

→3
**Oživení centra?
Ne. Jen hluk...**
□ Martin Klimeš

→7
**Slezanka očima
odborníků i laické
veřejnosti**

→10
**Koncepty řešení
prostoru
za Slezankou**

→12
**Co se Slezankou,
co s parkem**
□ Tomáš Skalík

SLEZANKOVINY

Vydaly spolky Za Opavu a Bludný kámen s facebookovými skupinami Stará Opava a Moje Opava. Podpořila Nadace Via. Vyšlo v říjnu 2015. Neprodejné

Opava-Crestyl: smlouva jako řemen

□ Tomáš Skalík

Před 10 lety byl opavské veřejnosti poprvé představen developerský záměr společnosti Crestyl na výstavbu obchodního centra v parku za Slezankou. V roce 2005 Statutární město Opava s developerem uzavřelo smlouvu. Co z této smlouvy plyne? Jaké výhody a nevýhody přináší? Jaké jsou možnosti a limity? Je možné nebo nutné smlouvu dodržet? A v jaké fázi se nacházíme dnes? →2

Foto Tomáš Skalík



→1 Smlouva o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků (jak se dokument celým názvem jmenuje), která upravuje vzájemné vztahy, je zásadním podkladem veškerých jednání i úhelným kamenem argumentů pro i proti v kauze, která hýbe již několik let veřejným míněním města.

Proto náš spolek navázal spolupráci s několika právními poradci a smlouvu i se všemi dodatky jsme nechali nezávisle posoudit, abychom se v ní byli schopni lépe orientovat. V následujících řádcích přinášíme základní skutečnosti vyplývající ze zmíněné platné smlouvy.

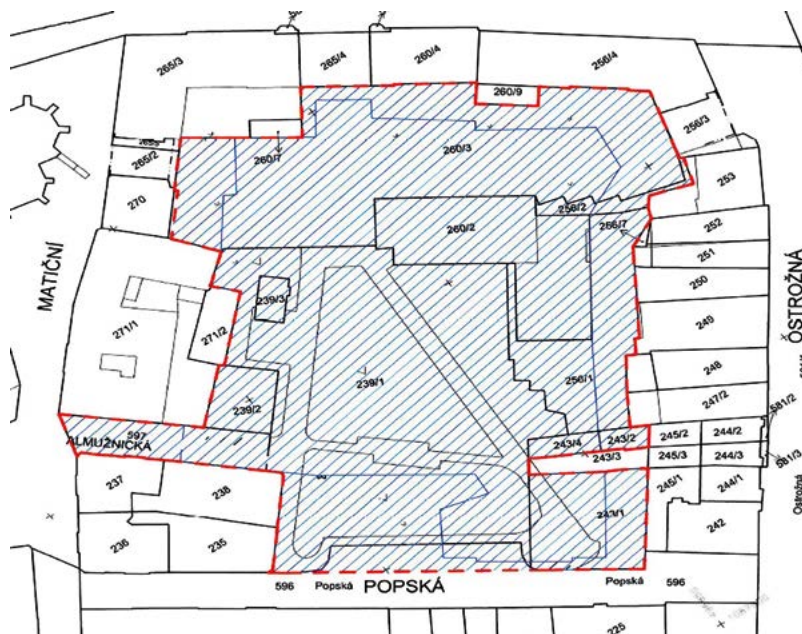
Poslední verze smlouvy je z roku 2014

Smlouva byla podepsána v roce 2005. Poté byla několikrát upravena a opakovaně podepsána v roce 2007 a v dalších letech. V současnosti je ke smlouvě připojen Dodatek č. 6, který shrnuje a do sebe pojímá



Takto vypadala před 2. světovou válkou fronta domů na místě dnešní Slezanky Foto Stará Opava

Přestože je smlouva veřejně přístupná, je s jejím obsahem v Opavě seznámeno jen minimum osob. Je to logické vzhledem k složitosti právního jazyka, kterým je sepsána i k počtu stran textu a rozsahu příloh. Tato situace však dopřává všem stranám možnost prakticky libovolné interpretace smlouvy a tvorbu argumentů pro svá tvrzení tak, jak se jim to momentálně hodí. Jsme toho názoru, že máme-li být schopni o připravovaném záměru výstavby obchodního centra za Slezankou, o dopadech, kladech i záporech přípravy této historické změny centra města relevantně uvažovat, natož rozhodovat, musíme nezbytně vycházet ze skutečného stavu věci a podrobné znalosti všech důležitých dat.



Vymezení prostoru budoucí možné výstavby obchodního centra Foto Archiv MMO

všechny předchozí verze (dostupné na webu Zaopavu.cz v sekci Ke stažení). V zásadě platí, že tento dodatek nahrazuje všechny předchozí dokumenty. V této podobě byla smlouva podepsána oběma stranami v roce 2014. Smlouva je uzavřena na dobu do 31. prosince 2022 (a může být

centra za Slezankou v průchodu pod Slezankou). Developer tedy v současnosti nemá žádný právní nárok na budovu Slezanky (kterou ale město v minulosti právě pro tyto účely od soukromého vlastníka za bezprecedentně nadhodnocenou sumu koupilo).

záznam nám neformálně přiznali, že by takto postavenou smlouvu nikdy nepodepsali, pokud by vyloženě nepodporovali všemi deseti zamýšlený projekt a nechtěli jeho realizaci pojit proti všem nepříznivým vlivům.

Smlouva je podepsaná, stalo se, vedení města víceméně nezbývá



Západní část Horního náměstí v době před 2. světovou válkou Foto Stará Opava

opět prodloužena, v zásadě neomezeně). Smlouva se vztahuje prakticky ke všem pozemkům v současnosti volně nezastavěné plochy v prostoru od ulice Popské až ke Slezance, včetně ulice Almužnické. Podle smlouvy může všechny tyto pozemky developer po výstavbě obchodního centra od města koupit nebo pronajmout a město prakticky nemá možnost s prodejem nesouhlasit, pokud nechce být sankcionováno. Smlouva podrobně rozepisuje okolnosti a pravidla těchto prodejů a pronájmů i ceny, za které se pozemky pronajímají a budou nebo nebudou prodávat.

Je důležité poznamenat, že smlouva se nijak netýká současného objektu Slezanky (vyjma podmínky umožnění vytvoření portálu do obchodního

Komplikovaná je výše sankcí

Z porušení smlouvy by byla každá strana nucena čelit sankcím. Poněkud komplikované by bylo stanovení výše těchto sankcí, zejména v případě vypovězení smlouvy ze strany města. Téměř jistě by bylo nuceno zaplatit developerovi veškeré dosud vynaložené náklady na přípravu záměru (odhady se pohybují v rozmezí 20–60 mil. Kč) a dále by bylo pravděpodobně posuzováno zaplacení ušlého zisku, který by developerovi nastal v případě nerealizace projektu (odhady se pohybují v rozmezí od nuly do 200 mil. Kč).

Všichni právní konzultanti se shodli, že obecně je smlouva sepsána velmi pečlivě a právně vyváženě. Mimo

(pokud nemá porušovat ustanovení smlouvy) než developera v jeho záměrech dál podporovat. Otázkou je, nakolik jsme smlouvou vázáni my, občané a uživatelé města? Podle právních názorů našich konzultantů by bylo porušením smlouvy například i takové východisko, kdyby bylo vedení města donuceno k rozvázání smlouvy v rámci hlasování referenda.

Naskýtá se několik možností, v případě, že chceme budoucí podobu centra ovlivnit, jak v dané situaci, s takto koncipovanou smlouvou, pokračovat. V článku Co se Slezankou, co s parkem v závěru zpravodaje Vám přinášíme vizi řešení, ke které jsme dospěli po letech sledování vývoje celé kauzy Slezanka. □

Oživení centra? Ne. Jen hluk a mechanický pohyb!

□ Martin Klimeš

Před mnoha roky prohlásil bývalý primátor Stanjura na jedné besedě v Domě umění, že výstavba obchodních center přímo ve středu města pomůže jeho oživení.

Měl představu, že lidé, kteří jezdí za nákupy na periferii Opavy, by se stali kýženým oživením středu města, pokud tam budou mít své obchodní centrum. Už tehdy mohl primátor Statutárního města vědět, že městský život se nerovná plným parkovištím, frontám u pokladen, řadě přeplněných vozíků a mase nakupujících mezi regály.

Ale zarážející je, že to slyšíme z úst některých nejvyšších představitelů města i dnes. Přitom současný primátor města, Martin Víteček, kandidoval za stranu, která ve svých předvolebních slibech jednoznačně vyjadřovala nesouhlas s realizací projektu obchodního centra za Slezankou a určitě i kvůli tomuto jasnému postoji jej občané volili. Pane primátore, vzpomínáte? Čekáme na realizaci Vašich slibů.

Obchodní centrum, téměř pravidelně nevzhledná budova, to je jako továrna. Uzavřena svému okolí, ponorena dovnitř. Plno hluku, zvuků, pohybů, činností, ale poněkud mechanických, nucených a stejně nudných. Vše, co konzument potřebuje, se mu podlézavě nabízí v jednom instantním balení, pod jednou střechou, se stejnou hudbou a typickým nenápaditým prostředím, stejným po celé republice, po celé Evropě. Ale to, co podporuje město v jeho síle a schopnosti upoutat pozornost člověka a nabídnout mu sebe, aby v něm pobýval a cítil se dobře, je rozrůzněnost prostředí v jeho funkcích, tvarech, designu a atmosféře, lidské měřítko a přirozenost architektury.

Co se zvýšenou dopravní zátěží?

Realizace obchodního centra by znamenala enormní zvýšení dopravní zátěže v samotném historickém jádru. Nejen stovky osobních aut, ale dlouhá řada kamionů, které by měly zásobovat obchodní centrum, by jezdily přes nejkrásnější část Opavy, kolem středověké konkatedrály. Co udělají otrě-



Jiný z předválečných pohledů na Horní náměstí Foto Stará Opava

sy každodenní jízdy desítek nákladních aut s konkatedrálou? Nemohou ji narušit? Jsou vypracované nezávislé studie, které by nám dávaly objektivní obraz toho, jak se stav ovzduší a zvuková hladina po případné výstavbě obchodního centra zhorší?

Požadujeme je po představitelích města. Realizace obchodního centra by byla další podstatnou příčinou umrtvování života ve středu města. Obchodník by nasával život do sebe, podílel by se na dalším vylidňování svého okolí. Opava je poměrně malé město s omezenou kupní silou. Předložili nám zastánci stavby nějaké nezávislé modelové studie o potřebách a možnostech našeho trhu? Každá velká stavba v centru města s jednou funkcí je přežitek a nebezpečný omyl.

Jsme prý v bodě nula

Zdá se, že situace ale není tak zoufalá, jak by se na první pohled mohlo zdát. Zdá se, že situaci máme v rukou my občané a ne cizí developer. Sám náměstek primátora Dalibor Halátek se opakovaně vyslovil, že jsme v bodě nula a že chce od občanů slyšet, co si na tom místě přejí. To zní nadějně.

Bohužel v anketě, kterou si vedení města zadalo, na tuto základní otázku (Přejete si za Slezankou obchodní centrum?) nedošlo, ale i tak je z ankety jasné, že naprostá většina zúčastněných si přeje zcela něco jiného než další obchodník.

Náměstek Halátek z různých jednání s developerem pochopil, že vedení města je sice vázáno nevýhodnými smlouvami, ale ne tak úplně. Má v rukávu velký trumf – část Slezanky, kterou vlastní a může s ní dělat, co uzná za vhodné. Ta je klíčová pro developera. Pokud nebude mít Slezanku, kterou napojí na stavbu ve vnitrobloku, tak developer z Opavy odejde.

Řediteli developerské společnosti Omaru Koleilatovi na Opavě nezáleží. Potřebuje postavit a výhodně prodat. Pak se už v Opavě nikdy neukáže. Ale bez Slezanky je namydlený. Stačí, když město Slezanku developerovi neprodá, nepronajme, nepropůjčí.

Můžeme se ale na politiky v tom spolehnout? Nespoléhejme na ně, buďme sami aktivní. Pokud nejsme nevěšmaví ke svému okolí, k místu, kde žijeme, kde se často pohybujeme, pokud nám záleží, jaké město zanecháme svým dětem a vnoučatům, vyjádřeme svůj názor v petici, která se připravuje.

Petice bude požadovat, aby město vypsalo ohledně prostoru za Slezankou referendum, a jeho výsledek bude pro vedení města závazný. Opava nepatří developerovi ani vedení města. Patří nám, je to naše město. □

Historický vývoj prostoru za Slezankou

□ Romana Rosová



Jižní fronta Horního náměstí po válce ustoupila demolicí. Foto Stará Opava

Opava patří k nejstarším městům u nás. Počátky města se datují od roku 1224, kdy král Přemysl Otakar I. potvrdil opavským měšťanům privilegia.

Protože se jednalo o kodifikaci již existujícího stavu, můžeme předpokládat, že město existovalo již před tím. Badatelé většinou kladou vznik města do let 1213–1224. Od počátku byla Opava hrazena vůči svému okolí. Nejprve se snad jednalo o pouhý příkop s valem, ale od 40. až 50. let 13. století se začíná s budováním městských hradeb, zřejmě v té době již kamenných. Nejstarším prostorem ve městě bylo Horní náměstí, k němuž brzy přibýlo náměstí Dolní, a obě byla spojena ulicí Mezi Trhy. V první čtvrtině 13. století po vybudování opevnění byl půdorys města doplněn o ulici Na Valech a Solnou, za kostelem P. Marie bylo založeno třetí (nejmenší) opavské tržiště – Rybí trh.

Vývoj vnitrobloku za Slezankou úzce souvisí s vývojem Horního náměstí, ulice Ostrožné a Rybího trhu, které patří k nejstarším ve městě a které spolu s ulicí Popskou vnitroblok vymezují. Zatímco zástavba Horního náměstí i ulice Ostrožné se v minulosti příliš neměnily a tvořily ji obytné domy na dlouhých úzkých parcelách (na Horním náměstí mezi ně patřila i budova radnice), jejichž zadní trakt, zastavěný především hospodářskými a provozními objekty (až do 19. století většinou dřevěnými), zasahoval do vnitrobloku, část přiléhající k Rybímu trhu prošla zajímavým vývojem.

Rybí trh je jedním ze tří opavských náměstí a byl zastavěn již od středověku. Od počátku se nazýval

Smolný trh (Pechring), protože se tady prodávala smůla pro opavské právovárečné domy, později se zde o Vánocích prodávaly ryby (odtud také název Rybí trh). Jedná se o malé trojúhelné náměstí. Od hlavního náměstí bylo odděleno hmotou farního kostela, kolem něj se rozkládal až do roku 1789 hřbitov s kaplí sv. Michala (vyhořela roku 1758). Podél náměstí nebylo nikdy příliš mnoho klasických městských domů. Západní frontu tvořila komenda řádu německých rytířů s řádovou kaplí sv. Alžběty a byty farního duchovenstva, dále zde byla městská pěchotní a jízdní kasárna, pivovar, uprostřed náměstí stál tzv. kostelníkův dům (nejstarší opavská škola, připomínána snad již v 70. letech 14. století).

Pouze východní strana, která nás v souvislosti s vnitroblokem zajímá, byla ve středověku zastavěna měšťanskými domy. Protože na Rybím

→ 6

→ 5 trhu byly usazeny zejména střední vrstvy právníků a řemeslníků, nemůžeme příliš počítat s celozděnými domy. Zřejmě převažovaly domy dřevěné, hrázděné nebo jen částečně zděné. Víme, že na Rybím trhu byly tři právozárečné domy, které měly zřejmě zděné sklepy. Východní frontu náměstíčka tvořila do roku 1689 řada devíti až desíti měšťanských domů. Roku 1689 město vyhořelo (bylo zničeno 321 domů, farní kostel, komenda řádu německých rytířů a kaple sv. Alžběty na Rybím trhu). Tzv. Požární obraz z doby 1690–1700 nám ukazuje, jak tato část města tehdy vypadala. Na místě vnitrobloku zůstala pustina a spáleniště, na němž zbyl pouze jeden dům na nároží Rybího trhu a dnešní ulice Almužnické. Předpokládáme, že tento dům byl (alespoň částečně) zahrnut do pozdější zástavby a existuje v podstatě dodnes.

V roce 1707 si spáleniště vybrala opavská měšťanka Justina Tomášová ke stavbě sirotčince u sv. Michala, na niž věnovala své peníze. Sirotčinec (či sirotčí špitál) byl pojmenován podle blízké kaple sv. Michala a jeho stavba byla dokončena v roce 1709. Skoro současně byl hned vedle (na druhé straně Almužnické ulice, v místech dnešní fary) postaven městský špitál sv. Josefa, později tzv. Friedenthalův špitál s chudobincem (byl zde až do počátku 20. století).

Sirotčinec sv. Michala měl původně půdorys písmene L (podél ulice Almužnické a Rybího trhu), později byla na straně náměstí přistavěna hospodářská budova. V průčelí do náměstí byla malá věžička. V zadním traktu, do vnitrobloku, se rozprostírala velká zahrada a hospodářské zázemí.

13. března 1787 byl sirotčinec zrušen. Hned na to, 21. července 1787 koupil dům v dražbě za nejvyšší nabídku 1560 zlatých Karel Czeike z Badenfeldu. Badenfeldové byli bohatým obchodnickým rodem (obchodovali se sukrem), v roce 1771 byli povýšeni do šlechtického stavu. Kromě textilní manufaktury v Opavě vlastnili také několik bohatých velkostatků, např. Fulnek či Slezské Rudoltice. Dům, který koupili v Opavě, měl být

zřejmě využíván jako jejich městské sídlo a budovu, která dříve sloužila jako sirotčinec, přestavěli pro potřeby pohodlného bydlení.

Přestavba začala asi již v roce 1787 nebo krátce po něm a k jejímu dokončení zřejmě došlo před rokem 1820, kdy zde v době Opavského kongresu bydlel hrabě Golovkin z družiny ruského cara. Badenfeldové dům přestavěli tak, že k existujícímu půdorysu L přistavěli další dvě křídla, takže vznikla čtyřboká budova s vnitřním nádvořím, připojili hospodářskou budovu, takže vzniklo delší křídlo podél náměstí. Tuto podobu zachycuje veduta G. Fritsche z roku 1829 i indikační skica z roku 1836. U domu byla v zadní části (směrem do vnitrobloku) pěkná zahrada, o níž nás informuje E. Kreuzinger ve své kronice Opavy z roku 1862.

Indikační skica je také prvním opravdu kvalitním zobrazením námi sledovaného prostoru. Vidíme na ní, že do vnitrobloku stále zasahovaly zadní trakty domů na Horním náměstí a Ostrožné ulici (na severu a východě), na západní straně byl prostor formován badenfeldovským domem a městským špitálem, na jihu sporadickou zástavbou převážně obytných a provozních budov na ulici Popské. Celý areál byl rozdělen dvěma rovnoběžnými ulicemi, kolmými na Horní náměstí. Jednalo se o ulici Radniční, vedoucí kolem radnice, a ulici Pivovarskou (později Poštovní). Na ulici Radniční kolmo ústila ulička Almužnická mezi městským špitálem a badenfeldovským domem.

V roce 1848 koupila dům od Badenfeldů Karolína Meinertová, která zde pak bydlela, ale dům i pronajímala (např. od 17. listopadu 1858 do 1. října 1859 byla v budově kancelář hlavního vojenského zásobovacího úřadu).

V roce 1871 koupila dům Kongregace Dcer Božské lásky, která zde zřídila Mariánský ústav pro bydlení a vzdělávání chudých dívek. Před otevřením ústavu sestry dům adaptovaly pro pohodlné bydlení i všechny ostatní činnosti. Roku 1887 pak nechaly přistavět boční křídlo s kaplí. Poté, co přestala budova dostačovat, odešla kongregace v roce

1907 z Rybího trhu do nové budovy na Kylešovském kopci.

V roce 1909 se majitelem budovy stalo město Opava a bývalý mariánský ústav adaptovalo pro potřeby učňovského domova spolku Nordmark. Kromě domova sem byla umístěna také knihovna 1. rakousko-slezského německého knihovního spolku (v 1. patře), městský domov péče o mládež pro zanedbané chlapce, dívčí a chlapecký útulek Ženského vzdělávacího spolku. Současně byl v té době zrušen sousední Friedethalský špitál (na místě dnešní fary), budovy byly zbořeny a na jejich místě postaveny dva obytné domy (jeden z nich vlastnil lékař a byla zde i lékařská ordinace).

15. ledna 1921 byla německým lidovým knihovním spolkem založena německá městská knihovna a umístěna do 1. patra domu na Rybím trhu 4. V roce 1930 byla knihovna přestavěna. Čítárna byla přestropena novým stropem a vyzdobena freskou Rozsévače od Paula Gebauera.

Němci měli v plánu asanaci

Zástavba vnitrobloku zůstala beze změn až do 2. světové války, k větší stavební akci došlo v roce 1931, kdy byla za budovu knihovny postavena měnična elektrického proudu podle plánů opavského stavitele Ericha Geldnera. V roce 1942 plánovali Němci celý vnitroblok asanovat a téměř celou plochu měla zaujmout budova nové, monumentální radnice. K realizaci těchto plánů nakonec nedošlo.

Válečné události ale podobu vnitrobloku razantně změnilly. Ačkoliv jen malá část budov byla zničena natolik, že by byla nutná jejich demolice, byl celý vnitroblok srovnán se zemí a dlouhou dobu zde zůstalo prázdné místo. Teprve v 50. a 60. letech 20. století byla většina proluk v jádru zastavěna. K zástavbě západní strany náměstí restaurací Slezanka došlo až počátkem 70. let. Bývalý Mariánský ústav byl v roce 1948 změněn na divadelní studio Divadla Zdeňka Nejedlého, které zde spolu s maskérkami, kostymérkami a rekvizitárnami bylo do nedávné doby. □

Autorka pracuje v Národním památkovém ústavu

Slezanka očima odborníků

Užitek pro město, nejen zastavění parcel

V posledních letech jsem se s potěšením zúčastnila práce v porotě Cena J. M. Olbricha v Opavě a měla jsem tedy příležitost blíže se seznámit se současným životem města.

Přestože se vedení města zjevně věnuje rozvoji města s péčí, nevyhnuło se – podobně jako mnoho dalších českých měst – nabídkám developerů na výstavbu obchodních center.

V době přípravy obchodního centra v prostoru za Slezankou se v nedávné době zrealizovalo jiné obchodní centrum: Breda & Weinstein. Přestože jsme v porotě kladně hodnotili jeho architektonickou kvalitu, konstatovali jsme, že má neblahý vliv na okolní provozovny, které ztrácejí klienty.

Víme, že města s nepřerušenu kulturní tradicí dbají o to, aby drobné provozovny nebyly vystaveny likvidačním tlakům a nezanikaly. Mají totiž zájem na tom, aby města, zvláště jejich historická část, neztratila svůj kolorit a aby se s nimi zacházelo citlivě. Před záměrem nové obchodní vybavenosti se provádějí průzkumy koupěschopnosti, které nejdřív ověří, jestli novostavba nezpůsobí v daném místě nerovnováhu.

S velkou pravděpodobností se právě toto může výstavbou obchodního centra za Slezankou přihodit. Nemůže jít jen o to, aby se zastavovaly volné parcely, ale aby způsob jejich úpravy a využití městu prospěl. K záměru výstavby obchodního centra v prostoru za Slezankou se z uvedených důvodů stavím negativně.

Ing. arch. Milena Vitoulová



Budova Slezanky těsně před demolicí věžáku ministerstva zemědělství Foto archiv Za Opavu

Další obchodní centrum Opava neuživí

S výstavbou dalšího obchodního centra v blízkosti historického jádra Opavy nesouhlasím. Jednak si myslím, že obchodních center má Opava vzhledem ke své velikosti i kupní síle svých obyvatel až příliš mnoho a žádné další již nepotřebuje (a neuživí). A za druhé považuji za naprosto nevhodné umístit monstrózní obchodní centrum přímo do historického jádra města. Důsledky, které to Opavě může přinést, jsou jasné a již v současnosti, dva roky po otevření obchodního centra Breda & Weinstein, patrně – vylidnění centra města. Zmizí drobné obchody i provozovny služeb či restaurace, které se buď přemístí do obchodního centra (viz hlavní pošta) nebo nebudou schopny obchodnímu centru konkuro-

vat a zcela zaniknou. Tím se vyprázdní parterny domů v centru, které jsou přirozenými sídly těchto drobných obchodů a provozů. Život a provoz města se soustředí do dvou velkokapacitních prostor (Breda & Weinstein, Crestyl), místo aby byl rovnoměrně rozložen po celém městě.

Jaké vidím řešení této situace? Domnívám se, že není nutné obnovovat v tomto prostoru zástavbu, ale zcela postačí kvalitní parková úprava včetně opravy současné budovy Slezanky. Poté, co s nepřilíš přesvědčivými

výsledky proběhla vyzvaná architektonická soutěž na novostavbu na místě Slezanky, kterou před několika lety iniciovala firma Crestyl, si myslím, že nemusíme vymýšlet složitosti. Méně je někdy více.

Romana Rosová, Národní památkový ústav

Důležité je obnovit strukturu zástavby

Záměr výstavby obchodního centra v prostoru za Slezankou považujeme za naprosto nepřijatelný. Je nezodpovědný, a to nejen z urbanistického a architektonického, ale i kulturně-historického hlediska.

Město vyvíjející se po staletí je charakteristické organickým růstem, více architektonickými slohy vedle sebe, řadou architektů – autorů,

→7 stavebníků a majitelů. Budovy jsou využívány různými způsoby aktuálně reagujícími na potřeby občanů i jednotlivých investorů. Zástavba se vyvíjela postupně v čase – rostla i zanikala. V historických městech bylo přiměřené množství zeleně, která se pěstovala dříve jen v klášterních a palácových zahradách, výjimečně ve dvorech a na veřejných prostranstvích.



Současná podoba parku za Slezankou

Foto Tomáš Skalík

Opavou prošla válečná fronta se známými následky. Bohužel byly provedeny zbytečné plošné demolice s minimem rekonstrukcí, byly narušeny uliční čáry, případně zcela zrušeny ulice, nová hromadná průmyslová výstavba objektů byla charakteristická stejným účelem, formou, měřítkem i stavební technologií. Rozmanitost historicky rostlého města byla v celých blocích zničena, dominantní „rukopis“ jednoho projektanta považujeme v historickém prostředí za přímo škodlivý (netýká se urbanistické koncepce).

Pokládáme za důležité na území za Slezankou obnovit historickou strukturu zástavby na podkladu původní parcelace, komunikační (uliční síť) nezastřešovat, ulici zaústit do náměstí přes průchod, loubí apod., umožnit vznik budov s různorodými městskými funkcemi v prvním až

druhém podlaží a s bydlením ve vyšších patrech, novou zástavbu realizovat postupně a v historickém měřítku s podlažností tří až pěti nadzemních poschodí.

Při stanovení funkcí místa by se mělo vycházet ze skutečných potřeb – zejména města, místních firem, společenských a kulturních organizací a občanů. Do náměstí by měla být orientovaná zejména občanská vybavenost, která je ožíví, podobně jako v polském Krakově, do vedlejších uliček by měly být směřovány drobné služby, např. fitness, wellness. Hlavní funkcí místa by mělo být bydlení s vyváženým poměrem všech typů, včetně sociálního, které má menší nároky na parkování. Nejprve by měla být vytvořena urbanistická koncepce a stanoveny základní regulativy. To by bylo úkolem vedení města. Vhodné by bylo před vlastní výstavbou obnovit (alespoň částečně) historickou parcelaci, zejména ulice, možná i jednotlivé domy, například pomocí nízkých zídek, grafikou v dlažbách apod. s plochami dočasné zeleně. Je potřeba zjistit požadavky potenciálních investorů, zejména místních, kteří mají k Opavě blízký vztah. Výstavba by měla být zahájena nejdříve vhodnými a potřebnými investicemi města a následovat by měl postupný prodej jednotlivých historických pozemků různým subjektům (investorům) pro vhodnou zástavbu. Je potřeba zabránit rozsáhlejší vlastnické držbě jedním subjektem.

Ing. arch. Lubomír Dehner
Ing. arch. Petr Košárek
Ing. Ondřej Kubesa

Historické centrum nepatří developerům

Prostor za Slezankou je územím, které leží v samém srdci historického centra města Opavy. Jedná se o velice cennou část města, jehož budoucí využití významně ovlivní celé centrum. Jádra měst jsou totiž podstatnými nositeli různých funkcí v celé škále činností města. Navrhovaná stavba obchodního centra vnáší do tohoto centrálního území v koncentrované podobě obchodní monofunkci, která

ve svém důsledku negativně ovlivní život nejen přilehlých ulic, ale i širšího okolí středu města. Takto cenný prostor a jeho budoucnost není tedy možné přenechat developerům, zde je výsostná role města. Rozvoj a možnosti daného místa by měly být podrobeny důkladné veřejné a odborné diskuzi a studiu potřeb města. Na základě této úvahy by mělo vzniknout zadání pro otevřenou urbanisticko-architektonickou soutěž. Výsledek soutěže by měl vyvrcholit ve zpracování regulačního plánu. Tento dokument by určil jasná pravidla pro budoucí nakládání s místem bez ohledu na to, zda stavby či úpravy provádí veřejný či soukromý sektor.

Ing. arch. Martin Materna,
WMA architects

Obětování centra místo rozvoje s perspektivou?

Město se v případě ploch za Slezankou rozhodlo svěřit rozvoj území do rukou developera. Zbavilo se tím možnosti efektivně regulovat a kontrolovat budoucí urbanistický zásah. Jako obrovskou chybu vnímám fakt, že město předává území v centru města soukromému subjektu bez předchozí funkční, prostorové a objemové regulace, bez regulačního plánu, bez závazné územní studie. V tomto bodě se láme historie. Město rezignuje na politický vývoj území. Politická motivace je v tu chvíli nahrazena motivací ekonomickou, bez dlouhodobého pohledu. Motivací developera je zisk. Je to motivace legitimní, ale výhodná pouze pro developera samotného. Jde totiž o „vytěžení“ území, ne o jeho rozvoj s dlouhodobou perspektivou pro společnost. V Opavě v nedávné minulosti vzniklo množství obchodních ploch v hypermarketech a obchodních centrech. Obchodní centra máme nejen na periferiích, ale už i v centru. Je proto vhodná doba pro sebereflexi ze strany obyvatel, zda je nové obchodní centrum v historickém jádru města vhodným řešením pro obětování strategicky významné rozvojové plochy.

Ing. arch. Petr Herman,
autorizovaný architekt

Řekli o Slezance

Michael Kořínek, Balet Národní divadlo Brno

Park s letní scénou nebo amfiteátre je přesně ta investice, která má celospolečenský význam a je žádoucí. Oproti nákupnímu centru, v Opavě kolikátému již.

Libor Horák, projektant

Jsme unavená a nervózní společnost. Chybí nám místa k setkání, místa klidu, která by obsahovala trochu umění, trochu bezstarostnosti, trochu zábavy a spoustu života ve své skutečné podstatě. Myslím, že moje babička by si myslela, že jsem se zbláznil, kdybych jí řekl, že jdu na rande do obchodu. Nebo do kina do obchodu, nebo na pivo do obchodu...

Aneta Sajdová, biochemik, biotechnolog a jaderný chemik

Ráda bych viděla to, co mne vždy oslovovalo na mých cestách po Evropě: vodní prvky, květinovou výzdobu, zeleň, kavárny se zahrádkami, venkovní amfiteátr, letní scénu a tím pádem lidi, kteří sem přišli za lidmi a ne za nákupy. Bylo by pěkné si po dlouhé odmlce opět připomenout, že náměstí je obývkem všech!

Květuše Hermanová, učitelka

Od svých kolegů, známých, ale i od žáků slychávám nářky. Jen ne obchodní centrum, Opavě sluší parky, zeleň, nemáme pořádný krytý bazén a wellness, nemáme kultivované místo pro kolotoče a cirkusy, třeba po vzoru malebných francouzských měst. Bylo by hezké, kdyby centrum města ožilo čilým obchodním ruchem malých obchůdků. Myslím si, že obchodním centrem musí odzvonit, tak jako všemu, co je centralizováno, stejně jako velkým za socialismu budovaným restauracím, hotelům, cukrárnám, jako rozsáhlým sídlištím.

Veronika Kudláčková Psotková, sochařka

Cílem developerů je zisk, ale proč by se Opava jako město nemohla zasadit o vytvoření zajímavějšího inspirativního prostoru, který by z opavského centra udělal důstojné prostředí.



Demolice věžáku ministerstva zemědělství Foto Tomáš Skalík

Zbyněk Tocauer, stavební podnikatel

Prostor za Slezankou bych do příchoodu opravdu rozumného řešení nechal raději v parkové úpravě, která centru města rozhodně neublíží a nově vzniklý veřejný prostor přinese rozhodně více užítku než obchodní centrum. Navíc obchodní centrum v této lokalitě pozbývá logiku už jen složitou dopravní obslužností, která by se negativně podepsala na celé lokalitě centra města.

Zuzana Bornová, ředitelka městské knihovny Petra Bezruče

Celý život bydlím přímo v centru města, mám tedy dokonalý přehled, jak se často mění nájemci v obchodech, které provozovny jsou dlouhodobě bez nájemce a jak je centrum města prázdné, pokud skončí úřední hodiny na finančním a katastrálním úřadu. Poslední rána bylo přeložení pošty do naprosto nevyhovujících prostor nákupního centra. Další

nákupní centrum přímo ve středu města je pro mě neakceptovatelné, zejména záměr jeho dopravní obslužnosti přes historické jádro je hrozný.

Jaroslav, operátor skladu, 61 let, Opava-Kateřinky

S výstavbou centra nesouhlasím. Nejlépe by bylo, kdyby byla část Slezanky odstraněna tak, aby se odkryl pohled na kostel. Na straně Ostrožně by mohla část budovy zůstat a být proměněna pro potřeby obchodů, případně kaváren.

Naděžda, floristka, 59 let, Opava-Kateřinky

Před novým centrem bych dala přednost parku a zbourání Slezanky. V místě si dokážu představit taky několik malých obchůdků, ale již ne žádnou větší stavbu.

Jaroslav, podnikatel, 30 let, Opava-Kateřinky

Myslím si, že Opava další obchodní centrum nepotřebuje, v historickém jádru ani jinde. Stávající centra už zlikvidovala mnoho malých prodejen a nedokážu si představit, jak by to dopadlo v případě stavby dalšího.

Eduard, důchodce, 65 let, Opava-Kateřinky

Opava další nákupní centrum nepotřebuje. Víím, že řešení s developerem je komplikované díky předchozím závazkům, ale nesouhlasím s argumentem, že v opačném případě bude muset město zaplatit bourání budovy ministerstva zemědělství. Vzhledem k tomu kolik utratilo město za vykoupení Slezanky, nepřijde mi tato částka jako velká.

Barbora, muzejní kurátorka, 31 let, Opava

Jakékoliv obchodní centrum je pro Opavu už nadbytečné, místo v historickém jádru města hodnotím jako naprosto nevhodné. Myslím si, že Opava potřebuje ve svém centru více prostoru pro volnočasové venkovní aktivity, proto se mi jako nejvhodnější jeví parková úprava tohoto místa.

Koncepty řešení prostoru za Slezankou

Vážení čtenáři, na této dvoustraně přinášíme koncepty řešení prostoru za Slezankou, zveřejněné na webu spolku Za Opavu. Pocházejí z let 2010 a 2011, takže jsou již mírně historickou reminiscencí. Přesto je zde uvádíme, abyste si mohli vytvořit představu o tom, jak by prostor uchopili dva mladí architekti.

Návaznost na středověké město

Autorem prvního řešení byl Ing. arch. Petr Herman a spol. Jeho návrh vycházel z předpokladu, že bude zbourána budova ministerstva zemědělství, což se letos také stalo. Studie nebyla přihlášena do žádné ze soutěží na řešení daného prostoru a nemá ambice stát se „konkurenčním“ návrhem, ale spíše alternativou, která dokazuje, že dosud nebyly dostatečně prověřeny veškeré možnosti řešeného území.

Navrhované řešení se snaží reagovat na strukturu rostlého středověkého města, která byla silně poškozena během 2. světové války. Respektuje tři stávající dominanty: kostel, divadlo, radnici. Hmotově jim nekonkuruje, naopak se snaží jejich působení umocnit.

Funkční využití: řešená část náměstí je rozdělena do tří částí, pobytová část náměstí se sochařskými objekty, venkovní divadelní scéna a zeleň.

Pobytová část náměstí je na místě stávající budovy Slezanky, která je zčásti sanována. Zde budou pravidelně rozmístěny sochařské objekty, částečně sloužící jako lavičky, lehátka a prvky užitého designu. Prostor se bude moci kdykoliv změnit na letní kino, tržiště, prostor pro slavnosti, festivaly, výstavy nebo koncerty pod otevřeným nebem.

Navrhovaná linie stromů bude poukazovat na původní zástavbu. Prostor pro venkovní divadelní



Koncept zástavby území za Slezankou od Petra Hermana Foto archiv autora

scénu přímo funkčně navazuje na novou budovu společenského a kongresového centra, stávající depozitář divadla a divadelní klub. Tím se zajistí jednoduché provozní vazby během letních představení pod širým nebem. Dlažbu bude částečně doplňovat dřevěný povrch s připravenými konstrukcemi pro montáž osvětlení, hlediště a jiných náležitostí.

Zadní část náměstí bude klidová s převažující zelení z důvodu vytvoření soukromí pro stávající rezidenční objekty.

Inspirace předválečným urbanismem

Druhým konceptem rozvoje území za Slezankou je diplomová práce Ing. arch. Lucie Michalíkové obhájená na Fakultě architektury ČVUT v Praze před pěti. Problematika možné zástavby prostoru parku za Slezankou a řešení změny podoby vlastní budovy Slezanky láká a inspiruje nejen developery, ale stává se také zdrojem seriózních architektonických úvah na akademické půdě.

Diplomová práce Lucie Michalíkové je dalším příkladem toho, že otázka

může mít více než jedno kvalitní řešení. Její projekt je řešen a koncipován tak, aby nalezl stopy původní historické městské struktury, pokusil se na ni navázat a svým tvaroslovím je přenesl do dnešní doby.

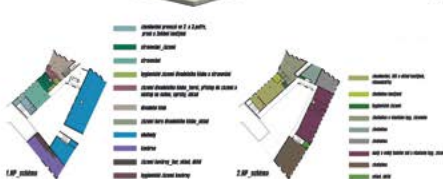
V urbanistické poloze navrhla hmoty, které vytvářejí v bloku směrem z náměstí dvě pěší ulice uvnitř se otevírající parku. Vycházela částečně z původního předválečného urbanismu, kdy v tomto bloku existovaly uličky Poštovní a Radniční, a zároveň zástavbě navrátila původní orientaci, která byla výrazně změněna poválečnou výstavbou.

Smyslem bylo nejen nalézt optimální formu, ale hlavně určit náplň a funkce nově vzniklých objektů. V navržených figurách se budou nalézat plochy jak pro administrativu a komerci, tak pro kulturu a ve velké míře pro bydlení. Celý blok je koncipován jako pěší zóna. V podzemní části jsou garáže. Vjezd a výjezd je z Popské ulice.

Pro bližší řešení byl zvolen objekt dotvářející „soutěsku“ mezi konkatedrálou Nanebevzetí Panny Marie a Slezským divadlem. Od toho se odvíjela hmota objektu, která byla lehce inspirována jak přilehlým kostelem a brutalistickou stavbou hotelu Koruna, tak výsostným postavením původní předválečné zástavby s výraznou věžičkou.

Objekt má dodat Slezskému divadlu potřebné provozy: baletní zkušebny a zázemí, provozy šití, praní a žehlení kostýmů, prostory pro archivaci, administrativu a ubytování hostujících souborů a začínajících herců.

Prizemí je ponecháno zčásti komerci, ale je zde také divadelní klub, alternativní scéna a divadelní bistro. Další patra jsou navržena pro provoz divadla a administrativu a v nejvyšším patře je hostel a pronajímatelné byty. Konstrukčně se jedná o železobetonový skelet kombinující sloupový a stěnový systém. Světle šedá fasáda imituje beton. Střídmejší fasády do nově vzniklé uličky, dvora a parku Rybího trhu kontrastují s fasádou do náměstí, která se tváří jako divadelní opona či jeviště a lehce se otáčí svými prvky jak k divadlu, tak ke slunci. □



Lucie Michalíková se nechala volně inspirovat předválečnou zástavbou. Foto archiv autorky

Co se Slezankou, co s parkem

□ **Tomáš Skalík**

Existuje několik vizí, o kterých se v souvislosti se Slezankou stále dokola hovoří. Především se diskuze neustále rozděluje na oponenty a obhájce současného záměru a návrhu zástavby prostoru obchodním centrem. Jako by to byly jediné dvě možnosti, jak s daným územím v centru města naložit.

Potenciál místa je přitom s odstupem od této diskuze prakticky neomezený. Umíme si představit, že by byla část parku ponechána a kultivovaně upravena k relaxaci, další část k aktivnímu odpočinku a ke hře. V prostoru by mohla vzniknout skutečná tržnice, kam by se přesunuly trhy na místo každotýdenní improvizace na Dolním náměstí. Část prostoru by mohla být rozparcelována a v soutěžích záměrů využití poskytnuta menším investorům k zástavbě. Slezanka by po rekonstrukci mohla posloužit jako víceúčelový prostor pro scházení zastupitelstva, potřeby divadla, hudby, baletní, divadelní školy, drobných obchodů, služeb atd.

Naše východiska

Vize řešení, kterou zastáváme, se snaží uchopit věc v bodě nula (je to ale jiný bod nula, než o kterém hovoří vedení města). Náš návrh řešení lze formulovat v několika bodech. Vycházíme při tom z těchto faktů a předpokladů:

1. Prostor parku za Slezankou a Slezanka jsou nejcennější „volnou“ parcelou ve městě, sídle s 800letou historií.
2. Současný developer v posledních 10 letech nepředložil jediný kvalitní návrh, který by byl hoden realizace v tak významné a citlivé lokalitě.
3. Předchozí ani současné vedení města nemá jasnou představu o tom, jak s daným územím naložit.

4. Město není v situaci, kdy by bylo nutno „za každou cenu“ dané území zastavět.

5. Město je historicky v jiné situaci, než v době, kdy byl park za Slezankou zaplněn zástavbou.

6. V současnosti je hodnota městského volného veřejného prostoru a zeleně zcela jiná, než tomu bylo ještě v polovině 20. století a nelze se na tyto historické situace odvolávat.

Naše návrhy

Navrhujeme, aby město i developer postupovali v souladu s těmito následujícími body:

1. Zcela chybí nezávislá uzemňovací studie koncepční využitelnosti celého prostoru v širších souvislostech centra města. V tak významné lokalitě by přitom měla být samozřejmostí. Město by mělo nechat zpracovat tuto

studii zcela bez návaznosti na současný developerský záměr. Ideální formou vypsání veřejné architektonické soutěže.

2. Postupovat v souladu s územním plánem a nesnažit se obejít regulativy pomocí právních klíčků a vytáček. Neumožnit tak v historickém jádru města stavby nad rozměry přirozené rostlé zástavby. Budoucí stavěné objekty, třeba i současného developera, ať mají lidské měřítko a jsou raději souborem samostatných staveb kvalitní architektury, než balamutící hrou na ulice schované pod střechou jedné haly, jak je prosazováno.

3. Veškeré záměry a projekty navrhovat v souladu s dosud prosazovanými zásadami zkliďňování dopravy v centru města a podporou veřejné, pěší a cyklo dopravy. Místo zvyšování kapacity parkovacích míst v centru vytvářet příležitosti k radostnému pohybu lidí jiným, bezpečnějším a dobrému životu přátelštějším způsobem.

4. Pro každou zamýšlenou jednotlivou změnu podoby nebo funkce jakéhokoli místa v nejcennější městské lokalitě využívat možnost hledat nejlepší řešení formou ideové a architektonické soutěže.

Jsme ochotni se v souladu s výše popsanou vizí zapojit do hledání společného vhodného východiska. Jsme také připraveni, v případě, kdy pro diskuzi nad touto vizí nenalezneme partnery, zorganizovat petici za vyhlášení místního referenda k zodpovězení základní otázky nad dalším postupem města v této kauze. □

Nechceme, ať se za Slezankou postaví obchodní centrum! Požadujeme, aby město důkladně posoudilo všechny možnosti, jak prostor využít, aby byl co nejvíce ku prospěchu občanům Opavy! Jsme připraveni proti případnému rozhodnutí postavit obchodní centrum uskutečnit podpisovou akci – petici za referendum.

Za Opavu, Bludný kámen, Stará Opava, Moje Opava