



## ZÁVĚREČNÁ ZPRÁVA Z WORKSHOPU

*„Kam se ztratila sláva Předlic?“*

Datum: 11. - 13. dubna 2012

Pracovní skupina č. 3

Členové skupiny: Apolónia Sejková, Dalimil Horváth, Ivan Hodás, Ján Kapitulčín, Jana Peterová, Kateřina Marťanová, Lukáš Drozd, Milan Kotěra, Ondřej Vašíček, Stanislav Endel, Tereza Murínová, Viktor Kruml

## 1. ÚVOD

Druhý workshop v rámci projektu Partnerství pro české brownfieldy probíhal ve dnech 11. – 13. dubna 2011 v Ústí nad Labem. Celý workshop byl zaměřen na řešení současné neutěšené situace v ústecké městské části Předlice. Workshop byl zaměřen multidisciplinárně, účastnili se jej studenti několika oborů (např. architektury, městského stavitelství, regionálního rozvoje, sociologie apod.), v každé pracovní skupině byli zástupci všech oborů a problematika tedy byla řešena komplexně.

## 2. VYMEZENÍ ÚZEMÍ A PŘEDMĚT ŘEŠENÍ

Řešení je zaměřeno na průmyslovou oblast, která se nachází při západním okraji města Ústí nad Labem, v části Předlice. Řešené území je vymezeno ulicemi Jateční, U Vlečky a Tovární. Jedná se o areál bývalé armaturky, který je nyní rozčleněn na mnoho menších průmyslových objektů využívaných individuálně – ruční mytí aut, drobná kovovýroba apod.

Hlavním problémem řešené lokality je zejména monofunkční využití oblasti, chybějící občanská vybavenost, stavebně-technický stav a problémy s obyvateli přílehlé sociálně vyloučené lokality, což vede k negativnímu obrazu lokality na mentální mapě obyvatel Ústí nad Labem. V řešené ploše se již dnes nachází mnoho objektů, které bychom mohli nazvat brownfieldy. Bez nutné intervence ze strany města, ale také soukromých investorů, by se chátrání areálů rozšiřovalo, což by vedlo k totálnímu úpadku a devastaci celé městské čtvrti. Právě návrh opatření k eliminaci těchto hrozeb byl hlavním úkolem celého workshopu.



Obr. 1 – Vymezení území

### 3. SEZNÁMENÍ S LOKALITOU

Ještě před zahájením samotných prací byli studenti podrobně seznámeni s řešenou lokalitou, proběhl podrobný terénní průzkum. Průvodci byli jednak zaměstnanci magistrátu města Ústí nad Labem, ale také zástupci místní neziskových organizací. Účastníci workshopu byli provedeni celým areálem bývalé armaturky, seznámili se s její historií, setkali se s místními podnikateli a byly jim prezentovány aktivity místní galerie Emila Filly, která funguje pod patronací Fakulty umění a designu. Studenti si udělali celkový obraz o dané lokalitě.

Celkový dojem areálu není zrovna přívětivý. Areál působí, roztříštěně, chaoticky, díky své vlastnické a urbanistické struktuře. Nepraktický je zejména vstup do galerie Emila Filly malými zapadlými uličkami mezi výrobními objekty, přitom její budova přímo sousedí s veřejným prostorem a vstup je možné vyřešit elegantněji. Poměrně šokující byl také všudypřítomný nepořádek, který je způsoben zejména obyvateli přilehlé problémové oblasti. Tato situace je dávana za vinu zejména orgánům města, které dle místních obyvatel dostatečně nekonají.

Místo plně dostalo své pověsti, nicméně kvůli řešení této situace byl zorganizován celý workshop a z pohledu určité inspirace pro řešení lokality byl průzkum přínosný.

### 4. ZÁKLADNÍ MYŠLENKY ŘEŠENÍ

Skupina se snažila postupovat systematicky. Nejprve byla vypracována SWOT analýza, na základě které byla navržena první, zatím obecná řešení.





Obr. 2 – SWOT analýza

V rámci splnění zadání workshopu byla dále vypracována analýza bariér, které brání současnému i budoucímu rozvoji.



Obr. 3 – Bariéry rozvoje

Přehled zjištěných bariér:

## WORKSHOP - ÚSTÍ NAD LABEM

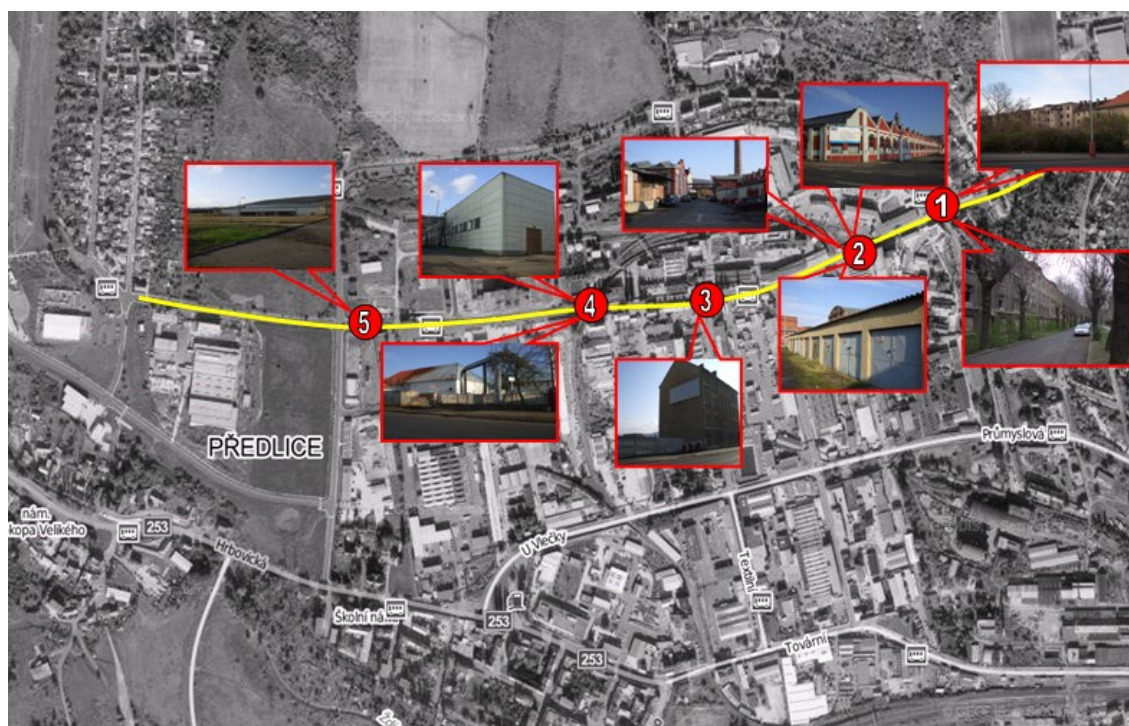
- **Celková převaha problémového obyvatelstva** a zejména jejich kolonie na jižním okraji řešeného území, což brání zlepšení celkového stavu lokality.
- **Existence chemické továrny** (Spolchemie) v těsném sousedství lokality – Továrna je sice v současnosti stále v provozu, ovšem funguje pouze cca z 50% a v blízké budoucnosti se nedá předpokládat zlepšení současného stavu. Celá továrna ovšem zaujímá značné území a brání dalšímu potenciálnímu rozvoji Předlic.
- **Složitě majetkoprávní poměry** – Celková struktura vlastníků je velice pestrá, což je způsobeno rozprodáním původního areálu armaturky. To, že se současní majitelé dokážou domluvit a „táhnou za jeden provaz“, se dá považovat za malý zázrak a pravděpodobně je jen otázka času, kdy dojde ke změně vlastníků některých nemovitostí a narušení dobrých vztahů mezi vlastníky. Další rozvoj celé lokality pak může být přinejmenším ztížen.
- **Celková dopravní struktura území** – Komunikační síť v území je poměrně řídká, což vede k rozčlenění na poměrně velké monobloky. Roztříštění ploch na menší celky je potřebné, protože tyto monobloky brání celkovému efektivnímu využití celé lokality, což se projevuje zejména ztíženým příjezdem k některým výrobním objektům. Ovšem kvůli složitým majetkovým vztahům bude tento krok poměrně obtížně realizovatelný.
- **Špatný technický stav sítí technické infrastruktury** – Dle informací místních jsou sítě v místě ve špatném technickém stavu, navíc chybí přesná dokumentace o jejich lokalizaci.
- **Sociální brownfield v ulici Na Nivách** – Jedná se o jeden ze symbolů celé lokality – celá ulice opuštěných bytových domů, které jsou těsně před totální destrukcí. Přitom v těsné blízkosti se nachází čtvrť Klíše, která je považována za nejlukrativnější lokalitu v celém Ústí nad Labem. Rovněž architektonické zpracování fasád domů je velmi zdařilé a je velmi smutné, že se objekty došly až dnešnímu stavu. Při eventuální rekonstrukci a obnovení domů by si nově vytvořené byty jistě našly své nájemníky. Místo toho je zde jedno z nejnevůlnějších míst ve městě, ovšem jistý „genius loci“ mu ani v současnosti nelze upřít.

## 5. NÁVRH ŘEŠENÍ

Prvotní představa celkového řešení byla taková, že se skupina soustředí na návrh opatření, která by podporovala drobné podnikání v lokalitě. Tato úvaha se opírala zejména o teorii, že při dostatku pracovních příležitostí začnou obyvatelé do lokality migrovat, zvýší se celková sociální kontrola celé lokality, což přispěje ke zlepšení celkové image městské čtvrti, což zase přiláká nové a třeba i majetnější obyvatele a podnikatele. Tato teorie se ovšem ukázala být velmi širokou a obecnou, řešení by muselo být zaměřeno prakticky na celou plochu městské čtvrti, což při celkové délce workshopu nebylo možné stihnout. Navíc by se řešení pravděpodobně omezilo pouze na obecné formulace bez navržení zcela konkrétních kroků.

Pozornost byla tedy soustředěna na vyřešení pouze dílčí části lokality, zato s konkrétními návrhy opatření, při jejich realizaci dojde alespoň k jakémusi nastartování zlepšení celkové image lokality. Pro návrh úprav byla vytipována ulice Jateční v úseku od křížení s ulicí Na Nivách po křižovatku s ulicí Za Válcovnou.

Bylo vytipováno celkem pět lokalit, kde je navrženo nové využití stávajících budov, eventuálně doplnění novými budovami, které ovšem budou mít pouze jednoduché konstrukce a nebudou tak finančně náročné. Vznikne tak jakási „kulturní ulice“, která by mohla iniciovat další rozvoj oblasti. Celý návrh vychází z toho, že v těsné blízkosti řešené plochy jsou situovány VŠ koleje UJEP a dalších školských zařízení, na kterých bydlí velké množství studentů. Hlavním cílem je tedy nabídnout studentům volnočasové aktivity a celkově je přilákat do území, což způsobí i příliv ostatních skupin obyvatel. Řešení se opírá zejména o fakt, že na UJEP jsou i studenti uměleckých oborů, kteří dokážou v podobných plochách nalézt jakýsi umělecký potenciál a využít ho. Rovněž se nabízí navázat na již realizované aktivity galerie Emila Filly, což může dobrým základem pro vybudování sítě kulturních zařízení v okolí.



Obr. 4 – Označení řešených lokalit

#### Přehled navrhovaných opatření:

- **Lokalita č. 1 – Sociální brownfield na ulici Na Nivách** – Návrh nepočítá s kompletní rekonstrukcí zchátralých objektů, ale s tzv. mitigačním (zmírňujícím) opatřením, v tomto případě s vytvořením naučné stezky. To znamená, že stávající objekty by se pouze staticky zajistily tak, aby jejich stavebně-technický stav neohrožoval kolemjdoucí. Objekty by bylo nutno navíc zajistit tak, aby do nich nebylo možné



vníknout (zazdění stavebních otvorů v 1NP, vybudování transparentního oplocení kolem silnice apod.). Před jednotlivé objekty by se pak umístily informační tabule a fotografie dokumentující historický vývoj dané oblasti. Vzniklo by tak jakési interaktivní muzeum, kde by se místní obyvatelé mohli seznámit s historií místa, příčinami jeho úpadku apod. Tato akce navíc může vyústit ve vznik občanských sdružení, která začnou usilovat o znovuoobnovení místa. Rovněž se zvýší povědomí potenciálních investorů o lokalitě a toto opatření tedy může nakonec vést i k její kompletní rekonstrukci.

- **Lokalita č. 2 – Hala naproti současné galerii** – hala by se dala pronajmout některé umělecké zájmové skupině za symbolické nájemné, eventuálně za částečnou rekonstrukci objektu. V objektu by se pak daly pořádat různé semináře, koncerty, diskotéky. Část by se dala využít např. na malé kino, kde by se promítaly různé alternativní filmy, samozřejmě s přijatelným vstupným, které dle informací místních ve městě chybí. Objekt by mohl sloužit rovněž jako hudební klub. Naproti této stavby je navržen malý veřejný oddychový prostor včetně nezbytného mobiliáře. Rovněž tento prostor by mohl být při příznivých klimatických podmínkách umělecky využit.
- **Lokalitu č. 3 – Nároží Jateční x Textilní** – Návrh počítá s umístěním hospůdky, kde by se studenti scházeli a vytvořilo by se tak pro ně jakési přirozené místo setkávání. V současnosti sice studenti mají k dispozici rušný bar v rámci kolejí, ovšem záměrem návrhu je vytvořit klidné místo, kde by studenti mohli v klidu posedět, eventuálně si něco malého dát.
- **Lokalita č. 4 – Křížení ul. Jateční se starou železniční vlečkou** – Je navržena výstavba tzv. kulturního centra mladých. Návrh je inspirovaný podobnými stavbami ze zahraničí, kde byly použity i materiály z demolic okolních objektů a jiné ne zcela běžné materiály a celá stavba tak vznikne prakticky s minimálními náklady. V rámci kulturního centra by mohla být vytvořena např. knihovna, studovna, ateliér pro tvorbu studentů, v exteriéru pak veřejný prostor a malé jeviště. Nedaleko centra je pak navržen malý skatepark, který by mohl být využíván jak studenty, tak místní mládeží.



Obr. 5 – Příklad podobného kulturního centra – Magdeburg, Německo,  
[[www.stavbaweb.cz](http://www.stavbaweb.cz)]

- **Lokalita č. 5 – Křižovatka Jateční x Za Válcovnou** – V této lokalitě je navrženo vybudování jakéhosi výukového centra či IQ parku. Hlavní předností takového centra jsou zejména interaktivní modely, na které návštěvníci mohou sahat a s jejich pomocí např. něco vyrobit a přitom se i poučit. Pokud byl takový areál dostatečně marketingově propagovaný, jistě by dokázal přitáhnout návštěvníky nejen z Ústí nad Labem, ale i z širšího okolí.

## 6. ZÁVĚR

I přes jisté hrozby je zde reálný potenciál, že realizací navržených opatření dojde k celkovému oživení lokality, nejprve ze strany studentů, později i ostatních skupin obyvatel. Výhodou navrženého řešení je zejména jeho okamžitá realizovatelnost a relativní finanční nenáročnost. Návrh přispěje k celkovému zlepšení image Předlic v očích veřejnosti, což byl primární úkol celého workshopu.