

V OSTRAVĚ BYLA VYHODNOCENA DEVELOPERSKÁ SOUTĚŽ KAROLINA 2006



Výřez z mapy Ostravy z roku 1928

Průmyslový areál Karolina se vyvíjel na území Moravské Ostravy mezi říšskou cestou spojující Opavu s Těšínem (pozdější ulicí 28. října) a historickým jádrem Vítkovických železáren situovaným jihozápadně od Vítkovické městské brány. Na počátku průmyslové éry existoval v západní části tohoto území pouze historický vodní náhon a Horní mlýn asi 250 m východně od dnešního nádraží Ostrava-střed, oba připomínané už koncem 14. století. Průmyslová činnost u říšské cesty začíná krátce před příchodem vídeňského bankovního domu Rothschildů, který se stal hlavním majitelem Vítkovických dolů a hutí. Začíná v r. 1842 vybudováním dolu Karolina a pokračuje o tři ro-

ky později otevřením dalšího dolu Šalamoun, kterými byly naraženy zdejší karbonské uhelné vrstvy s malou mocností pokryvu. Kolem dolu Karolina vzniklo ve 2. polovině 19. století místní průmyslové centrum, které patřilo Vítkovickému hornímu a hutnímu těžírstvu a utvářelo se vcelku nezávisle na historickém jádru železáren i na historickém jádru města, od nichž bylo odděleno dopravními koridory.

Na těžbu uhlí a na zpracování železa v blízké Rudolfově a Anselmově huti navazuje v roce 1858 vznik koksovny Karolina a hutních provozů – Schülerovy hutě asi v roce 1865 a Žofiny hutě v letech 1871–1873. V době vrcholné gründerké konjunktury hutnictví v 19. sto-

letí způsobené rozvojem výstavby železnic v Rakousko-Uhersku byla za účasti kapitálu Rothschildů, Gutmannů a hraběte Andrassyho, majitele spíšských železnorudných baní, ustavena „Rakousko-Uherská vysokopecní společnost“. Ta nechala stavět na jih od jámy Karolina vysokou pec skotského typu o obsahu kolem 300 m³. Tato první vysoká pec Žofiny hutí byla zafoukána v červenci 1873, avšak vzhledem k nastávající krizi byla po půl roce provozu odstavena. Po stabilizaci poměrů byl provoz hutě v roce 1880 obnoven.

Po celou dobu průmyslové činnosti v sousedství Karoliny rostlo, sílilo a mohutnělo historické centrum města, až na sebe obě městské funkce prostorově narazily. Od té doby Karolina kromě toho, že rušila život v centru hlukem, špínou a zápachem, byla vnímána také jako nepříjemný limit územního rozvoje městského centra jižním směrem.

S útlumem a odstavením průmyslového areálu Karolina – Žofina huť – důl Šalamoun se započalo po roce 1970, motivem byla právě snaha o zlepšení životního prostředí v centru města a získání unikátního uceleného území pro rozvoj jeho centra jižním směrem. Definitivní konec průmyslové činnosti v areálu je datován odstavením koksových baterií v červnu 1985 a uhelného prádla v prosinci 1986. Prakticky ihned následovala demolice nadzemních částí budov a zařízení.

V současnosti je stav takový, že všechny politické subjekty podílející se na řízení a správě města shodně usilují, aby se území Karoliny po ukončení jeho dekontaminace v roce 2005 co nejdříve změnilo na integrální součást celoměstského centra. Prakticky to znamená vybudovat zde na ploše více než 30 ha novou dopravní a inženýrskou infrastrukturu propojenou s okolním městským prostředím a tuto inženýrskou kostru naplnit městským obsahem ve smyslu regulativů územního plánu, který lokalitě přiřazuje funk-



Letecký snímek současného stavu

ci „jádrové území“. A co víc, udělat to vše s espritem a čitelnou městotvornou myšlenkou tak, aby nešlo jen o prosté zvýšení počtu ulic a domů v centru. Toho všeho je třeba dosáhnout bez nároků na rozpočet města, statutární město Ostrava totiž není a ani v budoucnu nehodlá být investorem nové výstavby na území Karoliny.

Město tedy nehledá urbanistický a architektonický koncept, aby se samo pustilo do jeho realizace. Nehledá ani ideální, avšak s kapitálovým zájemem nepropojené urbanistické řešení, aby ho schválením v zastupitelstvu

povýšilo na závazný regulační plán a jednotliví přicházející investoři nebo developeři pak byli nuceni, aby se mu podřídili. Tento způsob regulace je prakticky jedinou zákonnou cestou, jak mohou obce a města ovlivnit prostorové a architektonické podmínky svého stavebního rozvoje tam, kde jde o pozemky jiných vlastníků. Nejenom ostravské zkušenosti s tímto typem regulace nejsou nejlepší. Na Karolině je ale statutární město Ostrava v jiné situaci. Podařilo se mu totiž v minulých letech získat velkou část pozemků v tomto území do vlastnictví a tím má dnes v ruce velmi účinný nástroj, jak

ovlivňovat jejich budoucí využití prostřednictvím podmínek ve smlouvě o jejich prodeji.

Záměr prodeje pozemků je ze zákona o obcích vždy nutno zveřejnit na úřední desce a vždycky, když se přihlásí víc než jeden zájemce, stává se z prodeje soutěž. A protože zákon nestanoví kritéria, jak v takovém případě rozhodovat, jde o soutěž bez pevných, dopředu stanovených pravidel, což může vést, a v praxi také skutečně často vede, k různým pochybnostem, diskusím atd. Přitom právě tady je příležitost pro zodpovědné správce věcí

KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH MĚŘITÍM 1:2000


Komplexní urbanistický návrh vítězného projektu

Karolina – původní stav

veřejných, aby se při výběru nejvhodnějšího kupce neřídili pouze nejprimitivnějším kritériem „kdo dá víc“, ale aby se možných budoucích kupců dopředu a formou, která umožňuje veřej-

nou kontrolu, ptali také, k čemu hodlají pozemky využít a jaké urbanistické uspořádání a architektonické formy na nich hodlají realizovat. Ostrava si vyzkoušela tento způsob ovlivňování

rozvoje svého území v minulých dvou letech už dvakrát úspěšně při účelově vázaném prodeji městských pozemků v sice menších, ale neméně zajímavých lokalitách v centru města a právě na základě takto získaných a prakticky ověřených zkušeností se rozhodla stejným způsobem řešit i prodej městských pozemků na Karolině.

A tak ve druhé polovině roku 2005 byla městem vyhlášena veřejná soutěž developerských společností nebo jejich sdružení o právo uzavřít s městem kupní smlouvu na pozemky na Karolině za účelem jejich zastavění ve shodě s platnou územně plánovací dokumentací a s požadavky vyhlášovatele, specifikovanými v podkladech soutěže.

Podle podmínek soutěže odevzdalo své soutěžní projekty v pátek 28. dubna 2006 do 14:00 na podatelnu magistrátu celkem 5 zájemců o koupi pozemků. V pořadí, v jakém byly projekty doručeny, to byly následující společnosti a sdružení:

- **Multi Veste**
Czech Republic 5, s.r.o.
- **PASSERINVEST GROUP, a.s.**
společně s
ECE Projektmanagement
Praha s.r.o.
- **ING Eight Real Estate**
Development, s.r.o.
- **ORCO Projekt**
Management, s.r.o.
společně s
TriGránit Czech Republic, s.r.o.
- **SEKYRA Group, a.s.**

Hned po prodlouženém víkendu v úterý 2. května byla v budově radnice zahájena výstava všech přijatých návrhů spojená s veřejným hlasováním, ve kterém dostali návštěvníci výstavy možnost vyjádřit se, který z předložených návrhů využití Karoliny je podle jejich názoru nejlepší. Do konce června pak měli zastupitelé za úkol usnesením rozhodnout o pořadí, ve kterém budou zájemci vyzýváni k jednání o uzavření smlouvy o koupi pozemků na Karolině za účelem jejich zastavení podle předloženého soutěžního projektu. Podkladem pro jejich rozhodování se stala stanoviska orgánů státní správy, posudky urbanistického řešení zpracovaného třemi nezávislými odborníky i výsledky hlasování návštěvníků výstavy soutěžních návrhů využití Karoliny. V průběhu přípravy závěrečného hodnocení soutěže dostali navíc všichni soupeřící zájemci o pozemky na Karolině dvakrát příležitost osobně prezentovat své soutěžní projekty před členy zastupitelstva města, vysvětlit jim je a odpovědět na jejich dotazy.

Přesto to ale nebylo snadné rozhodování. Renomé všech soupeřících zájemců i úroveň jimi předložených soutěžních projektů byly mimořádné. Kvalita urbanistického řešení byla ve všech soutěžních projektech vysoká a vyrovnaná. Jednotlivá řešení se od



Vizualizace – pohled od nádraží

sebe lišila především názorem, na kterém byla vystavěna, a tak hodnocení, před kterým členové městského zastupitelstva stáli, bylo hlavně o porovnání těchto názorů navzájem mezi sebou a pak o kompatibilitě jednoho každého z nich se zadávacími podmínkami soutěže a požadavky vyhlášovatele soutěže.

Díky pečlivé přípravě se zastupitelstvu na jeho zasedání 28. června 2006 podařilo rozhodnout o pořadí, v jakém budou soutěžící vyzýváni k jednání o kupní smlouvě, už v 1. kole hlasování s tímto výsledkem:

1. místo
Multi Veste
Czech Republic 5, s.r.o.
2. místo
ORCO Projekt
Management, s.r.o.
a
TriGránit Czech Republic, s.r.o.
3. místo
PASSERINVEST GROUP, a.s.
a
ECE Projektmanagement
Praha s.r.o.
4. místo
ING Eight Real Estate
Development, s.r.o.
5. místo
SEKYRA Group, a.s.

Ani soutěžící, který se v pořadí schváleném zastupitelstvem umístil na 1. místě hodnocení, nemá ale ještě definitivně vyhráno. Pokud se mu nepodaří do tří měsíců uzavřít s městem smlouvu o koupi pozemků, ve které se pod sankcemi zaváže k realizaci svého developerského projektu v konkrétních časových termínech, má město z podmínek soutěže právo jednání s ním přerušit a vyzvat k jednání o smlouvě soutěžícího, který se umístil na 2. místě výsledného hodnocení soutěže. Totéž se pak, bude-li to třeba, zopakuje po dalších třech měsících mezi soutěžícími na 2. a 3. místě výsledného pořadí. Teprve úspěšným uzavřením smlouvy o koupi pozemků bude developerská soutěž KAROLINA 2006 zakončena a současně tím bude odstartována realizace některého z projektů, které bylo až do konce června t. r. možné, byť zatím jenom ve výkresech, modelech a ve formě videoprezentace, vidět na výstavě ve vstupním vestibulu ostravské Nové radnice.

Podrobnější informace o vyhlášení, průběhu a výsledcích soutěže naleznete na internetové adrese www.ostrava.cz pod ikonou KAROLINA 2006.

Ing. arch. Jaroslav Sedlecký
hlavní architekt města Ostravy
Ing. arch. Cyril Vltavský
sekretář soutěže Karolina 2006

[Grafický doprovod © Magistrát města Ostravy]