



SOUTĚŽNÍ DIALOG

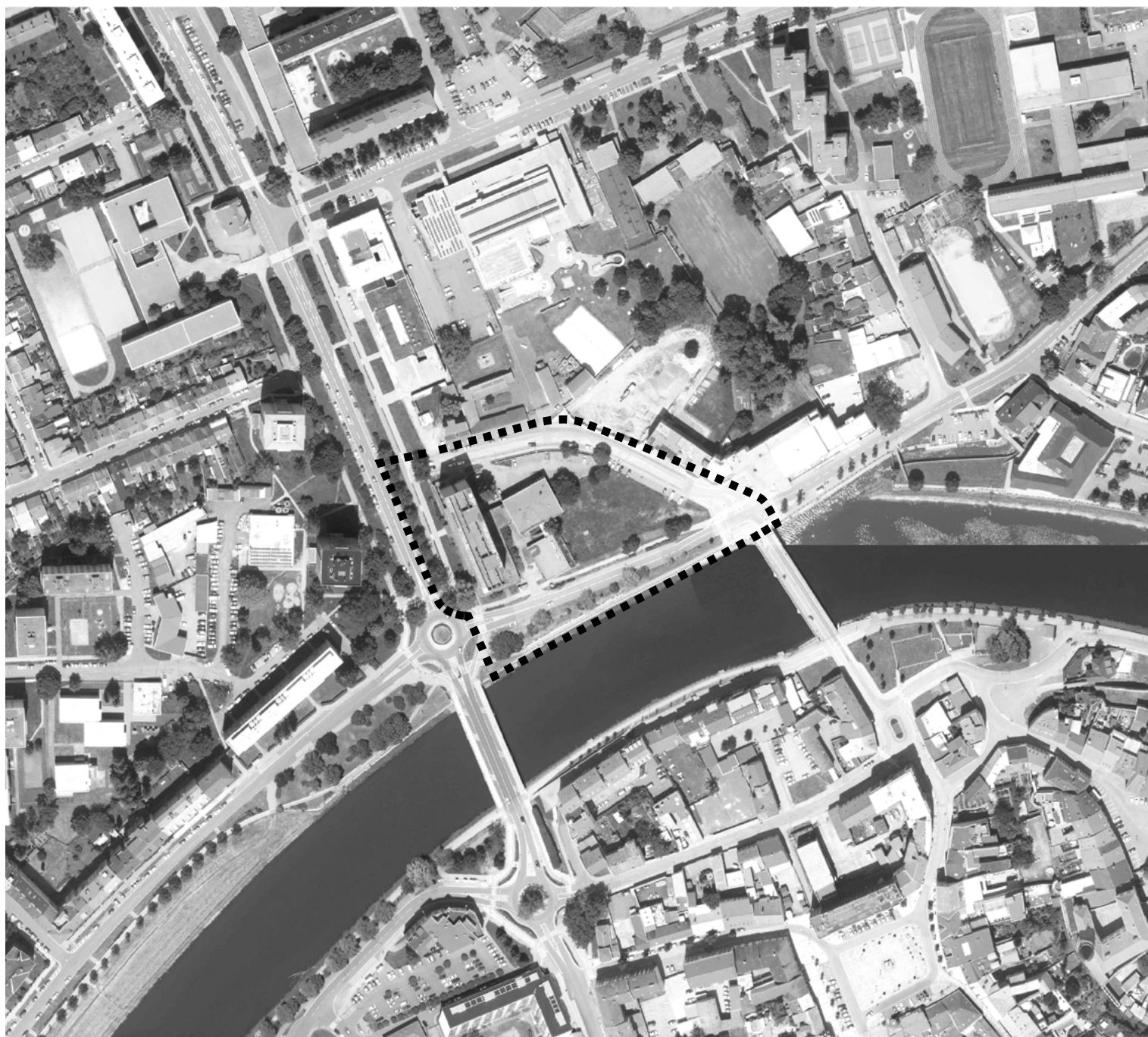
PŘEROV: REVITALIZACE LOKALITY STROJAŘ



Soutěžní dialog - Rámcové zadání

Milé architektky a architekti,
zveme vás k účasti v soutěžním dialogu na re-
vitalizaci lokality Strojař v Přerově, kterou čeká
novostavba obytného domu.

Cílem města Přerova je najít autorský tým, který
navrhne inovativní a kvalitní řešení bydlení v
centru města v místech dnešního „Strojaře“.







1 Přerov

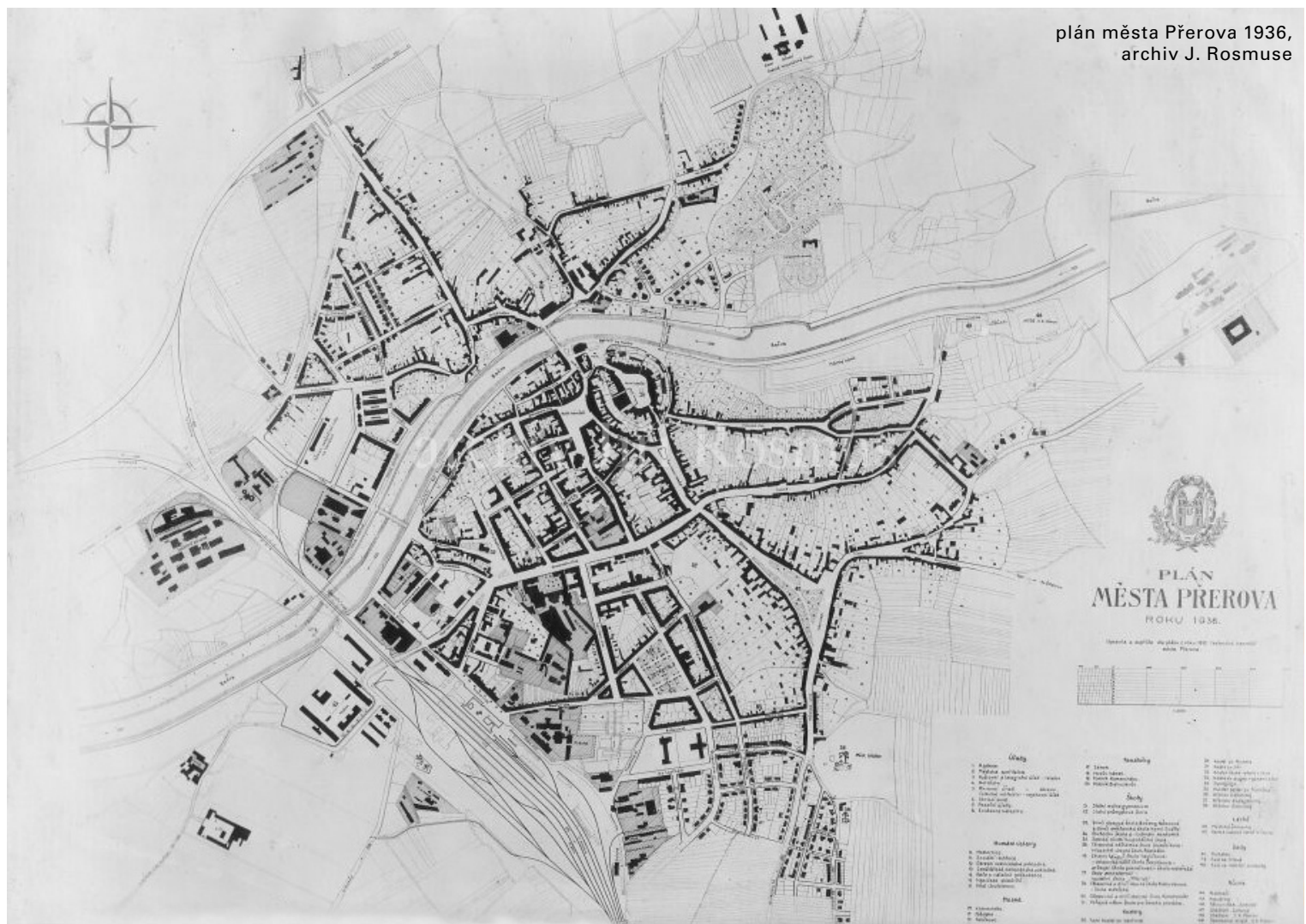
Statutární město Přerov leží v Olomouckém kraji a rozkládá se na obou březích řeky Bečvy. Je důležitým dopravním uzlem ve státním i evropském železničním systému.

Historie osídlení Přerova sahá až do pravěku – konkrétně starší doby kamenné, což dokládají světově známé archeologické nálezy sídliště lovců mamutů v městské části Přerov-Předmostí. První písemná zmínka o Přerově pochází z 12.století, kdy na levém břehu Bečvy vznikla osada na obchodní cestě z Čech do Uher. Ve 13.století byl Přerov povýšen na královské město a začal se rozvíjet jako obchodní a řemeslnické centrum.

V průběhu středověku bylo město opevněno a rozšiřováno. V 16.století prošel Přerov obdobím rozkvětu, což se projevilo zejména ve výstavbě nových budov a rozvoji obchodu. V zachovalé

městské památkové zóně se nachází převážně měšťanské domy právě z tohoto období. Další významný rozvoj města nastal v roce 1841 po vybudování hlavní železniční trati z Vídně do Olomouce a později dále do Prahy a Bohumína. Byly zde založeny průmyslové podniky, což vedlo k urbanizaci a rozšiřování města.

Významnou proměnou prošel Přerov během éry budování socialismu po roce 1948, kdy ve městě došlo k rozsáhlé panelové výstavbě, mnohdy na úkor historické zástavby. Přerov byl navíc specifický tím, že se panelová výstavba dostala až do samotného centra města. V 70.letech 20.století docházelo postupně k hospodářskému rozmachu hlavně v potravinářském a strojírenském průmyslu. Počet obyvatel se zvýšil až skoro k 50 tisícům. Dnes zde žije přibližně 41 tisíc obyvatel.



plán města Přerova 1936,
archiv J. Rosmuse

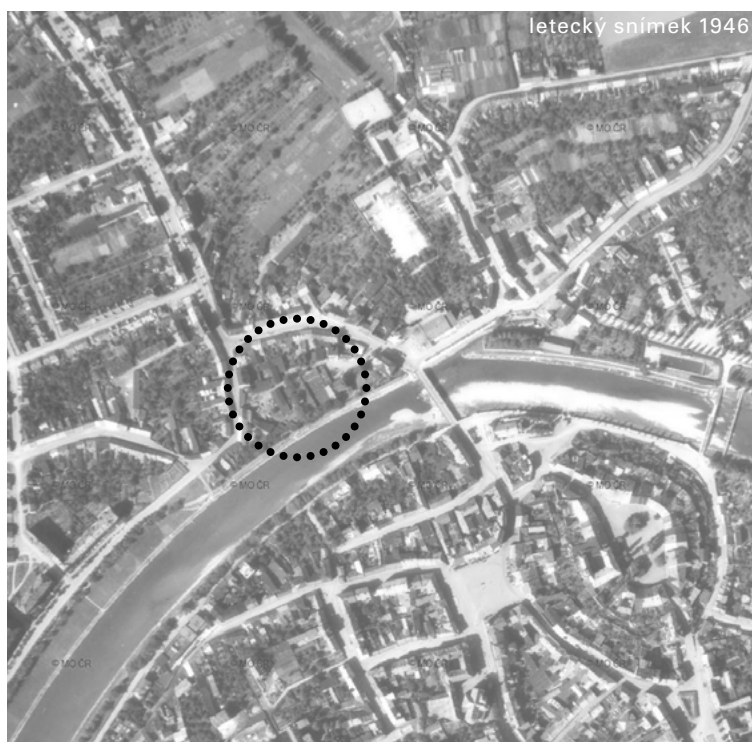
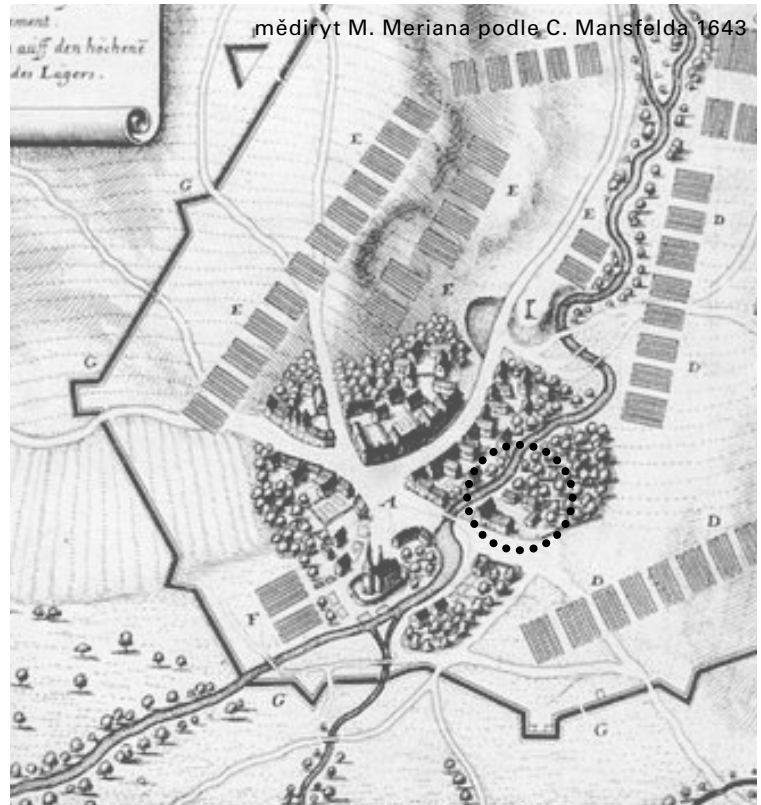
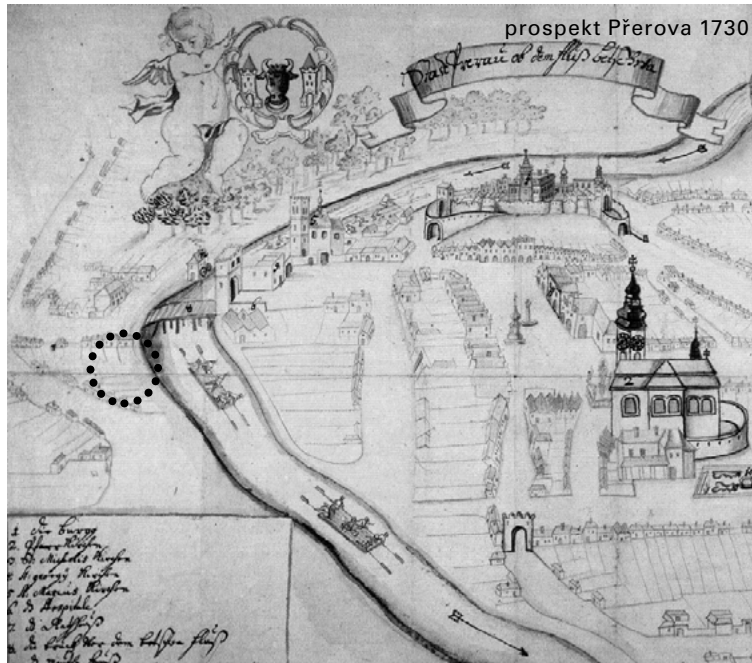


2 Vývoj lokality

TYRŠŮV MOST

Původní blok dnešního Strojaře byl již od rané historie rozvoje města morfologicky propojený s historickým jádrem Přerova jižně přes řeku Bečvu. Skrze město vedla důležitá formanská stezka a v místech dnešního Tyršova mostu stál proto nejspíše už od pozdního středověku most, který břehy spojoval. Původně dřevěný most byl později v roce 1903 nahrazen železobetonovým

vým mostem – jedním z prvních v Českých zemích - podle návrhu inženýrů Ludvíka Uhlíře a Karla Herzána. V roce 1932 byl pojmenován po Miroslavu Tyršovi, zakladateli tělocvičné organizace Sokol. Na novoměstské straně mostu se od roku 1927 nachází elegantní funkcionalistická sokolovna, připomínající významnou historii tělocvičného hnutí. V roce 1945 umístili ustupující němečtí vojáci pod most letecké bomby, které





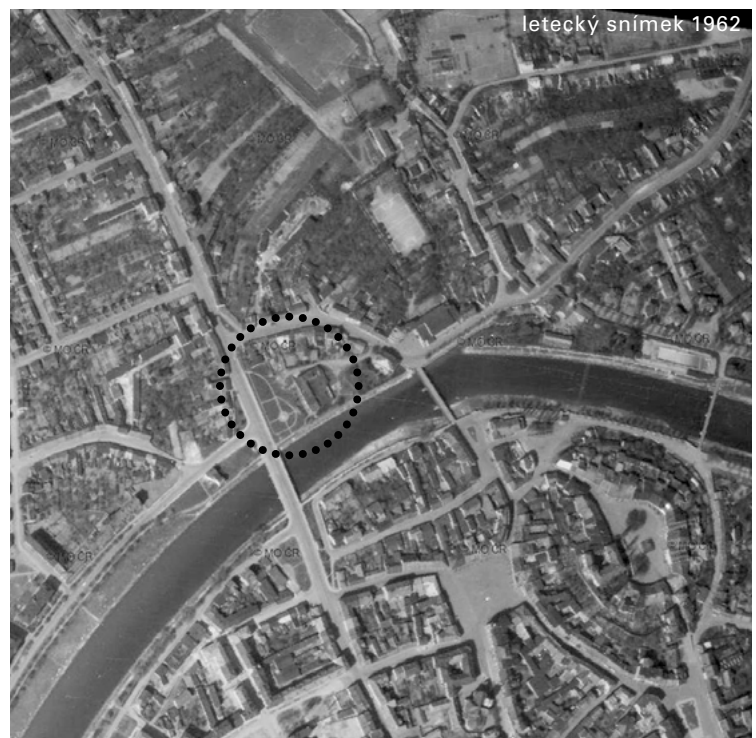
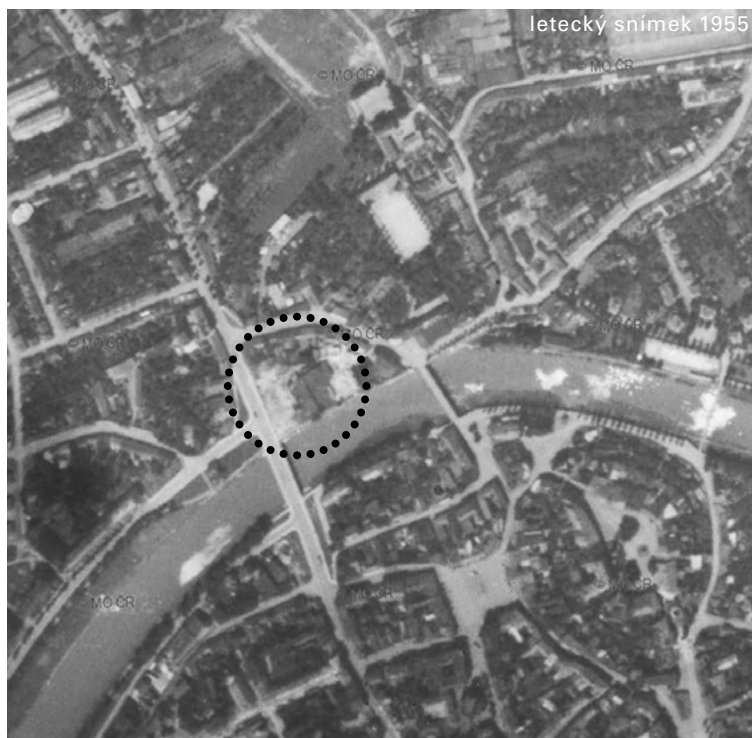
Soutěžní dialog - Rámcové zadání

8. května odpálili a most zcela zničili. Most byl následně nahrazen pěší lávkou. V roce 2012 byl na její místě postaven nový most podle návrhu architektky Aleny Šrámkové se sochami Ivany Šrámkové.

PIVOVAR ŠILHAVÝCH

Lokalita Strojaře nabyla na větším významu koncem 19. století, kdy zde byl vybudován pivovar Šilhavého, který nahradil Měšťanský pivovar na Marku u Dolní brány. Ten byl v tu dobu již v chátrajícím stavu a nový majitel Jan Šilhavý se proto rozhodl jej prodat a postavit nový pivovar

na druhém břehu řeky u Velké Dlážky. Nejdříve byly vybudovány v roce 1887 sklepy, v roce 1892 byla postavena obytná budova čp. 477 u Tyršova mostu a potom varna. V roce 1938 provoz měšťanského pivovaru ustal a následně se zde vyměnilo několik drobných provozů. V roce 1962 byl vydán demoliční výměr na objekty pivovaru, v roce 1965 byly pozemky vyvlastněny pro stavbu ubytovny Přerovských strojíren. V polovině 70. let došlo stavbou nábřeží Rudolfa Lukaštica k propojení ulice Brabansko a nábřeží Dr. Edvarda Beneše, přičemž byl zbourán i obytný dům a Vila Šilhavých.





VELKÁ DLÁŽKA

Oblast kolem lokality Strojaře nazývajících se Velká Dlážka byla až do 60.let minulého století formována malými rodinnými staveními a statky. Název je odvozen od skutečnosti, že se zde kdysi stavěly domy na mokřinách a pod základy se musely dávat dláčky. V roce 1964 byl přijat podrobný územní plán pro sídliště Velká Dlážka. V letech 1966 až 1967 bylo tradiční předměstí nahrazeno panelovou výstavbou.

MOST MÍRU

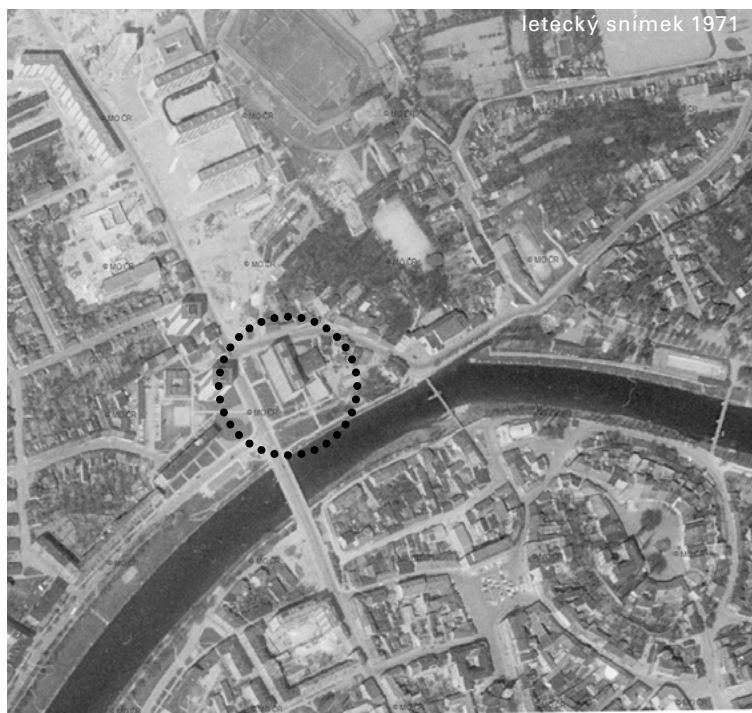
Most Míru, který lokalitu přímo propojuje s jižním břehem, byl postaven v roce 1953 v reakci na rostoucí dopravu a rozsáhlou výstavbu na Velké Dlážce. Nový most měl zabezpečit plynulou automobilovou dopravu přes Přerov směrem na Olomouc a Lipník. V letech 2003-2005 byly na obou stranách postaveny kruhové objezdy s cílem zrychlit dopravu.



most Míru a Velká Dlážka



sídlíště Velká Dlážka 70. léta



letecký snímek 1971



Strojař naproti sídlíšti Velká Dlážka, 1976



3 Budova Strojař

Hotelový dům Strojař byl postaven v 60. letech na základě koncepce a následně projektu ing. arch. Radima Pluskala a ing. Karla Typovského. Jednalo se o Ubytovnu svobodárny s objektem „stravovny“ a technického zázemí pro zaměstnance rozvíjejících se Přerovských Strojíren. Ubytovna měla kapacitu 144 bytových buněk s celkovým počtem asi 456 lůžek. Objekt konstrukčně vycházel z principu panelové soustavy G57OL. Autoři stavby pracovali s detailem v duchu „bruselského stylu“. Přízemí hotelu Strojař je postaveno jako železobetonový skelet s přibližně 8,5 metrů hlubokými piloty. Osm dalších podlaží je koncipováno jako podélný dvojtrakt s prostřední komunikační chodbou a byty typu 1 + kk a 2 + kk. Na západní straně byly bytové jednotky vybaveny lodžemi, na východní straně balkóny. Celková zastavěná plocha objektu je 1715m². V roce 2000 město objekt odkoupilo od Přerovských strojíren v konkurzu. Brzy na to došlo k majetkové směně s ministerstvem obrany a ar-

máda ČR v objektu zřídila vojenskou ubytovnu se startovacími byty pro vojáky. V roce 2012 budova sloužila jako hotel i pro veřejnost, po odchodu vojáků z města a odstěhování vrtulníkové základny armáda již pro budovu neměla využití a ubytovna byla v roce 2013 uzavřena. Ministerstvo Obrany nabídlo objekty k prodeji za minimální cenu 63 milionů, město nabízelo 18 milionů. O pár let později město usilovalo o bezúplatný převod, který ze strany Armády ČR nebyl akceptován. V roce 2016 město budovu koupilo za 42,5 milion, z obavy, že by v objektu mohla vzniknout ubytovna pro sociálně slabé a potenciálně problémové osoby. V průběhu let zastupitelstvo Přerova diskutovalo různé možnosti budoucího využití objektu. S ohledem na finanční náročnost přestavby a na to, že dům byl postaven s parametry ubytovny a tudíž nemá vhodné dispozice na přeměnu v moderní bytový dům, byla nakonec městem schválena demolice budovy – s tím, že lokalita dostane šanci na kvalitní revitalizaci.





4 Zadání soutěžního dialogu

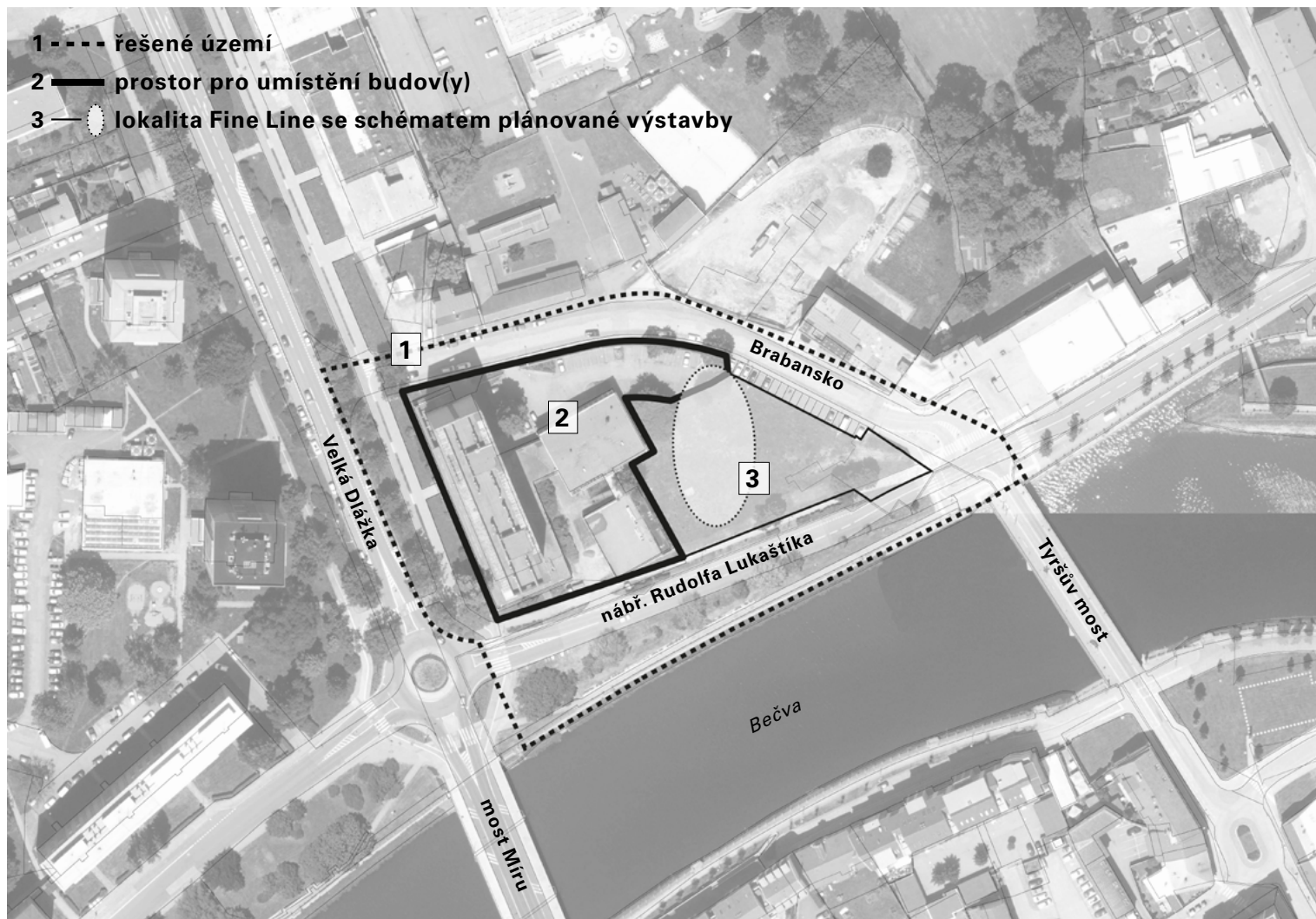
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Území pro novou výstavbu je tvořeno pozemky, které dnes patří budově Strojaře. Jedná se o parcely č. 3820, 3800/2, 3800/8, 3800/9, a částečně o parcely 3800/1 a 3800/7 v katastrálním území města Přerov. Součástí řešeného území jsou i okolní ulice Brabansko a nábřeží Rudolfa Lukaštica.

Pro sousedící pozemek v západní části bloku (p.č. 3806), který se nachází ve vlastnictví společnosti Fine Line Develop, je dnes připraven projekt pro stavební povolení pro výstavbu eliptického obytného domu navrženého v pasivním standardu. Přístup na pozemek je uvažován přes ulici Brabansko. Projekt počítá se 70 byty a podzemním parkováním se 70 stání. Záměrem města na základě dohody s developerem je, aby se v rámci

soutěžního dialogu našlo nejlepší možné řešení pro parter celého bloku a parkování obou objektů. Je přitom třeba zohlednit ochranná pásma teplovodu a plynovodu. Cílem je co nejlépe zkoordinovat výstavbu obou objektů, minimalizovat počet vjezdů do podzemních parkovacích podlaží a celkově zharmonizovat nově vznikající městský blok. Na protější straně ulice Brabansko se nacházejí parcely společnosti Bydlení Brabansko, která také plánuje development vysokých budov. Jejich přesná podoba a tvar nejsou ve chvíli vyhlášení soutěžního dialogu známy.

Na projektovou dokumentaci k demolici budov v lokalitě Strojař byla již vyhlášena veřejná zakázka. Rozhodnutí o zbourání stávajících budov předcházelo intenzivní rozbor a diskuze. K demolici by mělo dojít v roce 2025.





LOKALITA

Město chápe lokalitu Strojaře jako významné místo v centru Přerova, které v sobě skýtá velký potenciál. Území se nachází v těsné návaznosti na centrum města a je snadno dostupné pro pěší i cyklisty. Zároveň je umístěno blízko nábřeží a zaujímá pozici nárožní parcely v přímé návaznosti na most, což si žádá nejen reprezentativní, ale i demokratickou podobu nové výstavby. Poloha lokality tak poskytuje nezanedbatelný základ pro vznik atraktivní městské adresy. Jako budova Strojaře, která byla postavena na přechodu mezi starou a novou zástavbou a byla nejen jakýmsi mezníkem, ale i sebevědomou stavbou, má i nová výstavba potenciál stát se novým orientačním bodem Přerova. Současně je důležité lokalitu vnímat jako místo s pestrými historií a respektovat její význam v kontextu vývoje města. Návrh by měl svým způsobem navazovat na minulost místa jako součást historické části města kde stál pivovar, zároveň ale využít možnosti výstavbou na „brownfieldu“ začít novou éru místa. Soutěžícím se zde klade na srdce zamyslet se - skrze materialitu, estetiku, nebo jiná témata - nad lokální identitou Přerovska a nad použitím soudobé, udržitelné a ekologické interpretaci lokálních materiálů.

UDRŽITELNOST A HOSPODÁRNOST

Návrh by měl pracovat s výhledem dlouhodobé udržitelnosti, a to po stránce sociální, ekonomické i technické. Pro výstavbu budovy by měli být využity v největší možné míře udržitelné konstrukční materiály s důrazem na efektivitu stavby. Cílem je, aby nová budova byla vzorovým příkladem při využití principů cirkulární ekonomiky a minimalizaci vzniku odpadu, s ohledem na všechny životní cykly budovy. Je doporučeno zvážit použití jak ekologických, tak i recyklovaných stavebních materiálů. Důležitá přitom je i dlouhá životnost

zvolených materiálů a zohlednění aspektu nízkonákladové údržby.

TYPOLOGIE

Cílem je zde vybudovat kvalitní soudobé městské bydlení, které přitáhne do města nové obyvatele a nabídne bydlení těm, kteří by jinak zvažovali odchod z Přerova. Typologie bytů je zde proto klíčová s ohledem na sociální odpovědnost budovy. Zejména by se mělo jednat o bydlení pro mladou generaci v preferovaných profesích, která zde najde byty vyšší kategorie nejen pro sebe, ale i pro svou rodinu. Část bytů by měla splňovat podmínky bezbariérovosti pro kvalitní bydlení seniorů, a také by mělo být umožněno kvalitní bydlení středního standardu.

Kromě toho by měl nový bytový dům nabízet také možnost alternativních forem bydlení, které umožňují bydlet i jinak než v běžných bytových typologiích. Interpretace a řešení těchto alternativních forem je na úvaze soutěžících. Je třeba zohlednit sociokulturní kontext města.

Současně by v rámci návrhu obyvatelům měly být nabídnuty i doplňkové služby formou komunitně využitelných prostor.

Předpokládané složení bytů:

nadstandardní byty 5+1(kk)	± 150 m ²	10 %
standardní byty 4+1(kk)	± 100 m ²	10 %
byty 3+kk	± 80 m ²	30 %
byty 2+kk	± 60 m ²	20 %
garsonky	± 35 m ²	20 %
alternativní formy bydlení		10 %

Uvedené metry čtvereční obytné plochy jsou pouze orientační. Jejich plocha, složení a dispoziční uspořádání je rovněž tématem soutěžního dialogu a mohou se proto v přiměřených mezích lišit.



FLEXIBILITA

Byty by měly ztvárňovat soudobost i inovativnost. Zároveň by měli být koncipovány pro dlouhodobé bydlení a umožnit do jisté míry flexibilitu využití, která obyvatelům dovolí přizpůsobit byt v různých životních situacích. U většiny bytů by soutěžící měli navrhnout flexibilitu, která umožní za minimální stavební náklady byty do budoucna spojovat a rozšiřovat, zmenšovat a přizpůsobovat aktuálním potřebám města. Pro tyto účely je třeba přizpůsobit jádra a stoupačky a najít chytré soudobé řešení, jak za krátký čas a minimální stavební náklady byty či části bytů spojovat. Nebezpečným aspektem flexibilně řešeného půdorysu je pocit bydlení v rozděleném nebo provizorním bytě, což může snižovat pocit komfortu domova. Flexibilita by měla být vyřešena diskretním, chytrým architektonickým a stavebním řešením, samozřejmě při respektování všech požárních a hygienických norem.

Minimálním požadavkem je zajistit flexibilitu u 2/3 bytů typologie 3+kk, 2+kk a garsonek.

FORMA VLASTNICTVÍ A ZPŮSOB POSKYTOVÁNÍ BYTŮ

Tématem soutěžního dialogu jsou i formy vlastnictví a otázka, jakým způsobem budou byty obyvatelům poskytovány. Město má zájem většinu bytů dlouhodobě vlastnit a pronajímat, s tím že se byty mají stát lákadlem pro nové obyvatele Přerova. Primární zájem je nabídnout byty a formy bydlení, které by si soukromý kapitál nemohl obstarat z důvodů dlouhé návratnosti. V tomto duchu je nutné v rámci soutěžního dialogu kreativně přistupovat i k formě vlastnictví a způsobu určování budoucích nájemců a obyvatelů. Součástí soutěžního dialogu má být i diskuse, návrh řešení a ekonomická úvaha o dlouhodobé návratnosti bytů a výpočet nájmů - ať už za nájemné nebo družstevní byty. Část bytů může

přejít i do soukromého vlastnictví, v případě že bude nutné zajistit část prostředku z bankovního sektoru a mimo veřejný rozpočet. Z dlouhodobé perspektivy by ovšem město mělo mít vždy dominantní podíl majetku. Je zřejmé, že forma vlastnictví ovlivní i architektonické řešení a město je otevřené k diskusi na toto téma.

VEŘEJNÉ PROSTORY

S ohledem na centrální pozici lokality je nezbytné, aby budova disponovala velkorysým a přívětivým parterem, který bude veřejně přístupný a tudíž kvalitním přínosem pro své okolí a město. Očekává se minimální konstrukční výška 4,5 m. Přízemní prostory by měli být koncipovány tak, aby byly otevřeny pro různé typy využití komerčního i komunitního typu.

KNIHOVNA

Pro dočasné oživení lokality město plánuje umístit do parteru po dobu 5-10 let dětskou knihovnu včetně navazujícího chráněného venkovního prostoru. Je důležité, aby tento prostor byl navržen dostatečně otevřeně pro různé typy provozu, aby měl vhodné předpoklady, i pro zatím neznáme budoucí využití po odstranění knihovny. Celková plocha knihovny pro děti je 400 m². Doporučujeme vytvořit i klidný venkovní prostor pro nejmenší čtenáře a jejich doprovod.

PARKOVÁNÍ

Řešení parkování by mělo být navrženo tak, aby v největší možné míře umožnilo flexibilní a nízkonákladovou transformaci v prostor, který umožní jiné využití než je parkování aut. Dlouhodobým cílem města je snížení individuální automobilové dopravy, zároveň je však potřeba reagovat na současnou poptávku. Možnost víceúčelového využití parkovacích prostor je proto důležitým aspektem projektu.



Soutěžní dialog - Rámcové zadání

Pro každou navrženou bytovou jednotku je třeba zajistit minimálně jedno parkovací stání. Dále by měl návrh počítat s dostatečnou rezervou v případě větší potřeby a pro návštěvníky. Rovněž je nutné zohlednit parkovací požadavky nebytových prostor, zejména s ohledem na to, že se jejich využití bude v průběhu let obměňovat. Mělo by být umožněno i případě změny zajistit dostatečný počet stání.*

Velký důraz by měl být kladen na řešení parkování jízdních kol pro rezidenty i návštěvníky. Na každého rezidenta by mělo připadnout minimálně jedno parkovací místo na kolo. Bezpečnost je zde stejně důležitá jako snadná a rychlá přístupnost.

*Při zpracování zadání v rámci pracovního výboru „Strojař“, jehož součástí byly všechny politické strany zastoupené v zastupitelstvu Statutárního města Přerov, došlo ke shodě ve všech bodech zadání, parkování zůstalo jedinou pootevřenou kapitolou. Shoda panovala v názoru, že větší byty potřebují dvě parkovací místa, menší jedno. Pro bytové jednotky alternativního bydlení, u kterých se vycházelo ze zkušeností z větších univerzitních měst, nebylo počítáno s žádnými parkovacími místy. Z toho vzešlo 64 parkovacích stání na předpokládaných 61 bytových jednotek. S ohledem na to, že se nacházíme ve městě a kultuře, kde individuální automobilová doprava je důležitým a často prioritním dopravním prostředkem, je nutné realie těchto čísel ověřit. Kromě **64 rezidenčních** parkovacích

míst se doporučuje dalších **6 pro komerční jednotky, 4 pro knihovnu a 6 návštěvnických**. Všechna stání je třeba umístit v rámci pozemků v majetku města. Z řad výboru při diskuzi zazněl názor, že doporučený celkový počet 80 parkovacích stání je žalostně podhodnocený. Je ovšem třeba brát v úvahu, že nová bytová výstavba má být navržena pro nadcházející století. Je proto nutné se kreativně vypořádat s počty parkovacích míst a umožnit jejich flexibilitu tak, aby, nebudou-li v budoucnu třeba, na sebe mohla přebírat různé a využití.

ÚZEMNÍ PLÁN

V současném územním plánu města Přerova, který nabral účinnosti 3. 11. 2023, je lokalita vymezena jako stabilizovaná smíšená obytná, jejíž využití je stanoveno § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (platnost zrušena k 1. 1. 2024)

<https://www.prerov.eu/cs/magistrat/investice-a-rozvoj/uzemni-planovani/uzemni-plan-mesta-prerova/>

OBECNÉ POŽADAVKY

Návrh by měl splňovat požadavky dle nového stavebního zákona, který bude vcházet v platnost 1. 7. 2024.

Návrhy by měl být v souladu s cíli a opatřeními Adaptační strategie na změnu klimatu:

www.modrozelenyprerov.eu



5 Hodnotící komise

NEZÁVISLÁ ČÁST KOMISE



Michaela Horáková

Architektka, založila v roce 2015 studio **mh architects** se sídlem v Praze. Vedle navrhování drobné rezidenční architektury a interiérů vyhráli v roce 2023 hned dvě soutěže na veřejné stavby – jednou je rekonstrukce areálu bývalé střední školy pro Transformační centrum Ústeckého kraje a druhou je v České Lípě nová pobočka městské knihovny.



Zuzana Drahotová

Architektka, pracuje v pražské kanceláři **SCHINDLER SEKO ARCHITEKTI**, která se zaměřuje především na obytné a administrativní objekty a komplexy. Z roku 2022 je pak jejich konverze Zengerovy transformační stanice na galerii současného umění Kunsthalle Praha.



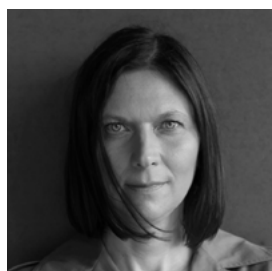
Regina Freimüller-Söllinger

Studovala architekturu na Technické univerzitě ve Vídni a na Michiganské univerzitě, College for Architecture and Urban Planning, USA. Absolvovala postgraduální program na Architectural Association School of Architecture v Londýně. Od roku 2003 vede vlastní architektonickou praxi **FSA** ve Vídni. Vyučuje na Technické univerzitě ve Vídni na Institutu prostorové tvorby, teorie staveb a bydlení.



Anne Catherine Fleith

Architektka francouzského původu, je partnerkou ve studiu **feld72** založeném v roce 2002 ve Vídni. Je to kolektiv se zaměřením na aplikované urbánní strategie, umění a architekturu. Jsou častými vítězi architektonických i urbanistických soutěží, zejména pokud jde o rezidenční komplexy nebo bytové domy.



Monika Konrad - náhradnice

Polská architektka a urbanistka, která má za sebou mezinárodní zkušenosti z architektonické praxe, v současnosti pracuje na strategickém **masterplanu Varšavy** jako hlavní designérka. Na FA VUT v Brně vede od roku 2023 ateliér pro studenty architektury zaměřený na životní prostřední a společenské otázky.



Richard Kilo - náhradník

Architekt, je partnerem v kanceláři **Kilo / Honč** založené v roce 2010 a sídlící v Bratislavě. Mezi jejich realizace patří zejména rekonstrukce a návrhy interiérů, zejména bytových, ale také například architektura pro stálou expozici Kysuckého muzea v Čadci.



ZÁVISLÁ ČÁST KOMISE



Petr Vrána

Primátor města Přerova



Tomáš Navrátil

Pověřený náměstek primátora města Přerova



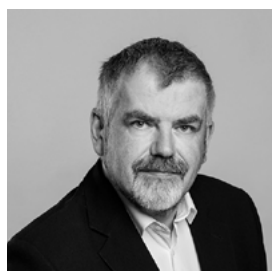
Jan Horký

člen zastupitelstva města Přerova, architekt



Vladimír Lichnovský - náhradník

Náměstek primátora města Přerova



Miloslav Dohnal - náhradník

Náměstek primátora města Přerova



Miloslav Skládal (- náhradník)

člen zastupitelstva města Přerova