

BOOK I

Konverze pivovaru v Prostějově - Analýzy

obsah

Prostějov	4 - 7
historie	8 - 9
analýzy	10 - 25
významná místa	26 - 27
obyvatelstvo a ekonomika	28 - 29
swat	30 - 31
areál	32- 35
rozbor objektů	36 - 37



OLOMOUC

PROSTĚJOV

PŘEROV

10km

20km

30km

VYŠKOV

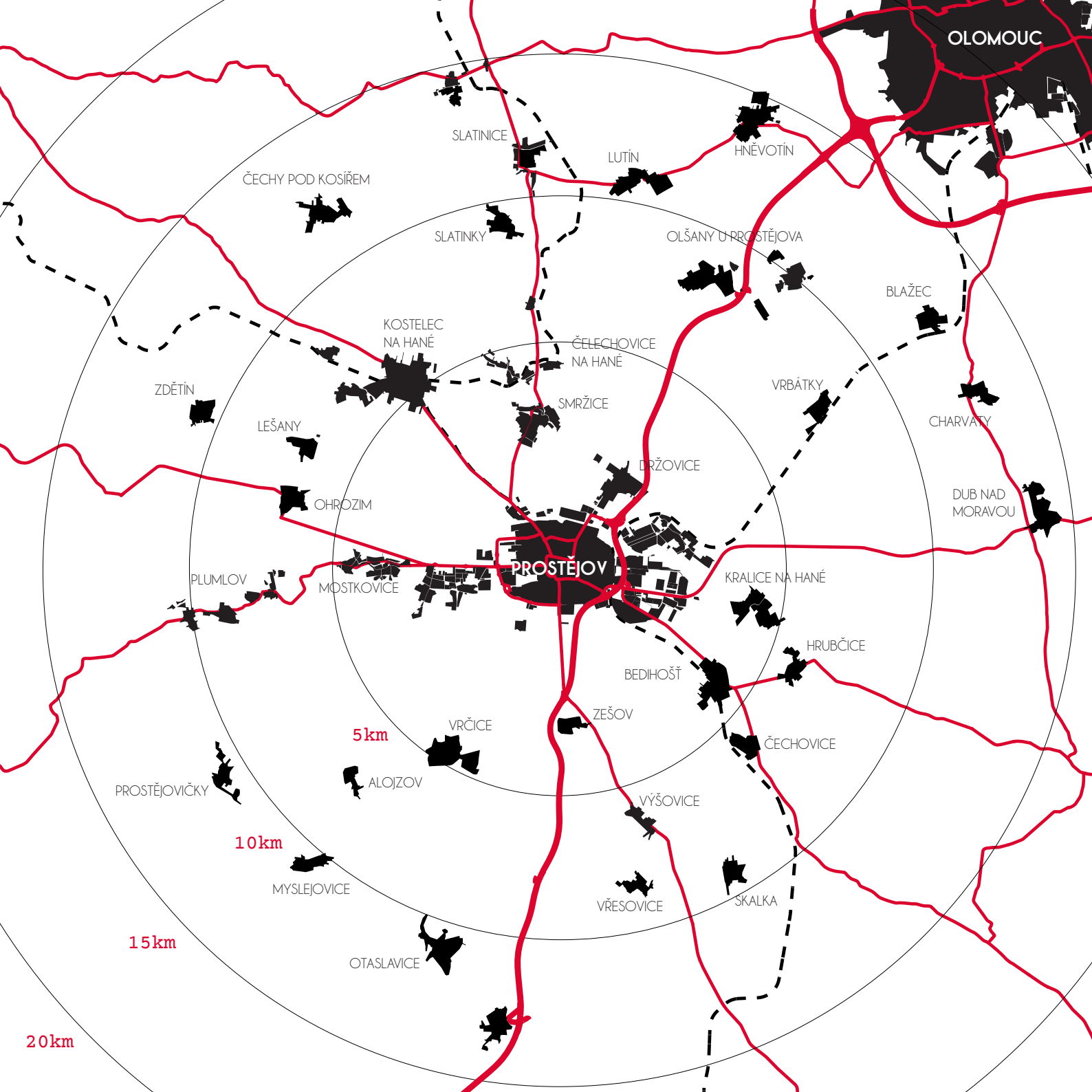
KROMĚŘÍŽ

Širší vztahy

Město Prostějov leží v jihozápadní části Olomouckého kraje, v severní části Hornomoravského úvalu - typické krajině Hané, ve vzdálenosti 20 km (cca 15 minut) od krajského města Olomouce. V rámci Olomouckého kraje je jedním ze tří jádrových měst (Olomouc, Prostějov, Přerov).

Město je správním a hospodářským centrem prostějovského regionu, který se rozkládá na jihozápadě úrodné roviny Haná ze západu ohraničené Drahanskou vrchovinou.

Městem prochází rychlostní silnice R46 (Vyškov - Olomouc), která zajišťuje kvalitní napojení města na hlavní silniční dopravní tahy - dálnici D1 (Praha - Brno - Lipník n. Bečvou - Ostrava) a R35 (Hradec Králové - Mohelnice - Olomouc - Ostrava).



Menší správní celky

Město má 7 místních částí – vedle Prostějova jsou to Krasice, Čechovice, Domamyslice, Vrahovice, Čechůvky a Žešov.

Tyto bývalé samostatné obce jsou již s centrálním městem stavebně srostlé, s výjimkou Žešova situovaného téměř 5 km jižně od centra Prostějova.

Naopak na severovýchodě těsně sousedící obec Držovice je již mimo správní území města.

Některé okolní obce svým vlivem velmi zasahují do fungování města Prostějova, protože většina jejich obyvatel do města denně přijíždí za prací a měly by se tedy zohledňovat v dalším plánování. Jde zejména o zmíněné Držovice, a dále o obyvatele Smržic, Mostkovic, Vřčic, Bedihoště, Kralic na Hané a Plumlova.

Obyvatelé vzdálenějších obcí se už rozjíždějí za prací nejen do Prostějova, ale i do dalších větších měst v oblasti.

Historie Prostějova

první historická zmínka o vesnici Prostějovice	1141
privilegium výročního trhu (faktické povýšení na město)	1390
počátky židovské obce	1454
u Kašpara Aorga vytištěna první česká kniha na Moravě	1527
ničivý vpád Švédů a pustošení města za 30leté války	1643
velký požár města - shořela velká část významných staveb včetně radnice, kostela i školy	1697
prudký rozvoj potravinářského, textilního a oděvního průmyslu zejména díky místním Židům	17. stol.
stavba císařské silnice Vídeň - Brno - Prostějov - Olomouc a dále do Polska	1728
výsadní postavení v oboru textilní konfekce, v Rakousku-Uhersku - třetinový podíl na celkové produkci státu.	1840'
vzniká řada kulturních a sportovních spolků: Měšťanská beseda, Sokol, pěvecké sbory Orlice a Vlastimila, Spolek divadelních ochotníků.	1860'
začátek bourání městských hradeb	1869
železniční spojení s Brnem a Olomoucí	1870
ustavena firma Konečný a Nedělník (realizovala většinu velkých staveb ve městě do roku 1930 včetně Akciového pivovaru)	1885
následky 2. světové války: asi 1430 mrtvých (z toho 1300 židů), začátek likvidace židovské obce	1939 1945
"stavby socialismu" - věnec panelových sídlišť na okrajích města, rozsáhlé demolice v jeho historickém jádru a obchodní dům uprostřed náměstí	1963 1990
po 44 letech první svobodné volby	1990

Historie pivovaru

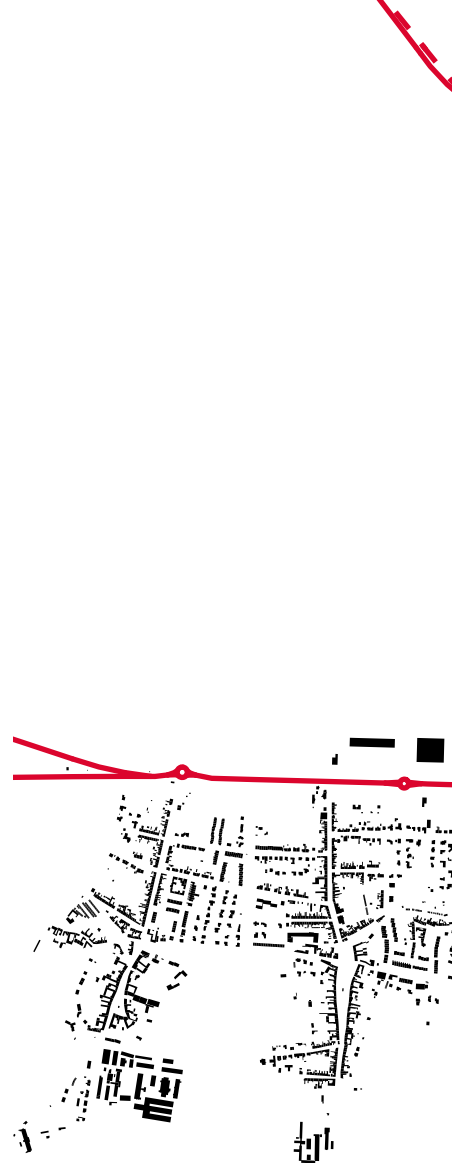
- 14. stol** počátek pivovarnické tradice v Prostějově
pivo vařilo a šenkovalo 31 krčemních domů
- 1499** vznik nejstaršího dochovaného krčemního domu
- hostince U černého orla (později Pod Žudrem)
- jaro 1897** počátek stavby Akciového pivovaru
- 21.12. 1897** dokončení stavby a zahájení provozu
- 1926** změna parního pohonu na elektrický
- 1944** uzavření pivovaru
- 1946** znovuoobnovení provozu díky bývalým zaměstnancům,
kteří doplnili zařízení ztracené během odstavky
- 1948** znárodnění
- 1952 1955** začlenění k podniku Hanácké pivovary n.p. Přerov, poté
pod společnost Olomoucké pivovary n.p.
a znova zpět k Hanáckým pivovarům n.p.
- 1960** velmi úspěšné období pod společností Jihomoravské
pivovary n.p. Brno - ročně až 100 tis. hektolitrů piva
- 1965** celková rekonstrukce - rekonstrukce varny, rozšíření spilky, do
ležáckého sklepa přidány ocelové tanky, postavena nová
stáčírna láhví - rekonstrukce probíhala za plného provozu
- 1991** vznik samostatného podniku Pivovar Prostějov a.s.
- další modernizace - nový chladicí systém, rozvod CO₂, výkonná
filtrační jednotka, stáčecí a plnicí zařízení a tunelové pasterizační zařízení
- 1994 1997** postupné snižování objemu výroby a růst dluhu podniku
až na 90 milionů, podán návrh na prohlášení konkursu
- 1998 1999** nový majitel se pokusil o obnovení provozu, ale nedokázal si již získat
důvěru u původních odběratelů a podnik se dostal do konkursu
- dnes** Pivovar vlastní společnost Birra prostějov s.r.o., která areál po částech
pronajímá dalším menším firmám, které zde mají svá sídla. V hlavní budově byly
dříve využívány kanceláře, v současnosti jsou již prázdné a pouze
v původních bytech bydlí v podnájmu tři rodiny, jinak je budova opuštěná
a veškeré původní technologie jsou již rozprodány.
Celý areál pivovaru je momentálně opět na prodej.

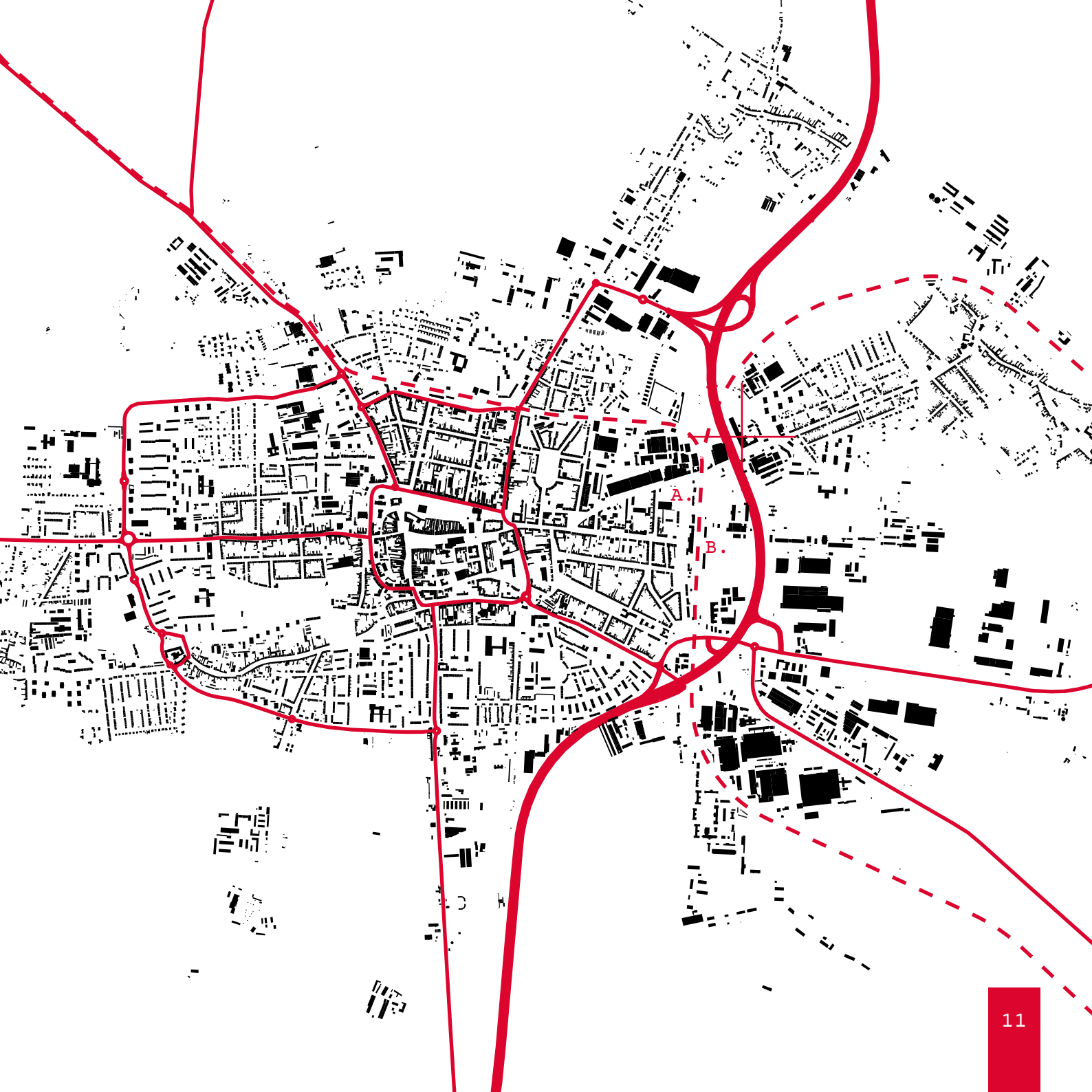
- A. Autobusové nádraží
- B. Vlakové nádraží

- Hlavní silniční tahy
- - Železnice

Doprava

M 1 : 50 000





Město Prostějov je díky rovinatému rázu ideálním místem pro cyklistiku. Díky tomu se daří snižovat poměr využití automobilové dopravy v každodenním životě. Město je napojeno na celostátní síť cyklistických tras I. třídy prostřednictvím trasy č. 5 (Jantarová stezka), město je dále napojeno na hustou síť cyklotras IV. třídy, které městem procházejí nebo se nacházejí v blízkém okolí.

- Stávající cyklostezky
- - - - - Prioritně plánované cyklostezky
- Cyklostezky plánované do budoucna

Cyklostezky



M 1 : 50 000



ROMŽE

HLOUČELA

ČECHOVICKÝ
NÁHON

- Vodní toky
- Překryté vodní toky

Voda

M 1 : 50 000



Významné zelené plochy

Lesopark Hloučela

Wolfovy sady

Smetanovy sady

Kolářovy sady

Spitznerovy sady

Botanická zahrada

Prostějovský hřbitov



Parkové úpravy



Veřejná zeleň

Zeleň



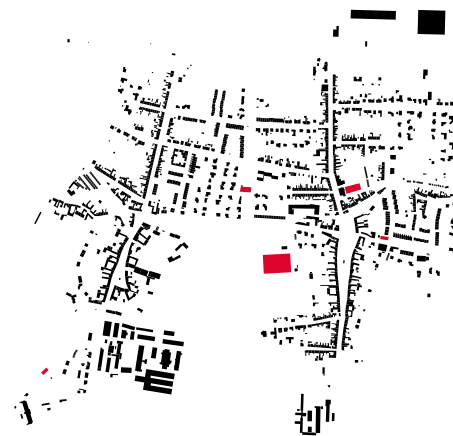
M 1 : 50 000

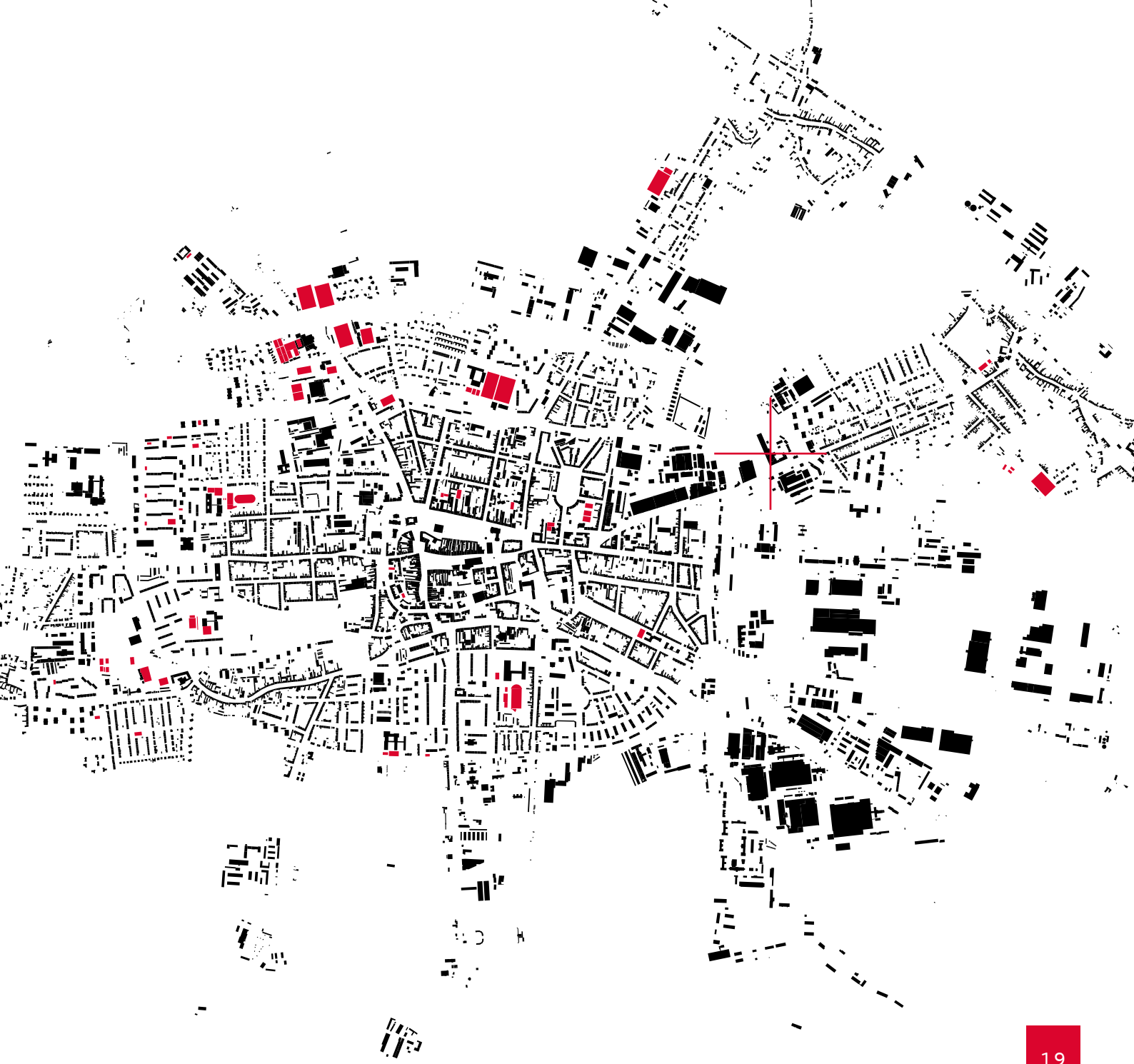


Pro milovníky sportu a sportovních aktivit, je ve městě Prostějově vybudována široká škála sportovních zařízení, mezi které patří např. aquapark, sportovní hala, zimní stadion a také jeden z mála velodromů v ČR.

Chlubou města je pak Tenisový klub Agrofert Prostějov. Pod jeho křídla spadají nejvýše postavení čeští tenisté ve světovém žebříčku.

Mezi městem zřízené organizace patří Sportcentrum – DDM, které zajišťuje pravidelné aktivity v zájmových kroužcích a klubech určených pro děti, mládež i dospělé. V budoucnu by město chtělo dále rozšiřovat nabídku různých aktivit, k tomu ale nemá dostatek adekvátních prostor.





1 jesle

do jediných jeslí s 6 pracovníky bylo umístěno 26 dětí, což je pro region nedostatečná kapacita vzhledem k počtu dětí ve věku 0 - 3 let v Prostějovském regionu

18 mateřských škol

současná kapacita jednotlivých zařízení je nedostatečná ve školním roce 2014 / 2015 bylo odmítnuto 160 dětí, což je 11 % z celkového počtu dětí umístěných v MŠ

8 základních škol

kapacitně využity z cca 75%, město z rozpočtu podporuje aktivity v prostorách škol i mimo vyučování - zájmové kroužky a sportovní vyžití pro veřejnost

16 středních škol

od roku 2007 trvalý pokles studentů
široké spektrum oborů, ale rostoucí nezájem o nematuritní obory

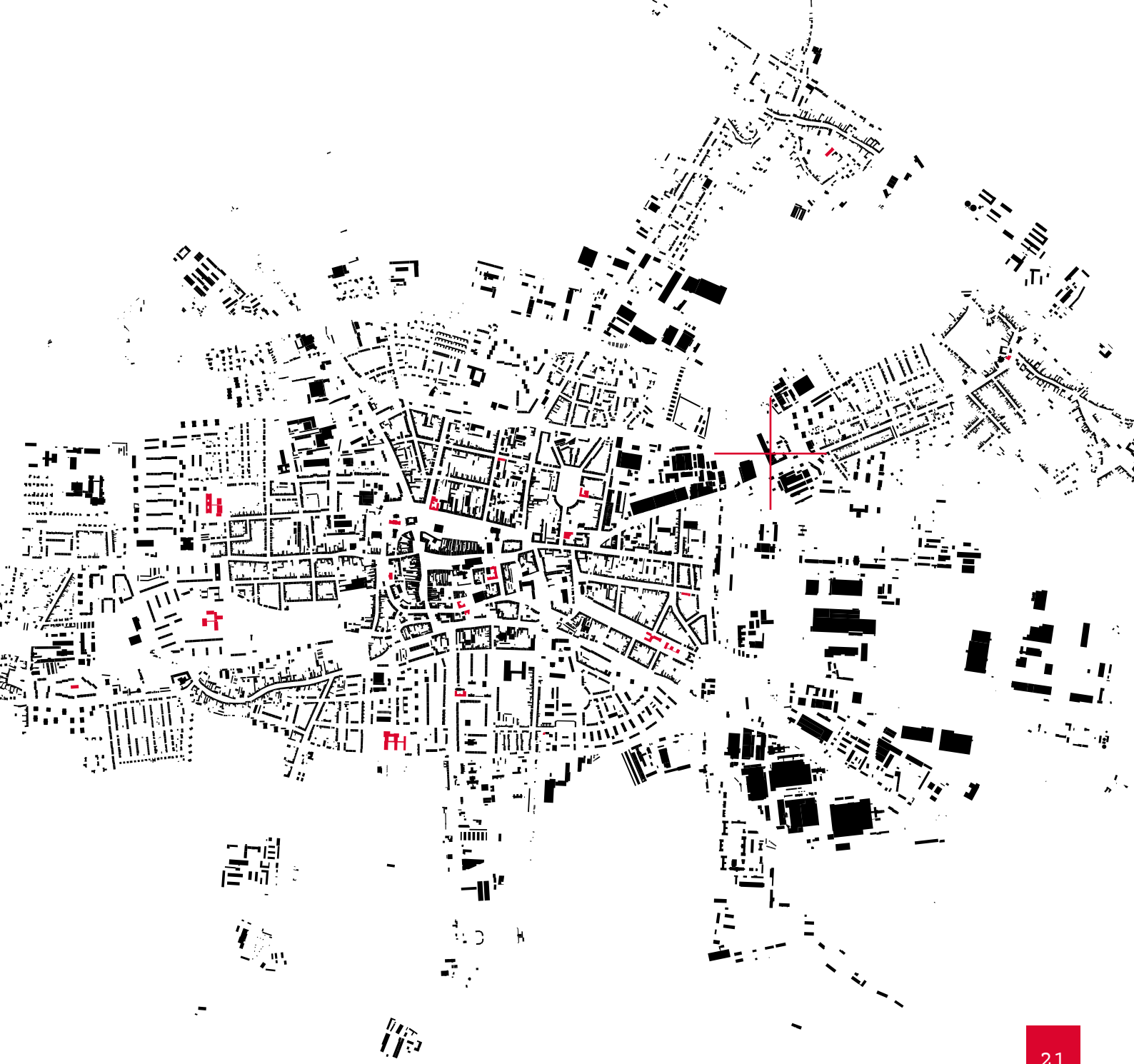
1 pracoviště VŠ

detašované pracoviště Univerzity Tomáše Bati
prezenční bakalářské studium
obor Logistika a management

1 ZUŠ

4 obory - hudební, literárně-dramatický, taneční a výtvarný





Prostějov má dostatečné množství obchodních center, které jsou tradičně umístěna po vnějších okrajích města. Vymyká se jen obchodní centrum Zlatá brána, které je umístěno přímo na Náměstí T. G. Masaryka. Vzniklo rekonstrukci původního obchodního domu Prior.



Supermarkety

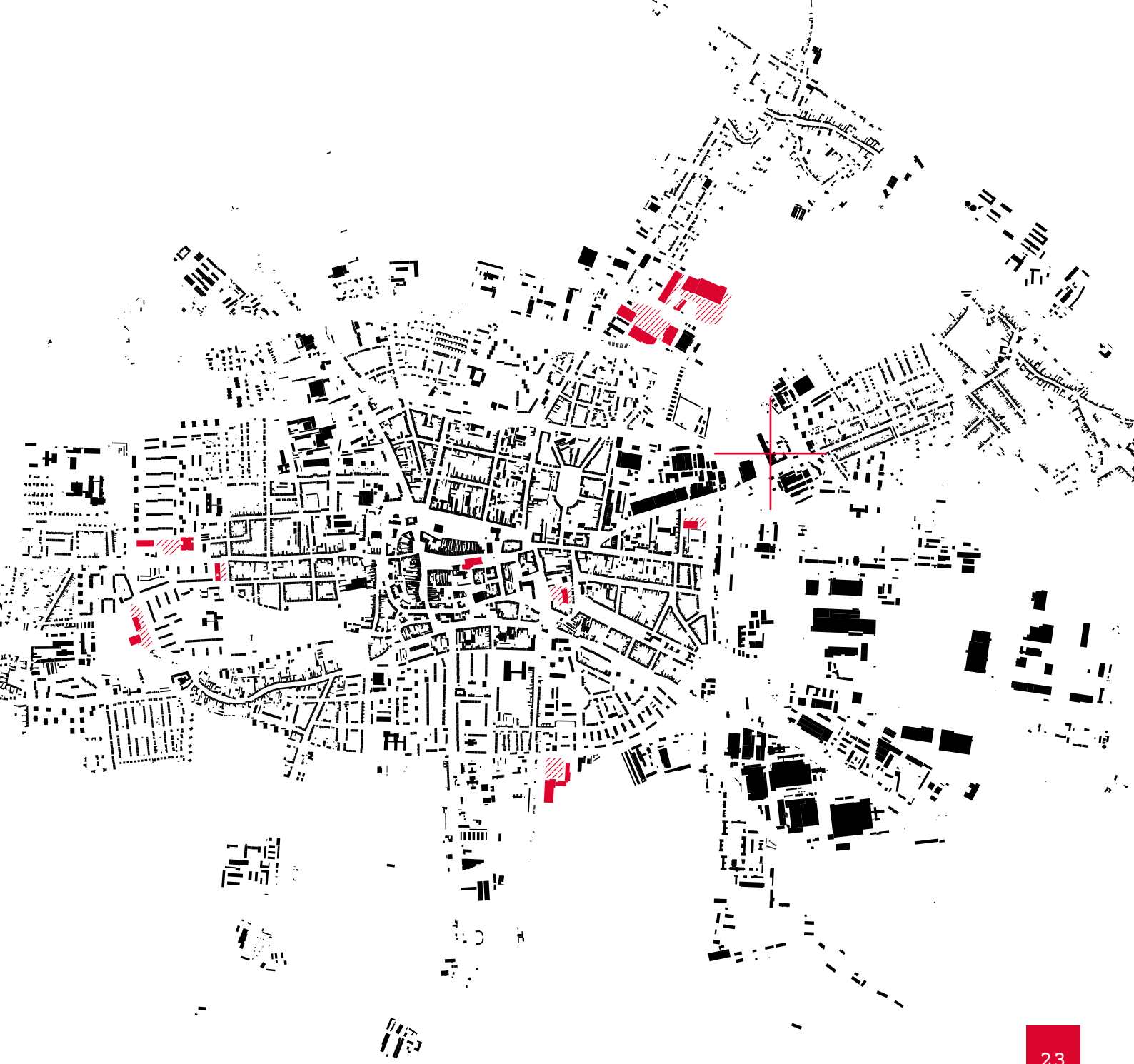


Související plochy - parking

Obchod



M 1 : 50 000



Město Prostějov je místem, kde se v minulosti velmi dařilo řemeslníkům a malým podnikatelům. Tato tradice pokračuje i v současné době. Ve městě Prostějov je registrováno, v rámci celorepublikového srovnání, nadprůměrné množství malých podnikatelů a zaměstnavatelů. Současně je i sídlem velkých firem podnikajících v nejrůznějších odvětvích.

Největší zaměstnavatelé v průmyslové zóně Prostějov:

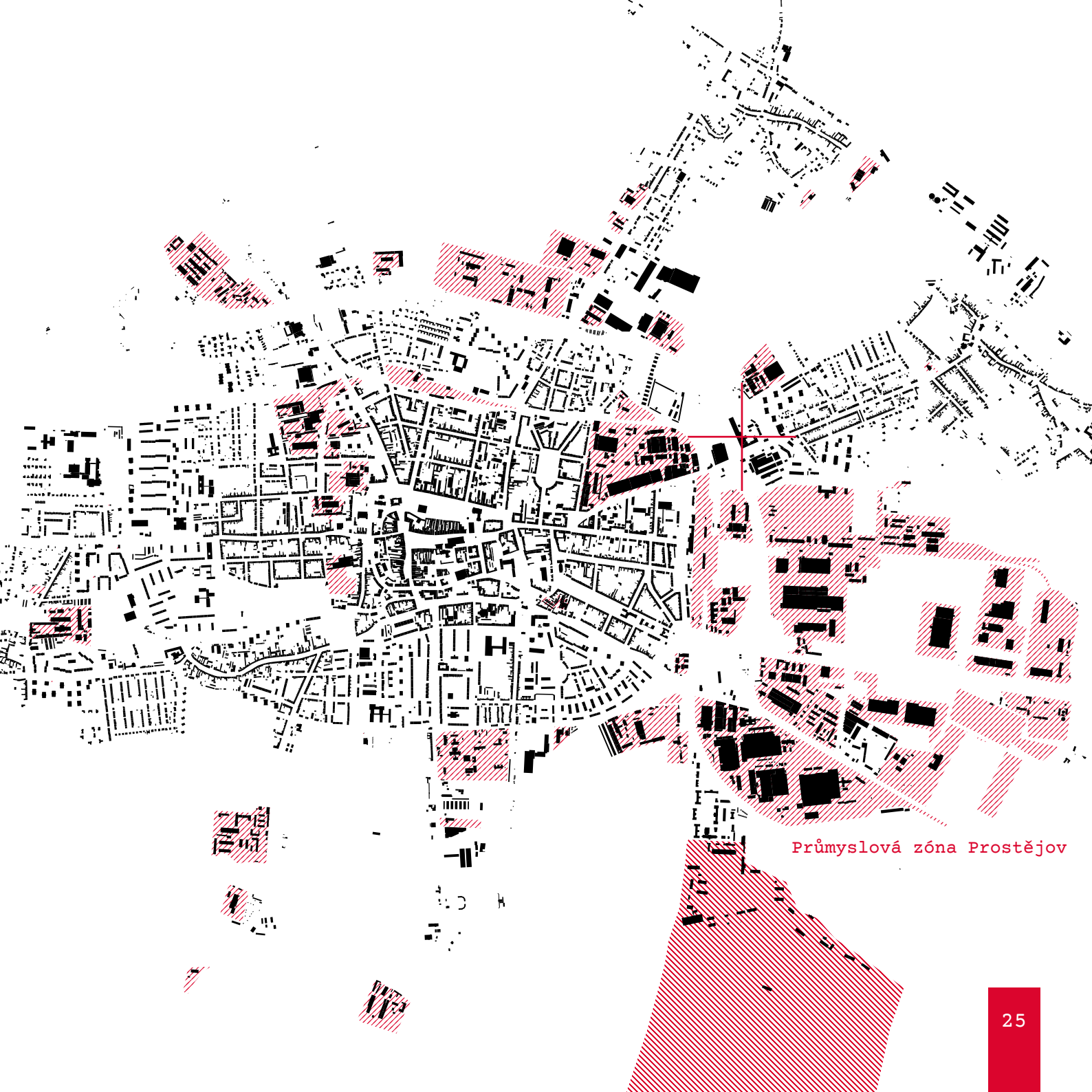
DT Vyhýbkárna a strojírna, a.s.	450 zaměstnanců
Mubea - HZP s.r.o.	395 zaměstnanců
Toray textiles Central Europe, s.r.o.	250 zaměstnanců
Kendrion Binder Magnety s.r.o.	240 zaměstnanců
Sladovny Soufflet ČR, a.s.	230 zaměstnanců
Strojírny Prostějov, a.s.	155 zaměstnanců
DT Mostárna, a.s.	135 zaměstnanců



Průmyslové zóny

M 1 : 50 000





Průmyslová zóna Prostějov



A. Biokoridor Hloučela

Biokoridor je nejhodnotnější přírodní celek na území Prostějova. Jedná se o 7 km dlouhý pás parkových, lesoparkových i přírodních porostů. Ve střední části biokoridoru byla v roce 2007 vybudována naučná stezka s 11 zastaveními.



B. TK Agrofert Prostějov

Tenisový klub založený v roce 1900 jako jedno ze tří středisek Národního tenisového centra. Od roku 1990 představuje nejúspěšnější tenisový klub v České republice.



C. 102. průzkumný prapor

Část pozemních sil armády České republiky sídlí právě v Prostějově. Součástí praporu je i elitní výsadkářská 601. skupina, která se řadí k nejlepším jednotkám na světě. Ve městě sídlí už více než 50 let.



D. Wolkrův Prostějov

Je každoroční celorepubliková přehlídka vystoupení sólových recitátorů, recitačních souborů a divadel poezie pojmenována po slavném Prostějovském rodákovi Jiřím Wolkrovi. (Na fotce rodný dům J. Wolkera - kulturní památka)



E. Národní dům

Je nejdůležitějším kulturním centrem Prostějova. Pořádá se zde kolem 250 - 300 kulturních akcí ročně. Stavba od Jana Kotěry z let 1905 - 1907 je národní kulturní památkou.



F. Nová radnice



G. Stará radnice



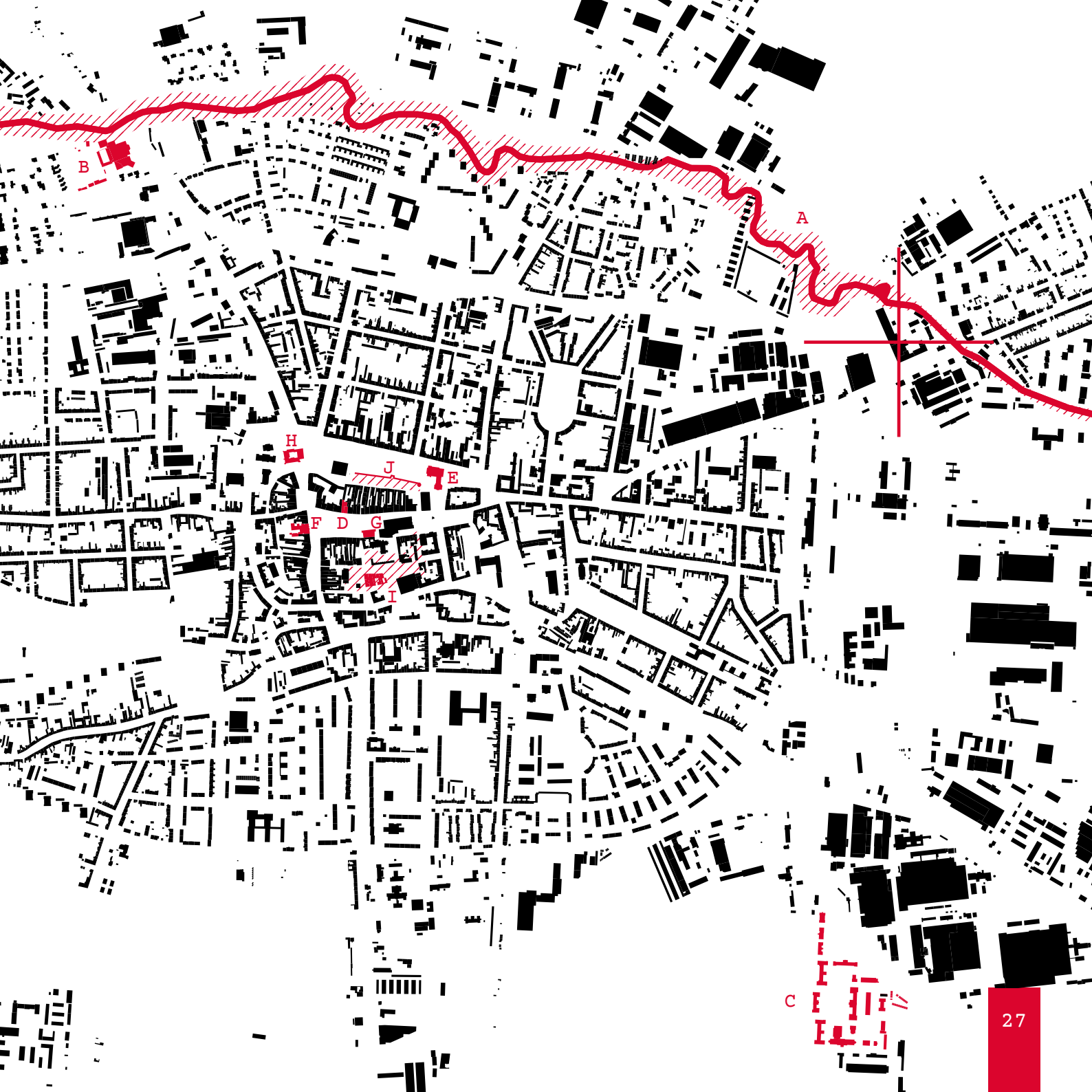
H. Zámek



I. Židovská čtvrť



J. Hradby s baštou



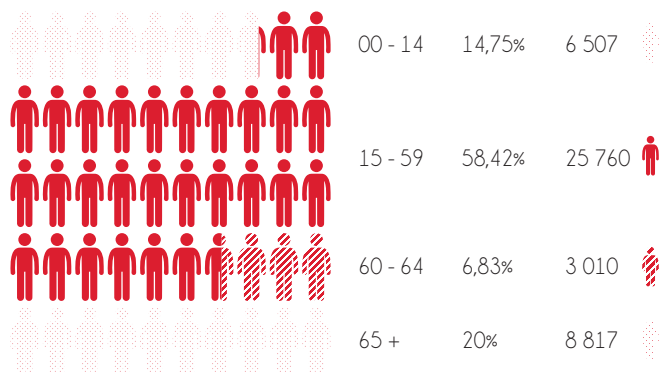
Obyvatelstvo

K 1.1.2015 žilo v Prostějově 44 094 obyvatel. Vývoj počtu obyvatel následuje trendy pozorovatelné na celém území České republiky. Prodlužuje se délka dožití a klesá porodnost. Po roce 2020 lze postupně očekávat nárůst porodnosti, kvůli pozvolnému nástupu druhé generace Husákových dětí. Otázkou je, nakolik to bude mít vliv na počet obyvatel v Prostějově, protože dochází zejména k odlivu mladších skupin obyvatelstva, což přispívá k prohlubování procesu stárnutí populace.

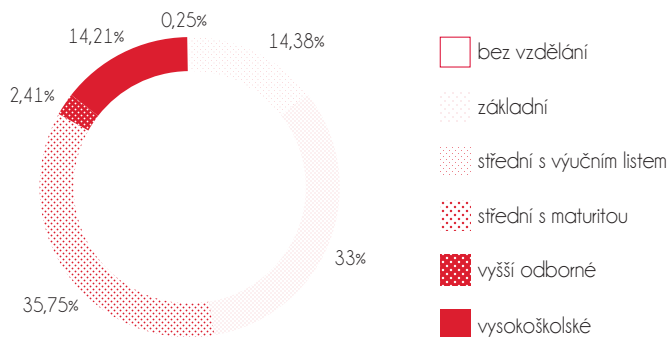
Negativní je i celková bilance přistěhovaných a odstěhovaných obyvatel. V záporných číslech se drží trvale už od roku 1995.

Současný, ne příliš přívětivý, stav může také dobře ukázat index ekonomického zatížení, který vyjadřuje počet seniorů a dětí ve věku 0-14 na 100 osob v produktivním věku 15-64 let. Index má hodnotu 53,26. Průměr Olomouckého kraje je 50,4, což je nejhorší hodnota ze všech krajů.

Pozitivem pro další rozvoj města je relativně vysoká vzdělanostní úroveň obyvatel, která je lehce nad celorepublikovým průměrem.



Věkové složení obyvatel



Vzdělanost obyvatel

Ekonomika a podnikání

Počet podnikajících osob v Prostějově je nad celorepublikovým průměrem. Ze strany zaměstnavatelů je nenaplněná poptávka po kvalifikovaných zaměstnancích a naproti tomu dále roste nezaměstnanost mezi absolventy konkrétních středoškolských a vysokoškolských oborů. Stále ale existuje poptávka po pozemcích a objektech vhodných k podnikání, a to nejčastěji ze strany malých a středních podniků (dle průzkumu BermanGroup z roku 2014). Olomoucký kraj se snaží tento zájem podpořit různými podpůrnými nástroji zejména pro absolventy, mladé lidi a ženy. Přetrvávajícím důvodem proč se nezvyšuje počet investorů ve městě je často nevhodnost nabízených pozemků a prostor.

Brownfields představují velký potenciál pro nové investice. Na území Prostějova se nacházejí dva průmyslové areály, které jsou vhodné pro revitalizaci. Jedná se o bývalý areál Vitany (3,9 ha) a areál bývalého Akciového pivovaru (3,2 ha). V celém Olomouckém kraji proběhly doposud jen 2 konverze, obě v Olomouci (pila v Pavlovičkách a silo na ulici Litovelská). Naproti tomu v Prostějově v roce 2014 nechala společnost Astria Group strhnout šest výrobních hal OP Prostějov, které má z části nahradit výstavní hala a z části budou pozemky dále rozprodány novým investorům.



- Genius loci
- Přímá návaznost na biokoridor Hloučela
- Blízko autobusového a vlakového nádraží
- Poloha na křížení dvou cyklostezek
- Jeden vlastník celého areálu
- Pestrá skladba okolních funkcí

- Odtržení od centra kvůli železnici a dálnici -
- Hluk a znečištění z přilehlé dálnice -
- Velké množství nevhodných přístaveb z minulosti -
- Uzavřenost areálu -

S **W**
O **T**

- Možnost etapizace projektu
- Vstřícný postoj k případné změně územního plánu
- Množství výhod pro nové podnikatele
- Obliba samotné budovy pivovaru u obyvatel
- Podpora vzniku nových veřejných prostor
- Plánovaná revitalizace pivovarského rybníka

- Chátrání -
- Město upřednostňuje konverzi kasáren -
- Velké náklady na konverzi -
- Dlouhodobý projekt -
- "neosvícený" nový investor -

Areál

Areál je v současné době v soukromém vlastnictví. Majitelem je italská společnost Birra Prostějov. Plánem bylo vybudovat v pivovaru hotel s wellness centrem, ale kvůli tehdejšímu primátorovi byl projekt smeten ze stolu.

Původně k areálu patřil i pivovarský rybník, ten ale v roce 2015 odkoupilo město a plánuje jeho revitalizaci. Před pár lety bylo prý možné se v něm i koupat, čemuž se dá těžko uvěřit, protože dnes je znečištěný a velmi zabahněný.

Momentálně je areál znovu k prodeji.

Hlavní konstrukce jsou v dobrém stavu a některé dílčí části, které již byly v dezolátním stavu, prošly rekonstrukcí (např. střecha). Ze strany majitele je snaha v co největší míře zabránit dalšímu zásadnímu chátrání, o což se stará 8 pracovníků.

Většina pronajatelných prostor je obsazena několika společnostmi, ale v budově samotného pivovaru jsou pronajaty pouze byty. K dispozici jsou kanceláře v dobrém stavu a jednotlivé ležácké sklepy, které jsou využitelné zejména

jako sklady, kvůli absenci denního světla.

Ve 2 sklepech jednu dobu fungoval hudební klub, který se díky zajímavému prostředí těšil poměrně velké oblibě, ale provoz byl ukončen kvůli neshodám provozovatelů.

Hlavní budova pivovaru, postavená stavební firmou Konečný a Nedělník v roce 1897, má velké množství výrazných architektonických detailů jak v exteriérech, tak i v interiérech. To ji činí lehce rozpoznatelnou i mezi dalšími pivovary ze stejného období. Výrazný je i 35 m vysoký komín, který na areál upozorňuje už z dálky.

Druhým výrazným objektem je budova konírny postavená v roce 1900. V budově byl také byt pro hospodářského dozorce.

Během roku 1910 byly přistavěny 4 ležácké sklepy (celkem jich je 7) a o rok později byla dostavěna umývárna a stáčárna.

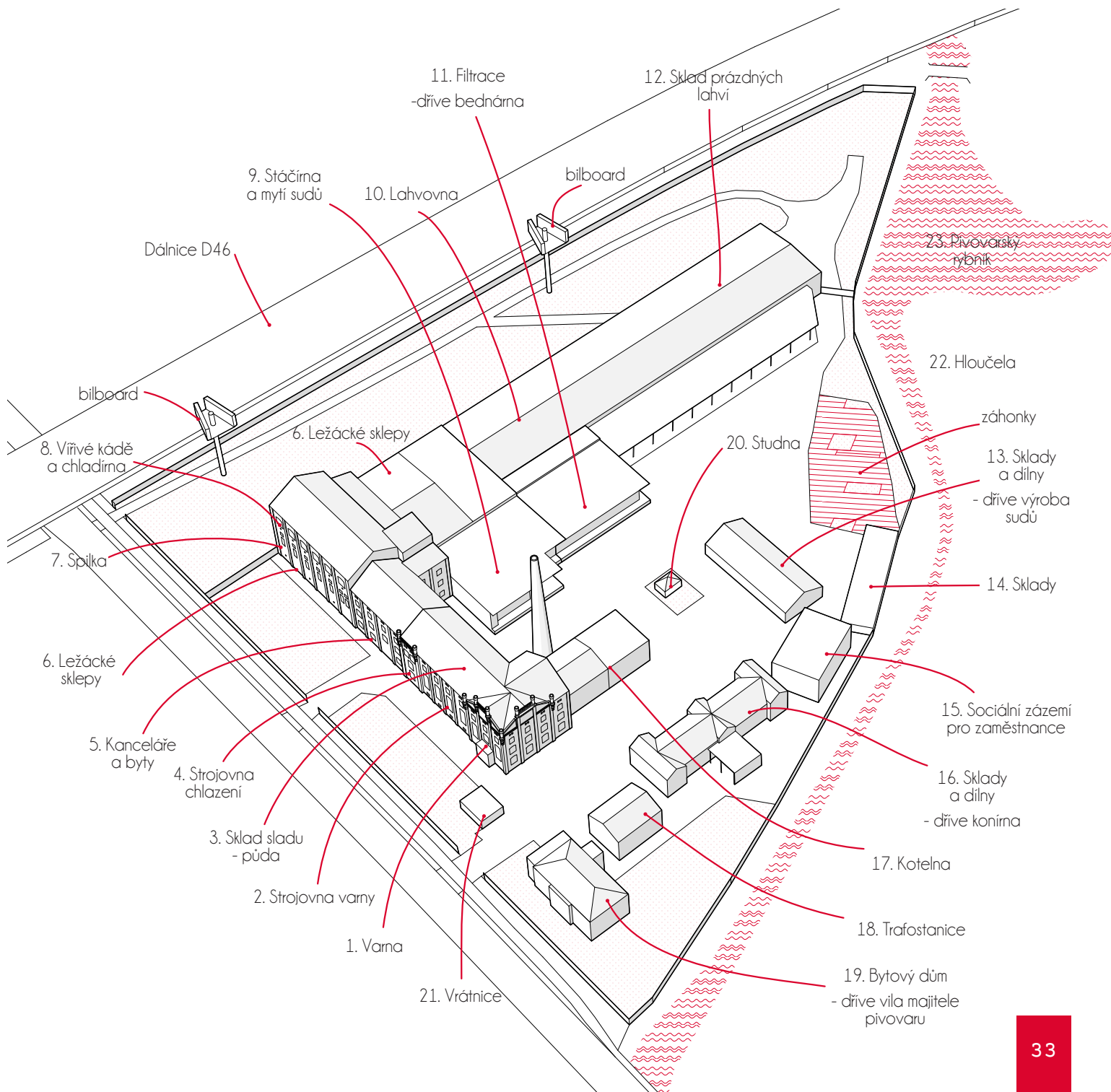
Poslední budova, která vznikla pod firmou Konečný a Nedělník je prvorepubliková vila majitele pivovaru z roku 1930.

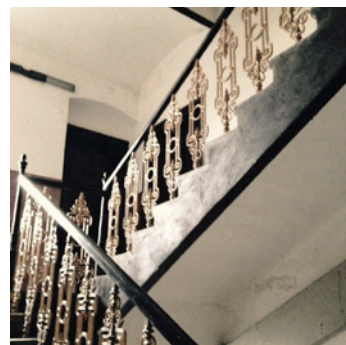
Vedle pivovaru (pod současnou dálnicí a areálem sléváren) měly vzniknout rozlehlé pivovarské zahrady s restaurací, kulturním sálem, hudebním pavilonem a ledárnou. K realizaci ale bohužel nikdy nedošlo.

Postupně do areálu přibývaly další stavby, podle aktuálních potřeb pivovaru. Nová vrátnice, budova lahvovny, trafostanice, přestavba kotelny, bednářny a stáčárny.

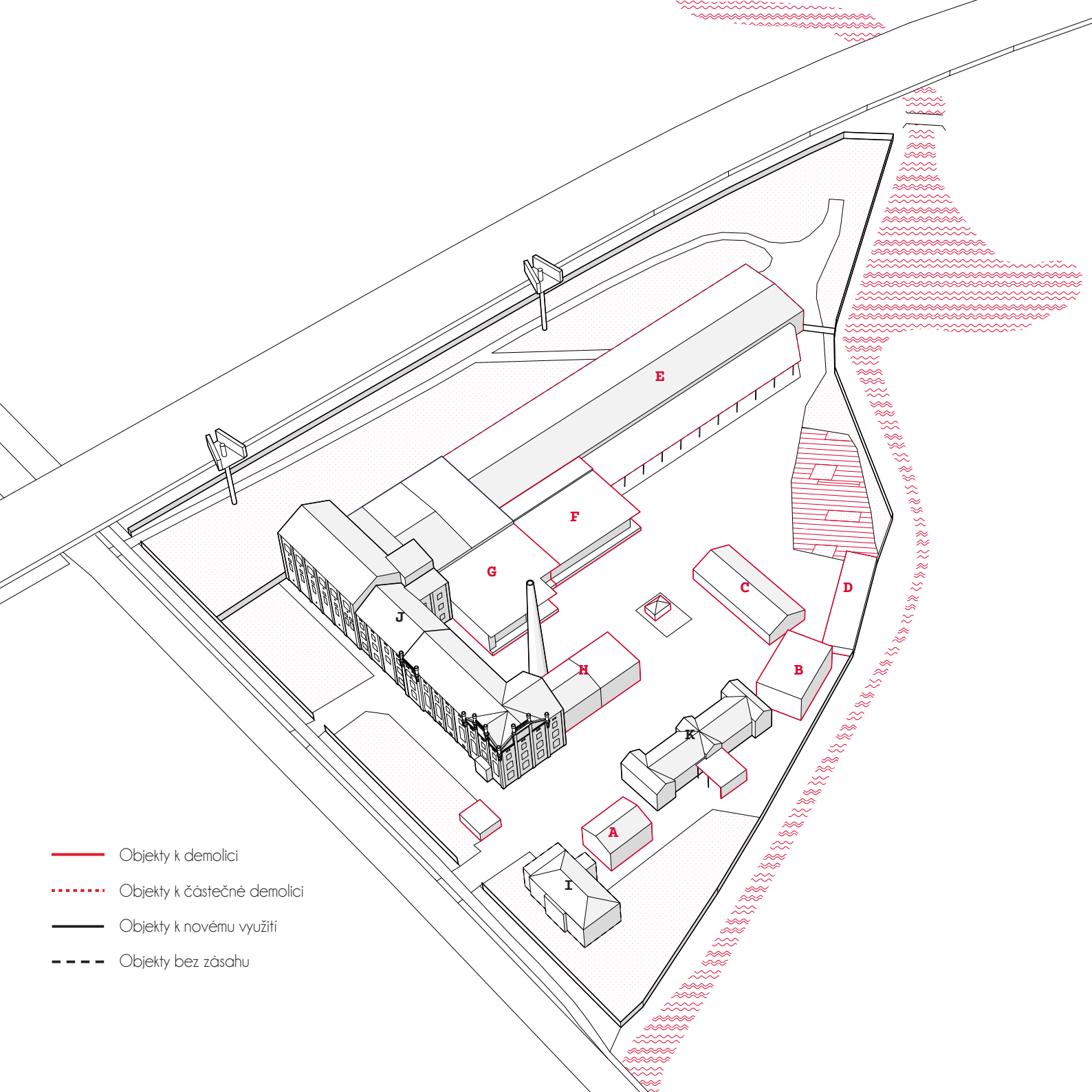
Nutné změny provozu, odvíjející se od technického pokroku a objemu výroby, ale vesměs nebyly prováděny s ohledem na původní objekty. Celý areál je proto plný různých "přílepků", přístřešků a provizorních staveb. Během této éry často docházelo k poškozování a degradaci původních hodnotných prvků.

Nejnovějším objektem je budova se sociálním zázemím pro zaměstnance. Byly zde umístěny šatny, umývárny, kuchyně a klubovna. Jedná se o typickou stavbu socialistické architektury.









- Objekty k demolici
- Objekty k částečné demolici
- Objekty k novému využití
- Objekty bez zásahu

Rozbor objektů

K demolici jsou určeny všechny přístavby (F, G, H), které jsou nevhodně umístěny ve vztahu k původní hmotě pivovaru a degradují tak jeho architektonický výraz. Dále objekty, které svým umístěním neumožňují otevření areálu směrem k biokoridoru a obytné zóně (B, C, D). Ve všech případech se jedná o stavby bez větších architektonických hodnot.

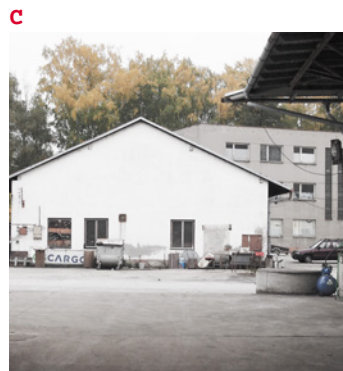
Trafostanice (A) se nachází v těsné blízkosti

bytového domu (I) a bývalých koníren (K). Svou polohou negativně ovlivňuje k nim přiléhající zelené plochy, které mají potenciál pro vznik příjemných nábrežných prostor.

Skladová hala (E) je tvořena dvěma částmi. Obě jsou tvořené ocelovou rámovou konstrukcí. Starší část, určená k přestavbě, má navíc velké střešní světlíky. Novější část, zasahující téměř až na břeh pivovarského rybníka, je demontována

a je ponechána pouze rámová konstrukce jako odkaz původního industriálního využití areálu.

Budova pivovaru a budova bývalých koníren jsou výrazné svou jedinečnou architekturou a jsou určeny k novému využití. Předpokládán je vyhovující stav všech nosných konstrukcí, ale pro potvrzení reálného stavu stavby je nutné udělat důkladný stavební průzkum.



Diplomová práce - Konverze pivovaru v Prostějově

Autor: Bc. Radka Vilímková

Vedoucí práce: prof. Ing. arch. Helena Zemánková, CSc.

Vysoké učení technické v Brně

Fakulta architektury

Poříčí 273/5

63900 Brno

Akademický rok 2015/2016

Diplomová práce
Radka Vilímková
FA VUT v Brně
2015/2016

