# STUDIE REVITALIZACE AREÁLU BÝVALÝCH JEZDECKÝCH KASÁREN V PROSTĚJOVĚ

***Vojtěch Jeřábek, Jiří Zakopal***

*Jaké jsou ideální možnosti znovuvyužití areálu jezdeckých kasáren v Prostějově? Odpověď na tuto otázku se snaží najít studie, která začala jako diplomní projekt Jiřího Zakopala na Fakultě architektury ČVUT.* Bývalý vojenský areál, opuštěný armádou a ponechaný ve správě města, již od roku 2004 čeká na své smysluplné znovuvyužití. Náš článek se snaží tuto situaci popsat jako svého druhu modelovou: s historickým dědictvím rozsáhlých areálů předaných armádou do správy města, v současné době zápolí mnoho městských samospráv v republice. Věnuje se jak pojmenování možných společných rysů, tak popisu lokálních specifik, které formovaly prostějovskou studii.*

## Motivace projektu

Město Prostějov, zdá se, nemá rádo svou historii: nechce do ní investovat, ani o ní přemýšlet. Po loňské demolici Plesníkovy budovy textilního závodu OP je areál jezdeckých kasáren dalším nepohodlným majetkem města v hledáčku. Důslednost, s jakou se město zbavuje svého kulturního dědictví, a jak nekoncepčně přistupuje k vlastnímu rozvoji, nás vedlo ke snaze rozdmýchat v Prostějově společenskou diskusi a přispět do ní – mimo jiné v rámci diplomního projektu na Fakultě architektury ČVUT– názorem architekta.

Během hledání adekvátní odpovědi pro území kasáren jsme zjistili, že takřka navlas stejné kauzy chátrajících areálů převedených ze správy Armády ČR do vlastnictví města paralelně probíhají na mnoha místech republiky. Z vypracované studie tak nyní můžeme abstrahovat několik zkušeností a postřehů ke koncepčnímu rozvoji města Prostějova, které se však, jak doufáme, mohou uplatnit i jinde.

## Referenční rámec úvah

Opuštěné vojenské areály spadající do široké kategorie brownfieldů mají oproti jiným v současnosti nevyužívaným územím mnohá specifika. Pokud pomineme samotnou historickou hodnotu jednotlivých budov, jedná se především o výhodnou polohu vůči centru města. V širším jádru města se nachází nevyužívaný areál Vrbenského kasáren v Hradci Králové, kasárna na Zlatém vrchu v Chebu, stejně tak v Kroměříži, Uherském Hradišti, Pardubicích či Opavě. Dalším společným rysem je typologie těchto budov (převážnou část tvoří buňkové ubytovací kapacity), která tak predeterminuje nejsnazší využití objektů k různým formám bydlení. A v neposlední řadě je velmi důležitým činitelem vztah obyvatel k této lokalitě. Kasárna, většinou postavená na přelomu 19. a 20. století, jsou zpravidla jednou z částí města, tvořící historicky významný prvek – a často i dominantu – v obrazu města.

Z výše uvedeného je patrné, že se na úrovni vstupní iniciační idey nabízí velmi lapidární řešení: začlenit areál do živé městské tkáně jeho novou, převážně obytnou funkci. V současnosti, kdy začíná být z ekonomických (pro městskou správu a provozovatele infrastrukturních sítí), ekologických (pro krajinu) a sociálních (pro dotčené obyvatelstvo) důvodů jasná neudržitelnost cesty nekonečného (d)obývání greenfields, ukazují se bývalé armádní komplexy jako velmi racionálně využitelné – a tudíž lukrativní – brownfields. Tyto rozsáhlé areály dále skýtají potenciál citlivého „zahušťování“ (od úrovně „dokomponování“ až po skutečné prostorově-ekonomické „vytěžení“ novostavbami), stejně jako doplnění nového veřejného prostranství či parku, pokud si to městský kontext v tomto místě žádá. Obecně tedy můžeme mluvit o bývalých vojenských areálech jako o význam-

*Zdroj © Muzeum a galerie v Prostějově*

***Historické foto budovy jezdeckých kasáren***

*) Diplomní projekt Jezdecká kasárna v Prostějově zpracoval Ing. arch. Jiří Zakopal (vedoucí práce Ing. Vladimír Sitta, konzultace za Ústav památkové péče doc. Ing. Michael Rykl, Ph.D.)

Zdroj © Muzeum a galerie v Prostějově

***Historické foto budovy jezdeckých kasáren***

ných prostorových rezervách v širším městském jádru – už jen z toho důvodu představují pro dnešní diskusi o dalším rozvoji sídla strategický (a tedy zároveň potenciálně neuralgický) bod.

Výtečně se s touto výzvou vypořádaly slovenské Košice, společně s architektonickým týmem Zerozero. V rámci projektu Evropského hlavního města kultury roku 2013 Košice využily oplocený areál z konce 19. století jako svou pilotní investici do kultivované rehabilitace opuštěné části města. Ačkoliv je nová „náplň" v podobě multifunkčních sálů, galerie, ateliérů a dílen poplatná specifickým podmínkám vzniku impulsu k obnově, a tudíž je zkušeností na jiné místo obtížně transponovatelnou, může nám tato realizace sloužit jako pozitivní průkaz možnosti znovunalezení vztahu společnosti k dříve separované části města.

## Východiska studie

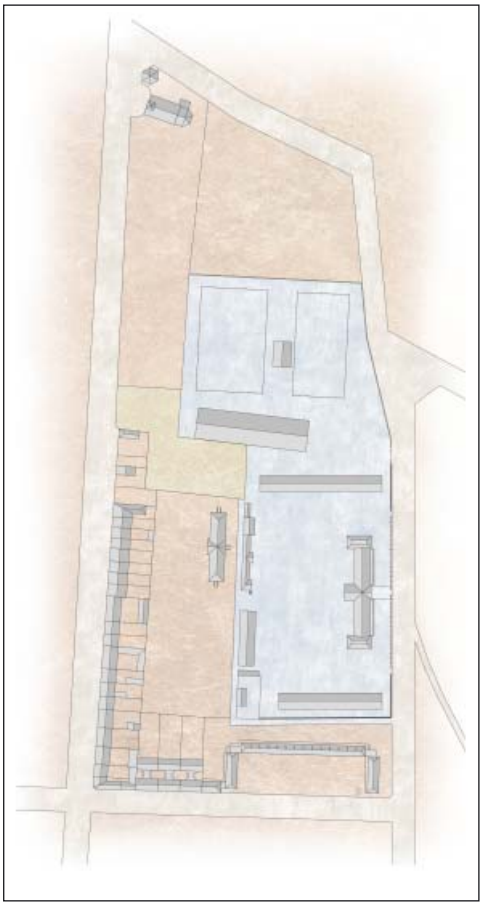
Námi řešený prostějovský případ se nachází na zcela odlišně definované startovní čáře. Alespoň parciální shoda vedení města a občanů na žádoucím osudu lokality neexistuje a není ani snaha ji do budoucna moderovat a artikulovat. Přitom pokud nahlédneme do nového územního plánu města Prostějova připraveného ateliérem Knesl+Kynčl a schváleného v průběhu loňského roku, je další rozhodování v tomto území a jeho využití podmíněno územní studií – její pořízení však město dle veřejně dostupných informací v současnosti neplánuje. Místo toho je předřazena demolice stávajících objektů, což je dle našeho mínění při nejasnosti budoucího využití místa velmi krátkozraké.

Proto se v rámci územní studie započaté v diplomním projektu snažíme v první řadě nahlížet na území v celé jeho komplexnosti a návrhem dosáhnout harmonické celistvosti. Zároveň se přitom snažíme zpochybnit radnicí prosazované řešení – demolici všech objektů v areálu – jako pouze příliš pohodlné, ale ne správné. K tomu jsme získali dva odborně erudované posudky, a to od Ústavu památkové péče FA ČVUT pod patronací profesora Václava Girsy, a dále od Ing. Jana Vinaře, experta na statiku historických budov a jejich rekonstrukci. Ačkoliv se oba posudky vyjádřily k zachování historických budov v areálu bezvýhradně kladně, rada města se jimi i přes několikanásobné apelace na zastupitelstvu odmítla zabývat a stále směřuje celý komplex k demolici – mimo jiné též v rozporu se statickým posudkem, který si v roce 2013 nechalo město zhotovit.

Budovu kasáren z roku 1891, v současnosti jednu z nejstarších historických budov v Prostějově, má cenu chránit již z principu žádoucí minimální míry kontinuity, která umožňuje společnosti její sebeurčení. Věříme, že i v případě tak rozsáhlého a komplikovaného celku, jakým je areál kasáren, lze při komplexním přístupu k plánování přijít s investičně rentabilním záměrem, který je schopen více než pokrýt obnovu historických objektů v místě, a ještě vhodně doplnit současnou nedostatečně definovanou pomlku v klidné rezidenční části města.

## Revitalizace areálu

Urbanistický koncept studie vychází z historických stop bývalých podpůrných staveb, které sloužily kasárnám, jakými byly stáje, kovárny a další. V rámci této kompozice je rozvržena parcelace pro řadové rodinné domy, společně se dvěma většími deskami



Zdroj © Jiří Zakopal – diplomní projekt

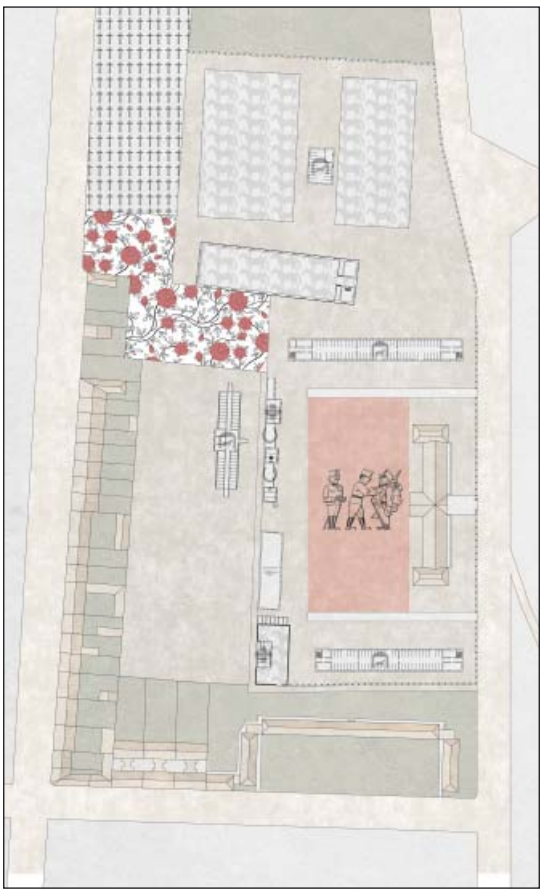
***Historická situace okolí (1934)***

bytovek. Ty jsou rozmístěny podél okružní komunikace, která obsluhuje území a vytváří několik řad zástavby ve střídavé orientaci sever-jih a východ-západ. Mimo tuto klidnou komunikaci s charakterem obytné zóny protíná území ještě síť pěších cest navazující na sousedící botanickou zahradu. Samotná budova kasáren pak spolu s bývalou jízdárnou tvoří svému okolí vztažný úběžník jinak poměrně uzavřeného celku.

Blízkost botanické zahrady se stává jedním z leitmotivů návrhu. Nově navržený centrální sad se zahradní kavárnou/restaurací – jakési detašované arboretum západně od budovy kasáren – spojený se zahradou stromořadím, společně s kontrastně dlážděným předprostorem jízdárny opět začleňuje botanickou zahradu coby významného hráče do svého okolí. Jeho modulově rastrované členění umožňuje navrhnout odlišnou kvalitu každému segmentu zahrady, přičemž karteziánská exaktnost tohoto rozvržení koreluje s až zámeckou urbanistickou dispozicí kasáren a jejich dvou (staro)nových křídel.

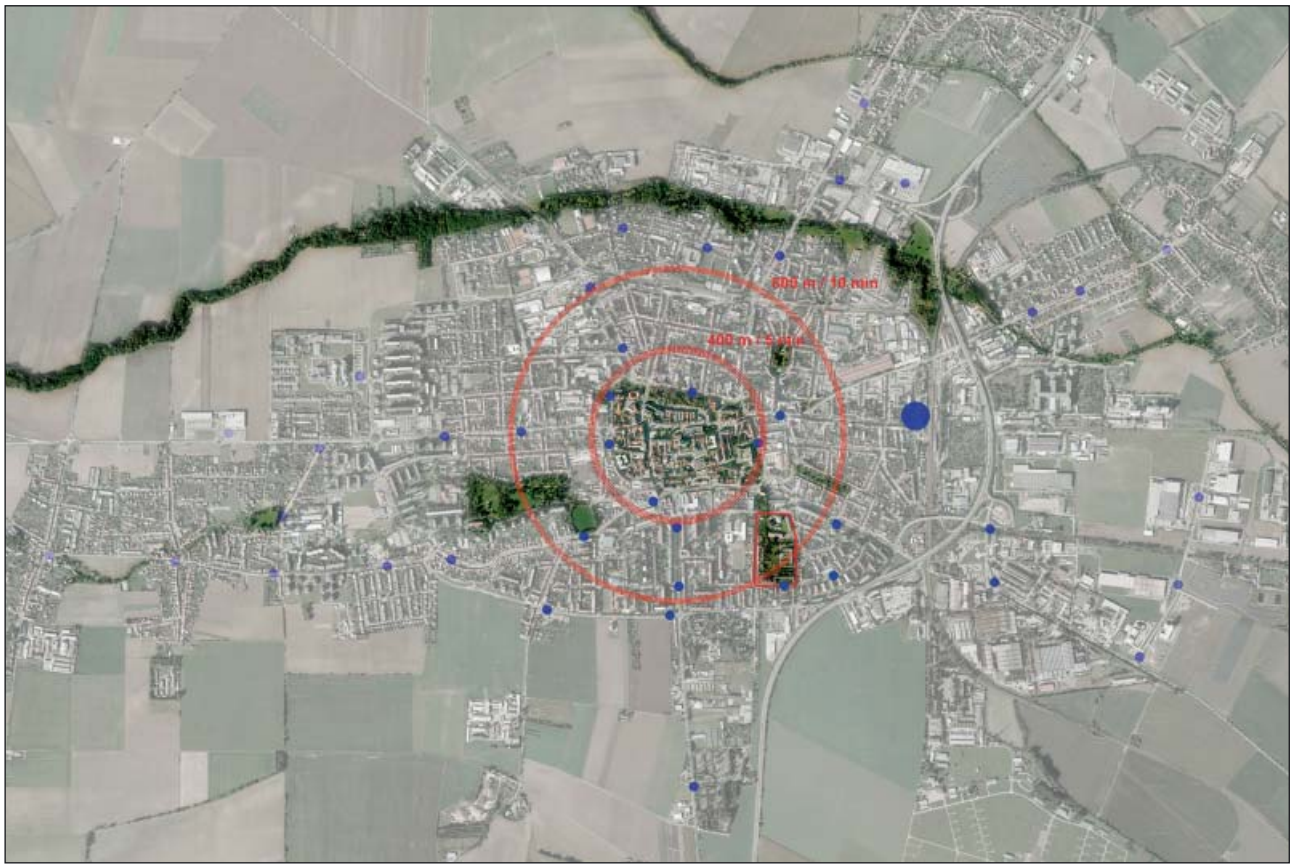
Pokud jde o využití obou historických objektů, návrh reaguje na současnou prostějovskou poptávku, přičemž využívá typologických možností původních budov: z jezdeckých kasáren se stává domov s pečovatelskou službou (který spolu s případným využitím nově vytyčeného objektu „bytovky“ zacelí deficit nabídky vůči místní poptávce ze strany seniorů); jízdárna je pak využita jako tréninková sportovní hala v kombinaci s menším divadelním či přednáškovým sálem. Důležitým architektonickým rozhodnutím pak bylo u obou případů uvedení fasád těchto dvou objektů do původního stavu.

Důraz na udržitelný rozvoj lokality je podmíněn nutností uvažovat holisticky, napříč jednotlivými obory



Zdroj © Jiří Zakopal – diplomní projekt

***Historická situace areálu kasáren (1934)***




Zdroj © Jiří Zakopal – diplomní projekt

***Dostupnost lokality v rámci Prostějova (vyznačeny zastávky MHD)***

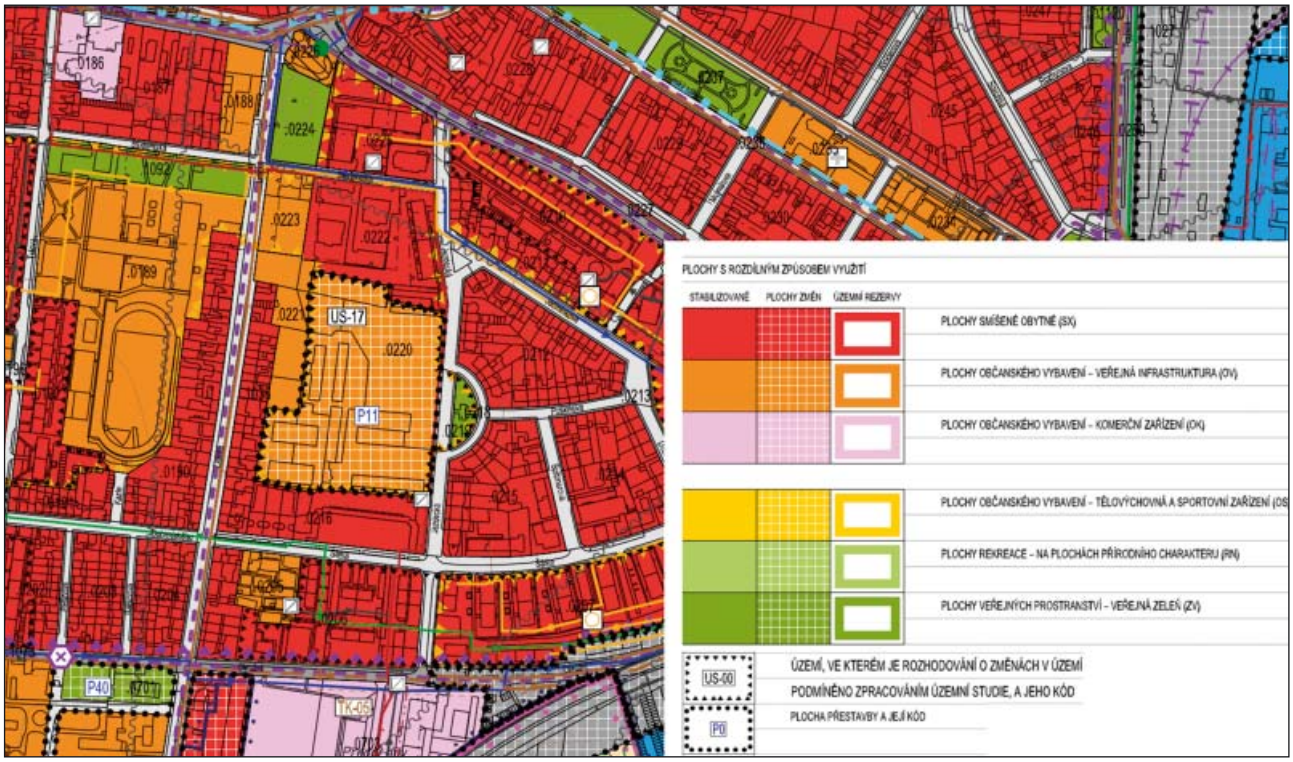
Zdroj © mapy.cz

***Ortofoto současného stavu***

a tématy. Sociálně-demografickou stabilitu území zajišťuje promísení různých společenských vrstev a funkcí, bydlení pro mladé rodiny i seniory ve spojení se sportovně-kulturním zařízením v jízdárně a doplňkovými drobnými službami. Ekologický aspekt návrhu těží jednak z možnosti volby dvou nejvýhodnějších orientací objektů (čistý jih, případně východo-západní), dále také z kompaktního uspořádání řadových domků. Ty mají oproti běžně stavěným solitérům pouze dvě ochlazované fasády, nemluvě o mnohem městštějším charakteru výsledné ulice. Každý domek má také svoji zahrádku, která umožňuje řešit nakládání s dešťovou vodou lokálně, v rámci jednotlivých domů. Retence ploch ve veřejném prostoru je v rámci zpevněných povrchů podpořena dlažbou s širokým spárováním, v uličních profilech jsou pravidelně umístěny zatravněné kořenáče stromů. Ekonomická udržitelnost pak spočívá především ve využití stávajících struktur, ale také v kombinaci funkcí vyžadujících veřejné financování provozních nákladů s funkcemi neziskovými i komerčními.

## Závěr

Prostějovský areál bývalých kasáren by se dle našeho názoru mohl několika jasnými a rozhodnými kroky stát vítaným doplněním rezidenční čtvrti, jakýmsi zpřístupněním jejího – dosud nedostupného – centra. Klíčovým prvkem v tomto procesu by mělo být partnerství mezi veřejným a soukromým investorem; přesněji mezi městem jako majitelem pozemků, možným minoritním investorem a především garantem pravidel výstavby v této lokalitě a investorem (jedním či vícero), který poskytne potřebný kapitál. K dispozici bude město dávat pozemky pro bydlení




Zdroj © Územní plán Prostějov

***Detail území v aktuálním územním plánu (autoři ÚP: Knesl + Kynčl architekti)***

Zdroj © diplomní projekt Jiří Zakopal

***Územní studie – situace***

Zdroj © Atelier Jezdci

***Vizualizace územní studie – nadhled od SV***

Zdroj © Atelier Jezdci

***Vizualizace územní studie – uliční fasáda budovy kasáren***

Zdroj © Atelier Jezdci

***Vizualizace územní studie – nadhled od JZ***

Zdroj © Atelier Jezdci

***Vizualizace územní studie – prostor kolem jízdárny***

Zdroj © Atelier Jezdci

***Vizualizace územní studie – nově navržený park za budovou kasáren***

na velmi lukrativním místě, v docházkové vzdálenosti do centra, s přidanou kvalitou botanické zahrady.

V současné době byly dokonce na magistrát podány dva podněty zájemců o odkup areálu, rada se však rozhodla tyto nabídky před zbytkem zastupitelstva tajit. Když toto jednání vyšlo najevo, začalo veřejné odrazování potenciálních investorů od případné realizace jejich záměrů. Aktuální situace je tedy krajně nepřehledná a přinejmenším z pohledu občanského i odborného podezřelá, neboť při neexistenci veřejného záměru města s pozemky neexistuje ani důvod bránit vstupu soukromých investic.

Pokud bychom měli definovat ideální cíl našeho snažení, pak to bude právě diskuse o šíři palety nástrojů pro správu obce. Naopak, město může a má iniciovat svůj rozvoj. Jen tomu musí postupně uvyknout, oprostit se od vnucené mentality „volených ekonomů“ a vzít toto bytostné politikum péče o veřejné za své – neboť v tom podle nás spočívá smysl samosprávy. Na mnoha místech republiky můžeme v posledních letech pozorovat výrazný posun k lepšímu, urbanismus a územní plánování se stávají důležitými otázkami obcí i jejich obyvatel. Věříme, že Prostějov se může stát tímto pozitivním příkladem také.

*Ing. arch. Vojtěch Jeřábek*
*Ing. arch. Jiří Zakopal*
*Atelier Jezdci*
*Prostějov*

## ENGLISH ABSTRACT

**A study on the revitalization of the former Riding Barracks in Prostějov,** by Vojtěch Jeřábek & Jiří Zakopal

Which options for a new use of the grounds of the former Riding Barracks in Prostějov are ideal? An answer to this question is sought by a study that originated as a thesis project by Jiří Zakopal at the Faculty of Architecture of the Czech Technical University. The former military area, abandoned by the army and administered by the municipality, has been waiting for reasonable utilization since 2004. Our article attempts to describe this situation as a model of its kind, as many municipal administrations in the Czech Republic are challenged by the historic heritage of vast zones taken over from the army. The article tries to identify possible common features as well as describe local specifics that have informed the Prostějov study.