nové existence musel „vydělávat“ a tomu bylo nutno podřídit i funkční využití stavby a nabídku produktů. „Museli jsme konfrontovat plány a skutečnost. Tradice místa nás zavazovala, chtěli jsme budovat značku, důležitý byl marketing a struktura nabízených produktů,“ říká Radovan Koudelka. Výsledkem je hotel s dvaatřiceti lůžky v pokojích s historickým nábytkem, nejstarším vinným sklepem v Ostravě, širokou nabídkou piva, vín a gastronomie. Novinkou jsou první pivní lázně v regionu.

Průměrná dosažená cena na pokoj je 71 euro a projekt je ekonomicky soběstačný. Dobré vztahy s místní radnicí posilují klientelu třeba v podobě svatebních obřadů a hostin. Standardní hoteloví hosté se ze 70 % rekrutují ze zahraničí, především díky masivní reklamě v zahraničí.

Zcela zásadním momentem v tomto příběhu je ale financování. Celý projekt byl totiž placen z peněz majitelů, čili ze soukromých prostředků. Podle Koudelky tak stavebníci měli relativně volné ruce a nebyli vázáni termíny a lhůtami pro čerpání financí nebo čekáním na jejich přidělení. „Z fondů jsme nedostali ani korunu. Nejčastější argument byl ten, že tyto projekty jsou málo návratné,“ dodal Koudelka. „To je ale

chyba. Například regionální operační programy byly primárně určeny pro ty projekty, které nemají jistou návratnost a přitom prostředky z nich nejčastěji směřují na zajištěné komerční projekty,“ myslí si Tomáš Kulman ze společnosti KPMG Česká republika.

Spolupráce se vyplácí

Zcela jiným typem projektu byla rekonstrukce zámku v Kuníně. Ta je příkladem nekomerčního pojetí regenerace historického brownfieldu. Kunínský barokní zámek rovněž léta chátral a v dobách hluboké totality měl být přebudován na ubytovnu. Výsledkem byly zničené vybavení a téměř zlikvidovaný depozitář. Otázku, co dále s takovýmto objektem, pomohli prvním impulsem vyřešit památkáři a muzeum. To nabídlo jediné dochované obrazy ze svého depozitáře, které se vázaly k zámecké historii, ke galerijním účelům. Prvním krokem k úspěšné obnově této památky se tak stalo umění. Za rok už bylo vše trochu jinak. Jakmile si sem našli cestu první návštěvníci, začaly se na zámku pořádat nejrůznější slavnosti, benefice apod.

„Naším hlavním záměrem bylo zámek propagovat a přitáhnout sem lidi. Hledali jsme i lidi v cizině, jejichž rodinné a historické kořeny měly k zámku blízko. Podařilo se nám najít potomky bývalých majitelů, kteří měli chuť se na obnově zámku podílet. V současné době je již půda zámku přestavěna na pokoje hojně využívané svatebčany. Ve zbylých částech je galerie, výstavní plochy, informační centrum a restaurace. Snažíme se diverzifikovat program pro různé věkové kategorie a samozřejmě s ohledem na různá roční období,“ vysvětluje přerod Zámku Kunín jeho kastelán Jaroslav Zezulčík.

Samotná stavba zde přišla na 60 milionů korun a náklady na restaurátorské práce. Přispěla nejen obecní pokladna, ale i dotace z fondu Ministerstva pro místní rozvoj. Obec je majitelem zámku a jeho provozovatelem je muzeum.

Vítkovice na startu

Samostatnou kapitolou regenerace historických brownfieldů jsou technické areály a památky. Za první vlašťovky v Čechách lze považovat plán regenerace dolní oblasti hutí ve Vítkovicích. Tento technický unikát skýtá dosti široké možnosti dalšího rozvoje a využití. Společnost Vítkovice si je toho dobře vědoma a tento technologický skanzen začíná pomalu přetvářet. Jedním z prvních projektů z tohoto rozsáhlého celku byla rekonstrukce objektu zámečku rodu Rothschildů, bývalých majitelů hutí, z roku 1847. Ta přišla na 110 mil. korun. Částkou tři čtvrtě milionu na ní přispělo město Ostrava a zbytek financovala sama společnost Vítkovice. Zámeček, který dříve sloužil jako reprezentativní sídlo a byt ředitele Vítkovických železáren, má dnes tři patra. Jeho součástí je galerie a reprezentační prostory. Dva hlavní sály slouží příležitostně i akcím pro veřejnost. „Zámeček bude veřejnosti přístupný jen při zvláštních příležitostech. Hodláme zachovat jeho původní funkci, to znamená, že bude sloužit jako reprezentaci podniku. Veřejnost ale bude moci využívat jeho přilehlé objekty, mezi které patří například technická knihovna,“ uvedl Pavel Czene ze společnosti Vítkovice reality development. Ta společně s památkáři spolupracuje na revitalizaci zmiňované dolní oblasti Vítkovic. „V plánu máme úpravu bývalého plynojemu a jeho okolí na kongresové a konferenční centrum. Ve fázi výběrového řízení na projektanta je i rekonstrukce vysoké pece 1 na vyhlídkovou věž,“ přiblížil nejbližší plány Czene.

01.06.2009 09:19, Vítězslav Fejfar