

Zpráva k aktivitám spolku A dál? v lokalitě Žatec - Podměstí

Projektový den v Žatci - Podměstí (23.6.2018)

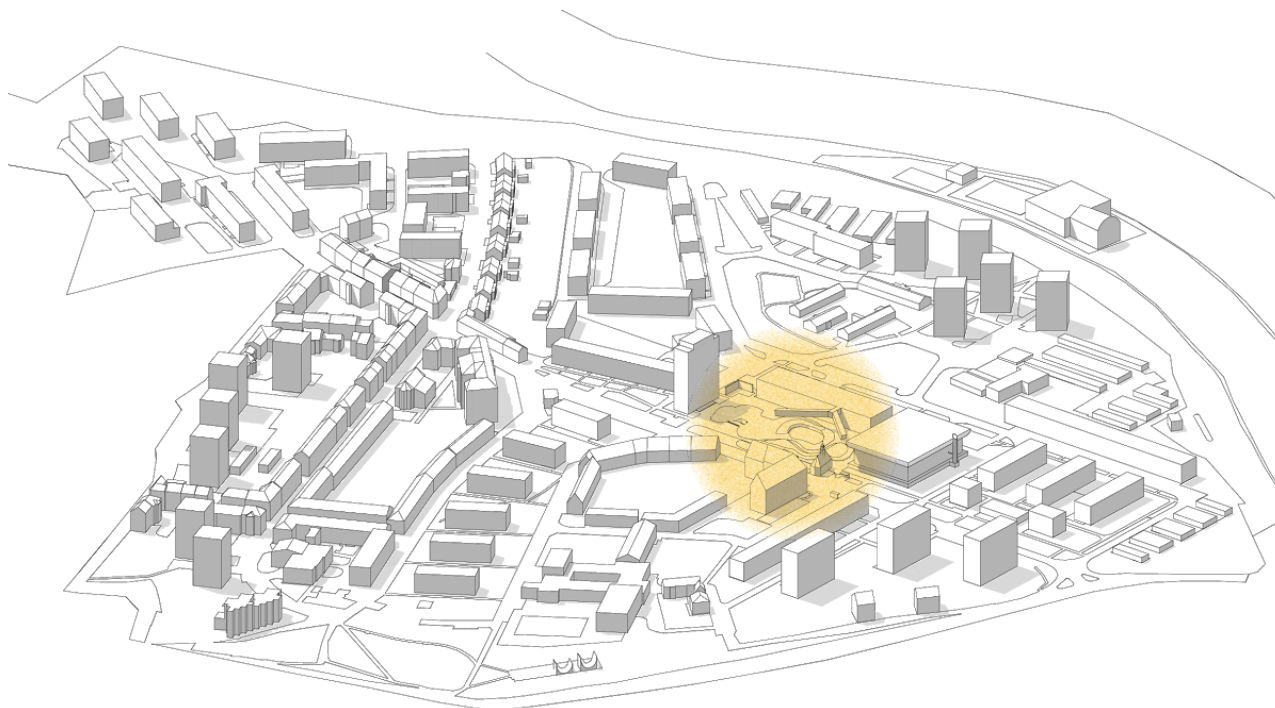
- vysvětlení přístupu spolku
- vyhodnocení dotazníku a připomínek občanů
- doporučení pro architektonickou soutěž na obnovu centra okrsku Žatec - Podměstí

Shrnutí jednání s architektonickým studiem CCEA MOBA (20.7.2018)

- princip a fungování architektonické soutěže
- časový harmonogram a cenová nabídka od studia CCEA MOBA

Centrum okrsku Podměstí

Území, na které jsme zaměřili svou pozornost, je urbanisticko - architektonický komplex věžového domu, obchodního domu Zlatý chmel (dále jen OD) a kulturního domu Moskva (dále jen KD), obléhající veřejný prostor vedle ulice Svatováclavská, naproti malému Havlíčkovu náměstí. Zde, v centru Podměstí se nachází asi 7800 m² veřejného prostoru. Z realizovaných projektů které v Žatci po druhé světové válce vznikly, je tento jednoznačně umělecky nejhodnotnější, s vazbami na soudobou brutalistní architekturu.



Okrsek Žatec - Podměstí, který měl v době svého dokončení zhruba 7500 obyvatel. V sedmdesátých letech tak tvořil třetinu obyvatel celého města. Žluté kolečko značí zájmové území, které bylo předmětem našeho projektového dne.

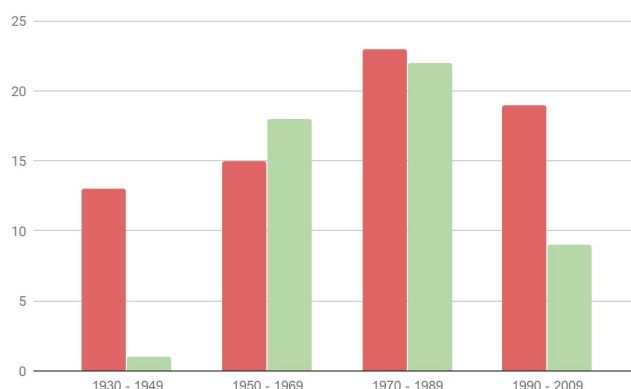
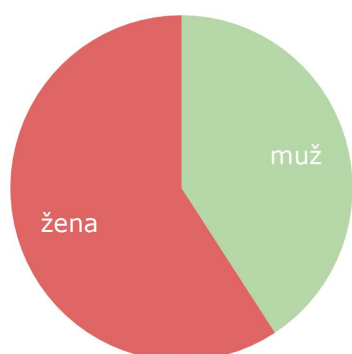
Myslíme si, že po letech intenzivního soustředění na historické centrum a industriální předměstí je nutné se začít věnovat palčivým problémům denního života, a toto místo je podle nás ilustrativním příkladem.

Nechtěli jsme jít administrativní cestou a zasílat podněty na městský úřad (bylo by jich nemalé množství), nýbrž jsme zvolili postup časově náročnější; vlastní aktivitou se snažíme podat pomocnou ruku městu (vlastníkovi řešeného veřejného prostoru), uplatnit inovativní přístupy a zejména upozornit na **kvalitu navrženého občanského komplexu z šedesátých let**. Pro obnovu tohoto veřejného prostoru, náměstí - parku, prosazujeme vyhlášení architektonické soutěže. Tento způsob projektování umí použít nápady vzešlé od občanů a upravit tak dlouhodobě opomíjené místo podle potřeb jeho skutečných uživatelů.

Projektový den u Zlatého chmelu (23.6.2018)

Otevřené setkání s příznačným názvem **“Zachraňme Zlatý chmel!”** jsme uspořádali symbolicky v místě původního jezírka. Ptáte se, jak zachráníme Zlatý chmel? I když naše činnost nemůže zcela ovlivnit stav OD, neboť je v soukromém vlastnictví, stále zůstává tato stavba nedílnou součástí tehdejšího střediskového centra. A toto centrum po záchraně hlasitě volá.

Pro občany jsme si připravili výstavu dokumentující vývoj Podměstí, včetně fotografií domů před asanací a následně nové panelové výstavby. Během archivního bádání jsme narazili na dosud nepublikované nerealizované záměry z první poloviny šedesátých let, které jsme účastníkům na setkání představili. Důležitou částí byla **tabule přání**, kam se mohli návštěvníci vyjádřit písemně či graficky, jak by si **představovali budoucí proměnu** prostoru se zelení, co by zde být mělo, nebo naopak určitě nemělo. Připraven byl také dotazník, který mohli zúčastnění vyplnit buď přímo na akci, a nebo posléze i v online verzi. Celkový počet respondentů se vyšplhal 125 dotazovaných.



Potěšilo nás, že zájem o toto místo projevila kromě starousedlíků i mladší generace.

Připomínky a nápady občanů jsme graficky zpracovali do takzvaného wordcloudu (pracuje na principu množství opakovaných slov, a ta jsou největší).



Širší analýza a naše dlouhodobé pozorování místa přinesly následující zjištění a vyhodnocení:

- a) Celý prostor je ve velmi špatném stavu. Pro současnou skladbu obyvatelstva Podměstí, může být dokonce pohyb v tomto prostoru **zdraví nebezpečný** (stav chodníků a odtokových žlabů zásadně odporuje požadavkům na bezkolizní a pohodlné užívání pěších komunikací, tzn. že současný stav je v rozporu s platnými předpisy).
- b) V prostoru zcela chybí **základní městský mobiliář** (lavičky, odpadkové koše, dostatečné veřejné osvětlení), a **nelze jej tedy užívat k účelu**, ke kterému byl původně navržen.
- c) Vzrostlé dřeviny na "zelených ostrovech" se jeví jako velmi problematické z hlediska pravidelných úklidových prací, neboť jsou místem **hromadění odpadků**, vznikajících zřejmě i provozem v okolních budovách.
- d) Z hlediska orientace v prostoru jsou křoviny **vizuální překážkou**, která zhoršuje přehled a orientaci v prostoru a vytváří pocitově nebezpečná zákoutí.
- e) Nízké stromové před OD slouží jako **útočiště lidí** bez domova a uživatelů návykových látek.
- f) Vnější přístup do patra OD se jeví jako problematický z hlediska technického stavu i bezpečnosti podchodu.
- g) Fasády OD a KD jsou oblepeny **reklamními poutači**, jejichž existence z hlediska množství a kvality negativně ovlivňuje celkový dojem z místa.

Na základě diskuzí s občany a po zpracování dotazníků jsme seskupili následující požadavky:

- a) **Zachovat zeleň**, která vytváří příjemné klima ve městě a navrhnout její **generální úpravu** umožňující rekreaci a odpočinek (vhodné rozmístění a výška koruny).
- b) **Vybavit prostor městským mobiliářem**, veřejným osvětlením a **zajistit pravidelné kontroly městskou policií**.
- c) **Vytvořit zázemí pro venčení psů**, ale třeba i vyhradit prostor bez možnosti vstupu psů.
- d) Umístit žádanou vybavenost jako **kavárna, lékárna nebo bankomat**, a to v rámci **jednání s vlastníky okolních domů**.
- e) **Obnovit vodní prvek**.
- f) **Možnost pořádání sezónních kulturně - společenských akcí** v Podměstí. Řešený veřejný prostor není prozatím přizpůsoben k pořádání jakékoliv akce, avšak kolektiv se shodl, že je jeho poloha pro tyto účely ideální. Kladný ohlas měl nápad "letního amfiteátru", který by mohl být zakomponován v části původního vodního prvku.
- g) **Možnost legálního působení ve veřejném prostoru**, jako například galerie pod širým nebem, výstavní prostor, nebo letní učebna. Tyto návrhy vzešly s ohledem na **existenci školských zařízení**, která se v čtené míře v okolí nacházejí.

- h) **Hřiště/aktivity pro odrostlejší děti** (10 - 15 let). Příchozí poukázali na absenci aktivit pro větší děti, tedy existenci "něčeho" mezi dětským hřištěm a workoutovým cvičištem.
- i) Opatřit prostor monitorovacími **kamerami**.
- j) Celková **obnova zájmového území** by mohla do Podměstí **přilákat nové provozy**, či obchody a místo by tak mohlo znovu ožít.
- k) Část občanů zastává názor ponechat **původní koncept** místa (zeleň, lavičky), **bez zásadních modernizací**.
- l) Diskutabilní byl návrh redukce zelených ploch za účelem vzniku **nových parkovacích míst** (alespoň při ulici Svatováclavská).

Navrhujeme do budoucí revitalizace centra okrsku zahrnout:

- Důkladně promyslet nové pochozí materiály - skládaný povrch pohodlný pro pěší chůzi, jízdu kočárků a kol.
- Respektovat vyšlapané pěší cesty a zahrnout je do nových tras v prostoru.
- Vybrat vhodnou novou výsadbu zeleně.
- Možné vymezení (ne)přístupu psů a jeho grafické a případně fyzické řešení v terénu.
- Návrh městského mobiliáře, dostatečně odolného, avšak pohodlného i v extrémním počasí.
- Architektonické řešení vodního prvku (bude - li v návrhu uvažován).
- Návrh regulace reklamy na fasádách okolních objektů, případně zpracování grafického manuálu, jak reklamu sjednotit.
- Zapojení provozů (i možných nově vzniklých) do užívání území.
- Pokus o ideové řešení pěších přístupových komunikací do OD Zlatý chmel (lávka, schodiště).



centrum okrsku Podměstí - současný stav

jednání s architektonickým studiem CCEA MOBA (20.7.2018)

20. července se uskutečnilo **setkání zástupců města a našeho spolku**. Byla předána zpráva z projektového dne (str. 1 - 5 tohoto dokumentu) a proběhla diskuze nad nasbíranými podněty. Pozvání spolku přijal také architekt Igor Kovačević z architektonické kanceláře **CCEA MOBA**¹, který jako zástupce odborné obce hovořil o dobrých, ale i špatných příkladech praxe. Všichni přítomní měli zároveň příležitost položit otázky týkající průběhu, hodnocení i cenové hladiny případné budoucí architektonické soutěže², která je od začátku naším hlavním cílem.

Pro bližší představu o ceně soutěží uvádíme:

cena architektonické soutěže se skládá z:

- odměny (skicovného) pro vítězné návrhy; zde jsou kromě honoráře za autorské dílo započítány také náklady na grafický výstup (tisk, software)
- honorář pro porotu (architekti a urbanisté, který odborně a nezávisle zhodnotí předložené návrhy, ale také členové závislí, z politické garnitury města)
- honorář pro organizátora soutěže (v jehož kompetenci je zajištění kvalitní poroty, zpracování soutěžních podmínek na základě požadavků města, zajištění odpovídající reklamy a oslovení soutěžících)

Pro centrum okrsku Žatec - Podměstí je cenová bilance, na základě průzkumu trhu CCEA MOBA následující:

plocha veřejného prostoru: 7800 m²
orientační cena nákladů: 3500 Kč/m³ (zde je počítáno s metrem kubickým, neboť stavební zásah počítá také s úpravami kolem inženýrských sítí, uložených v zemi)

tj. celkové náklady na stavbu: cca 30 000 000 Kč

¹ **Centrum pro středoevropskou architekturu – CCEA**, architektonické centrum v České republice, které se zabývá architekturou na teoretické a výzkumné bázi. **MOBA** stála na počátku mnoha projektů jak v České republice, tak i v zahraničí jako **organizátor architektonických soutěží**.

MOBA je starý slovanský termín pro sousedskou výpomoc.

Studio vede MArch. Ing. arch. Yvette Vašourková a Ing. arch. Igor Kovačević, Ph.D.

² **Architektonická soutěž** je jeden ze způsobů zadání veřejné zakázky, ovšem s tím rozdílem, že **nabídka, kterou podává uchazeč o zhotovení veřejné zakázky, již obsahuje samotné dílo** (většinou projekt ve fázi studie).

Arch. soutěž tedy umožňuje poptat a **ihned obdržet reálné řešení problému**, který vytyčují soutěžní podmínky. Tato řešení jsou následně **diskutována porotou** sestávající z odborných (většinou nezávislých) členů, a zástupců politické garnitury vyhlášovatele (členů závislých). Společnou diskuzí je potom určeno vítězné pořadí soutěžících a **uzavření Smlouvy o dílo**, na další stupeň projektové dokumentace. To probíhá s jedním z vítězů, dle Zákona o zadávání veřejných zakázek, v jednacím řízení bez uveřejnění.

- + odměny pro soutěžící: 300 000 Kč
- + honorář pro odbornou porotu: 80 000 - 100 000 Kč
- + zajištění organizace CCEA MOBA: 200 000 - 250 000 Kč

celkové náklady na soutěž cca 800 000 Kč.

V závislosti na definitivním rozhodnutí města je časový harmonogram dle CCEA MOBA sestaven takto:

- rozhodnutí o vyhlášení architektonické soutěže (např. září 2018)
- výběrové řízení na organizátora soutěže (cca 2 měsíce)
- zpracování soutěžních podmínek, vyhlášení soutěže (cca 2 měsíce)
- vyhlášení soutěže (cca měsíc)
- vyhodnocení soutěže porotou (cca 2 měsíce)
- jednání s vítězem a uzavření Smlouvy o dílo
(na další stupeň projektové dokumentace) (cca měsíc)

Orientační doba trvání architektonické soutěže je tedy 8 měsíců.

A dál? Je to na městě.

Shrnutí z projektového dne jsme na červencovém jednání předali městu. Tam jsme si také rozdali následující úkoly:

- a) Odbor rozvoje a investic města vytvoří koordinační situaci na základě výkresů vlastníků sítí. Ta je nezbytným podkladem pro jakýkoliv zásah do území, případně podkladem pro budoucí možnou architektonickou soutěž.
- b) Město zařadí diskuzi o architektonické soutěži na Podměstí jako bod zářijového zastupitelstva. Mohlo by se tak hovořit o principu tohoto modelu a o jeho prvním použití v Žatci.
- c) Spolek A dál? informuje občany města o výsledcích projektového dne a uvede je do problematiky organizování architektonických soutěží.
Spolek dále dopracuje zprávu z projektového dne a z jednání s CCEA MOBA a tento dokument bude materiálem pro zastupitele na zářijovém zastupitelstvu (posledním před komunálními volbami).

Závěrem

Ačkoliv se jeví cena za architektonickou soutěž (= několik možných návrhů kvalitního a ekonomicky výhodného řešení tohoto území ve fázi studie) poměrně vysoká, je třeba si uvědomit, kolik finančních prostředků nebylo dosud do této lokality městem investováno, a to ani v rámci údržby ani dílčími renovacemi. Jde tedy o vnitřní dluh vlastníka území vůči svému majetku, zejména však vůči jeho obyvatelům.