

BOOK II

Konverze pivovaru v Prostějově - Návrh

obsah

filosofie řešení	4 - 5
etapizace	6 - 11
širší vztahy areálu	12 - 13
situace	14 - 15
půdorysy	16 - 35
pohledy, řezy	36 - 51
vizualizace	52 - 58
detail	59
průvodní zpráva	60 - 61

“
Miluji věci, mlčenlivé soudruhy,
protože všichni nakládají s nimi,
jako by nežily,
a ony zatím žijí a dívají se na nás
jak věrní psi pohledy soustředěnými
a trpí,
že žádný člověk k nim nepromluví.
Ostýchají se první dát do řeči,
mlčí, čekají, mlčí
a přeci
tolik by chtěly trochu si porozprávět

Proto milují věci
a také milují celý svět.

“
- Jiří Wolker

Filosofie řešení

Kontinuita

Současný stav a chátrání je zapříčiněno přerušením kontinuity vývoje, který začal konkurzem na Pivovar Prostějov. Od té doby se neustále střídají majitelé, ale hlavně nájemci jednotlivých objektů, protože areál už nefunguje jako celek, ale jako nesourodá skupina menších jednotek.

Při realizaci by se mělo pracovat "za provozu". Umožnit stávajícím / budoucím nájemcům po co možná nejdélší dobu zůstat na místě, tím nechat areál živý a postupně jej začleňovat do fungování města přidáváním nových funkcí.

Pro každého soukromého investora je to pravděpodobně jediná cesta, protože investice na přestavbu celého areálu najednou by byla obrovská a doba návratnosti by byla dlouhá nebo "nekonečná". Tímto postupným způsobem může být generován i určitý zisk po co nejdélší dobu.

Program

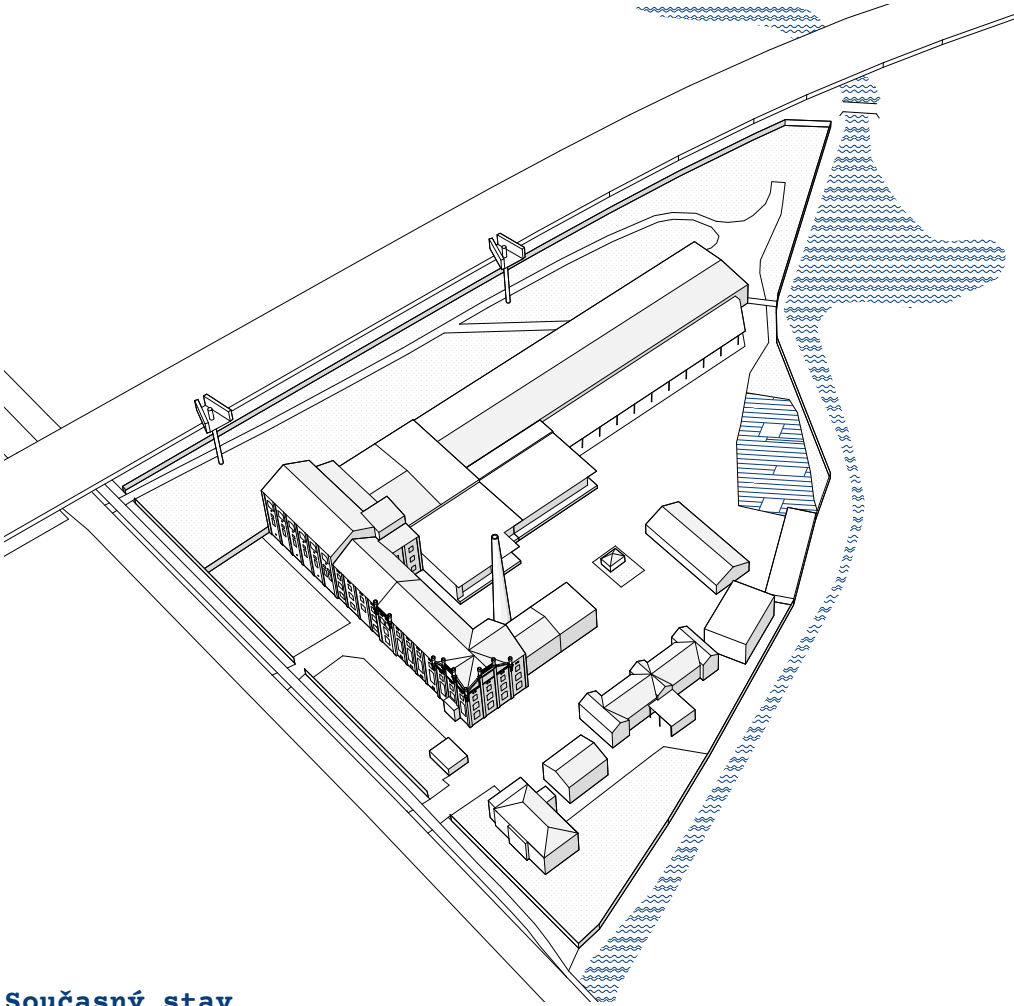
Samotná budova pivovaru nabízí kolem 7 470 m² a naplnit ji jedinou funkcí by pravděpodobně nebylo životaschopné. Hlavním cílem je vytvořit areál s širokou škálou náplní tak, aby žil během celého dne a přilákal všechny skupiny obyvatel.

Z předchozích analýz se ukázalo, co město Prostějov trápí jako celek. Nezaměstnanost v určitých oborech, stárnutí obyvatel, malá atraktivita města pro potencionální nové investory, nedostatečné kapacity předškolního vzdělávání a další.

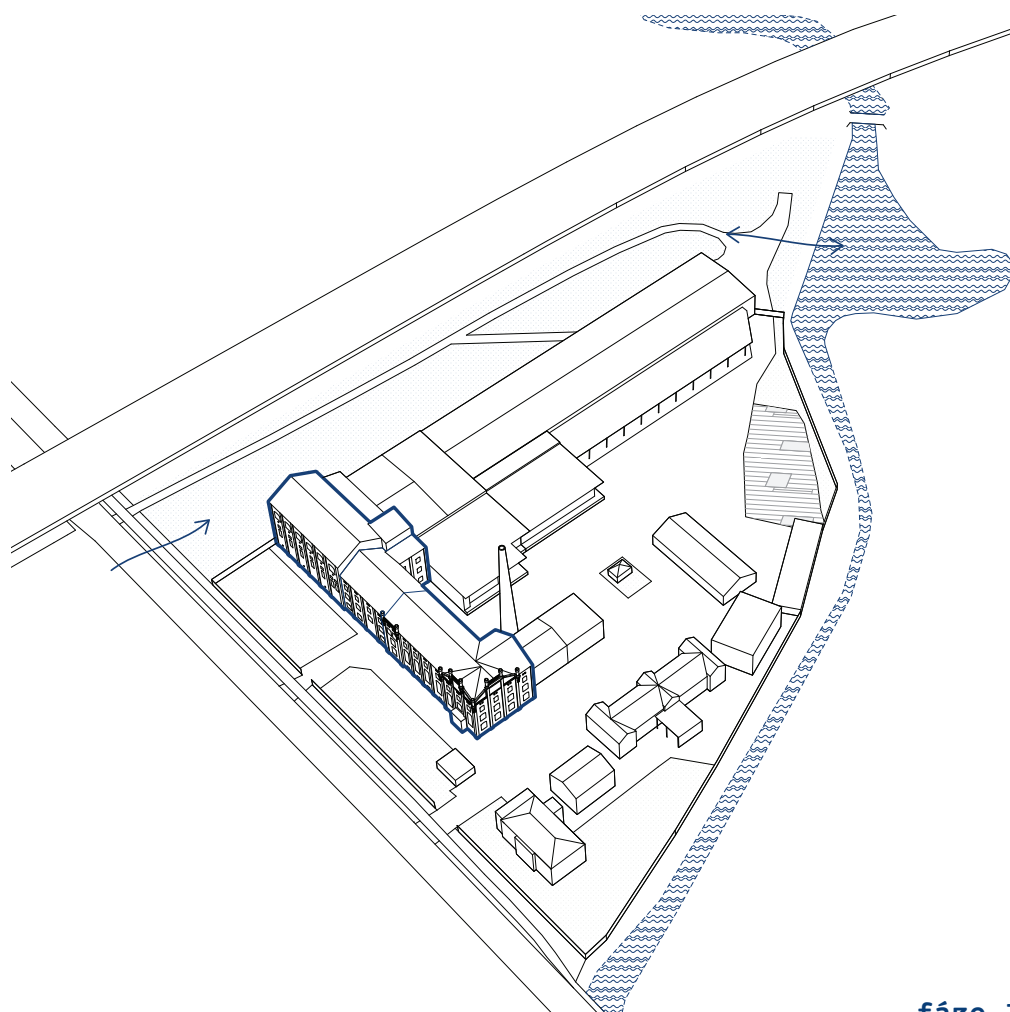
Funkce zvolené v návrhu se snaží alespoň některé z těchto problémů řešit. V areálu by postupně své místo měly najít coworkingové centrum, sportovní hala, komerční a bytové jednotky, bistro, multifunkční sál a pronajímatelné nebytové prostory. Tyto funkce se navzájem nepodmiňují, ale podporují, tudíž je možné je realizovat postupně.

Cílem návrhu není pevně stanovit nové využití, ale spíše směr, kterým by se konverze mohla ubírat.

Etapizace

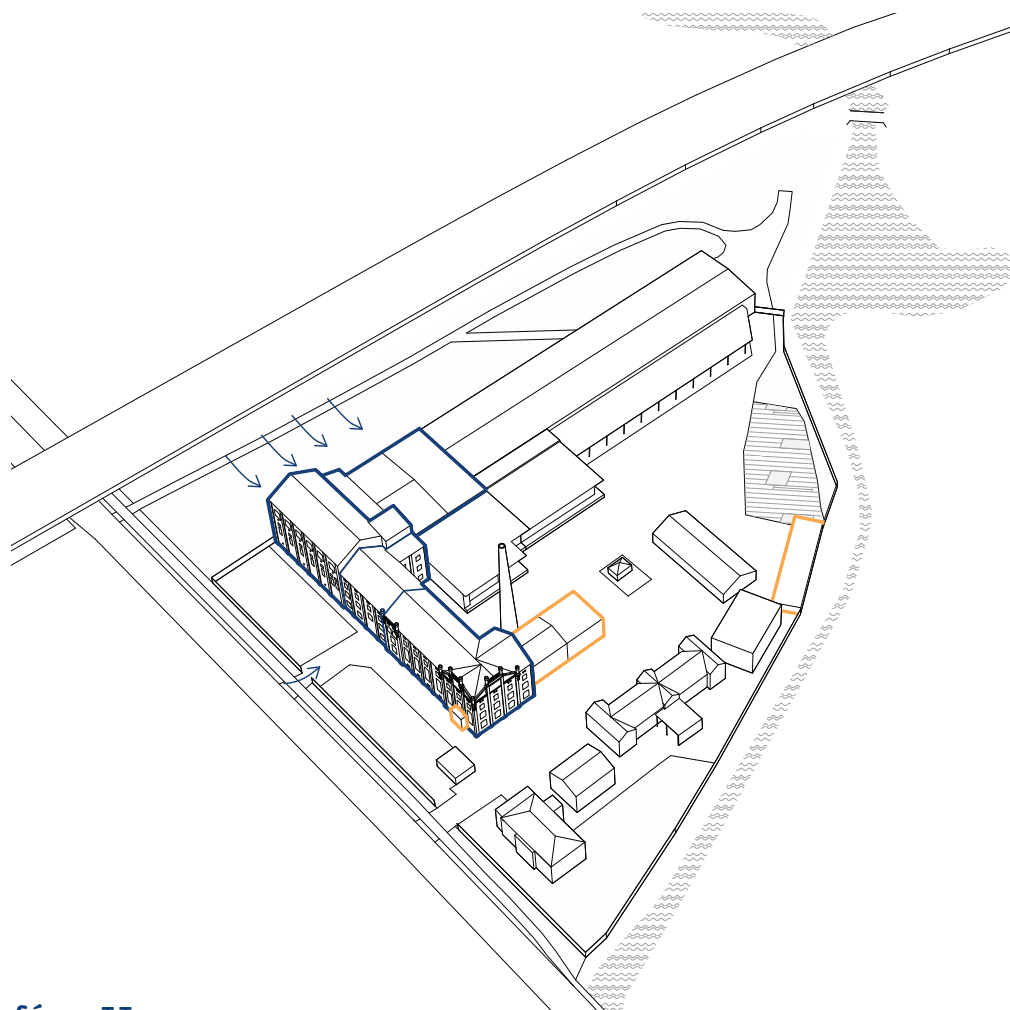


Současný stav



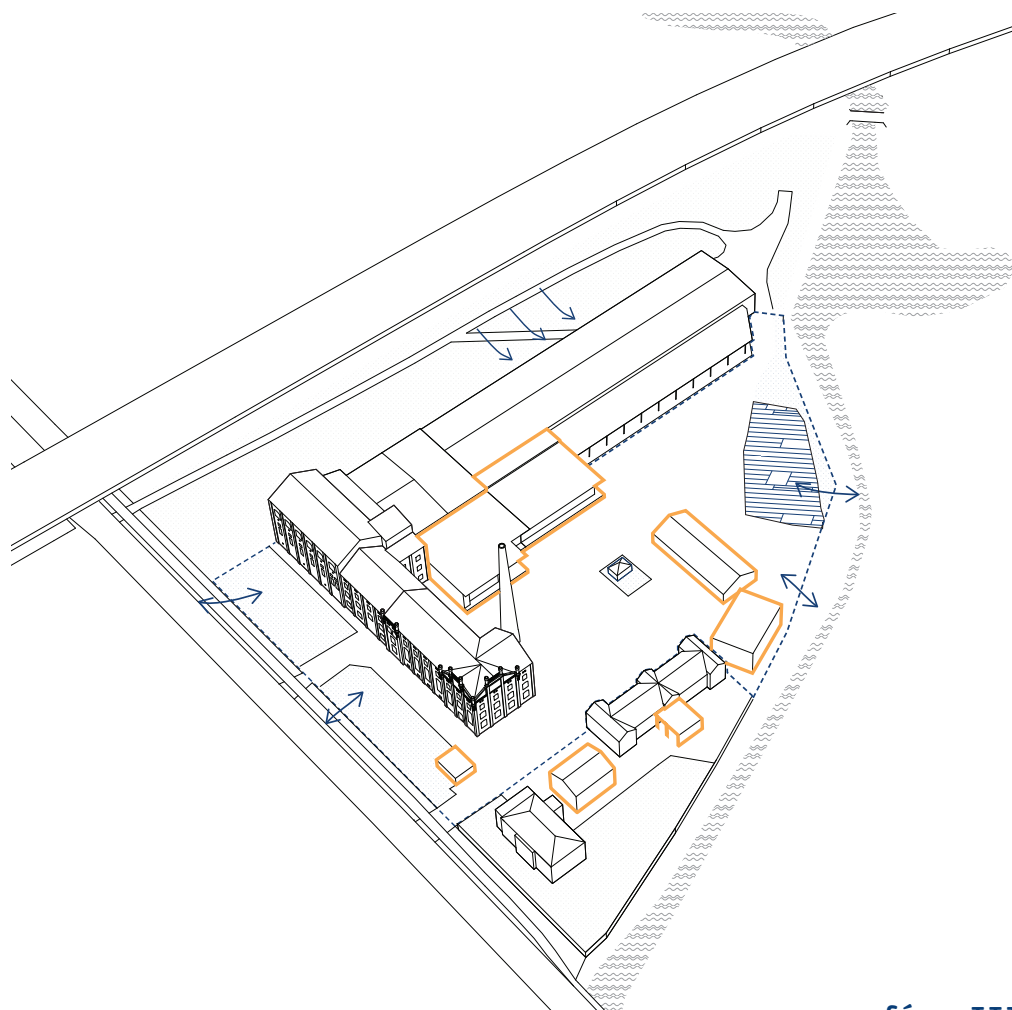
fáze I

- Revitalizace rybníka a Hloučely
- Vykližení a nutné opravy pivovaru
- Zprůchodnění prostoru vedle areálu
- Odstranění billboardů



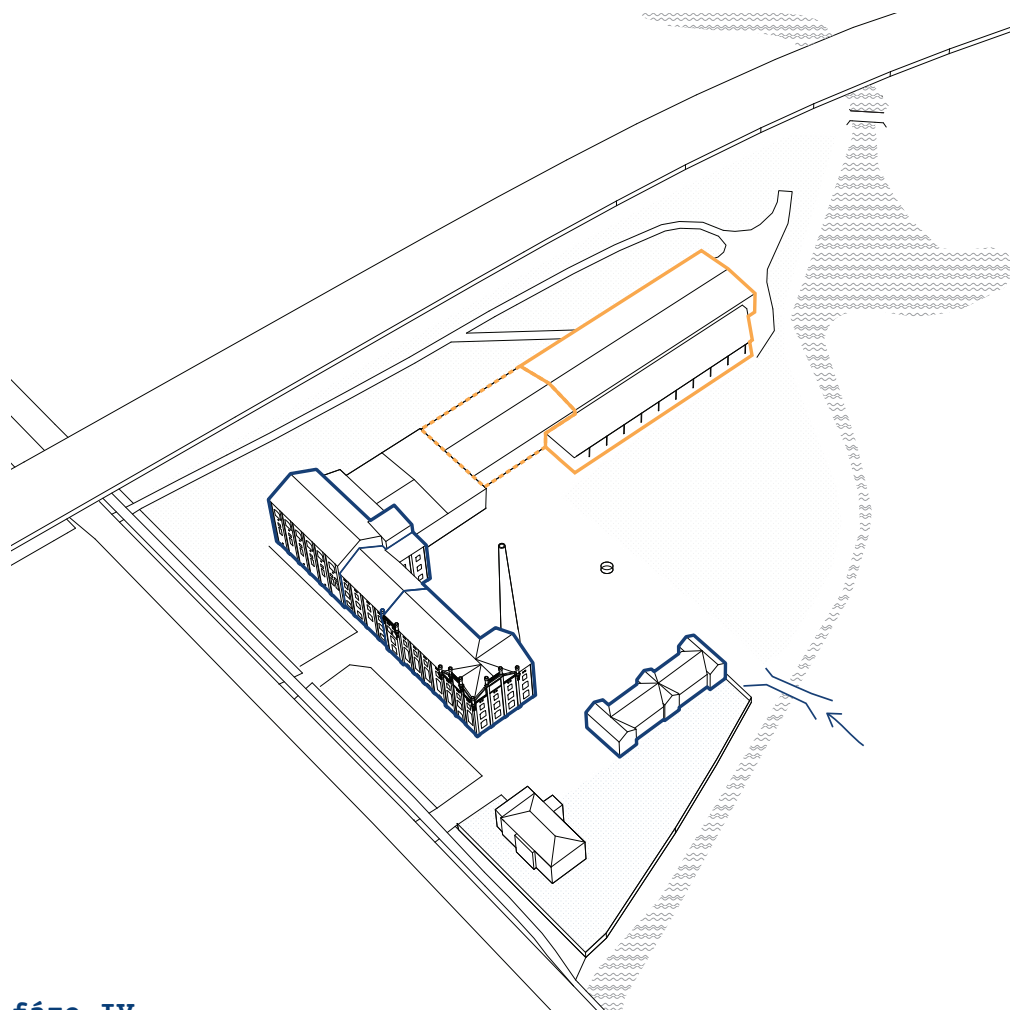
fáze II

- Demolice nevýdělečných objektů
- Umístění bistra v původní varně
- Přestavba prostor strojovny na multifunkční sál
- Úprava ležáckých sklepů na pronajímatelné komerční prostory
- Přestavba bytových jednotek



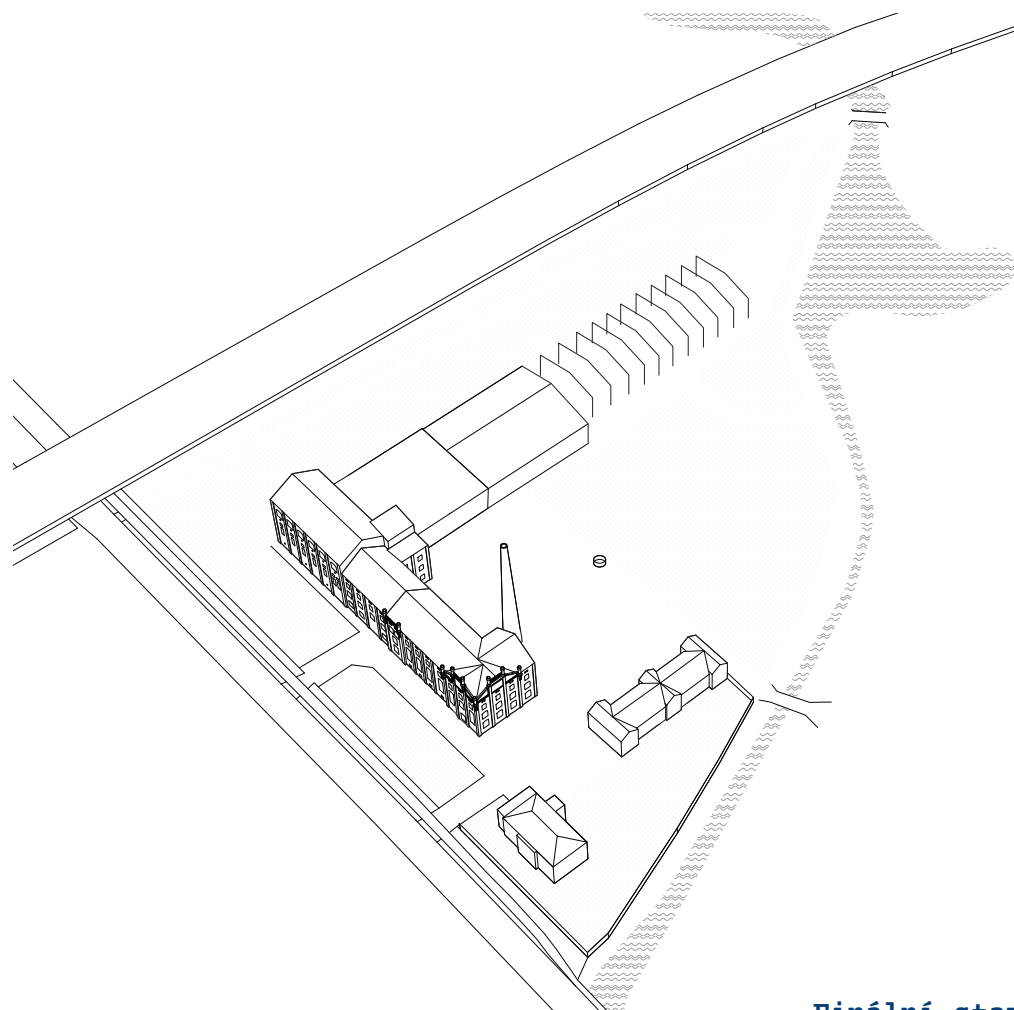
fáze III

- Pokračování v demolici dalších objektů
- Otevření areálu
- Nový vodní prvek v místě původní studny
- Přístup k hale ze strany od dálnice



fáze IV

- Částečná demolice haly
- Rekonstrukce ponechané části haly ke sportovnímu využití
- Rekonstrukce vyšších pater pivovaru na coworking a pronajimatelné prostory
- Umístění školky v bývalé budově koníren
- Nová pěší lávka přes Hloučelu



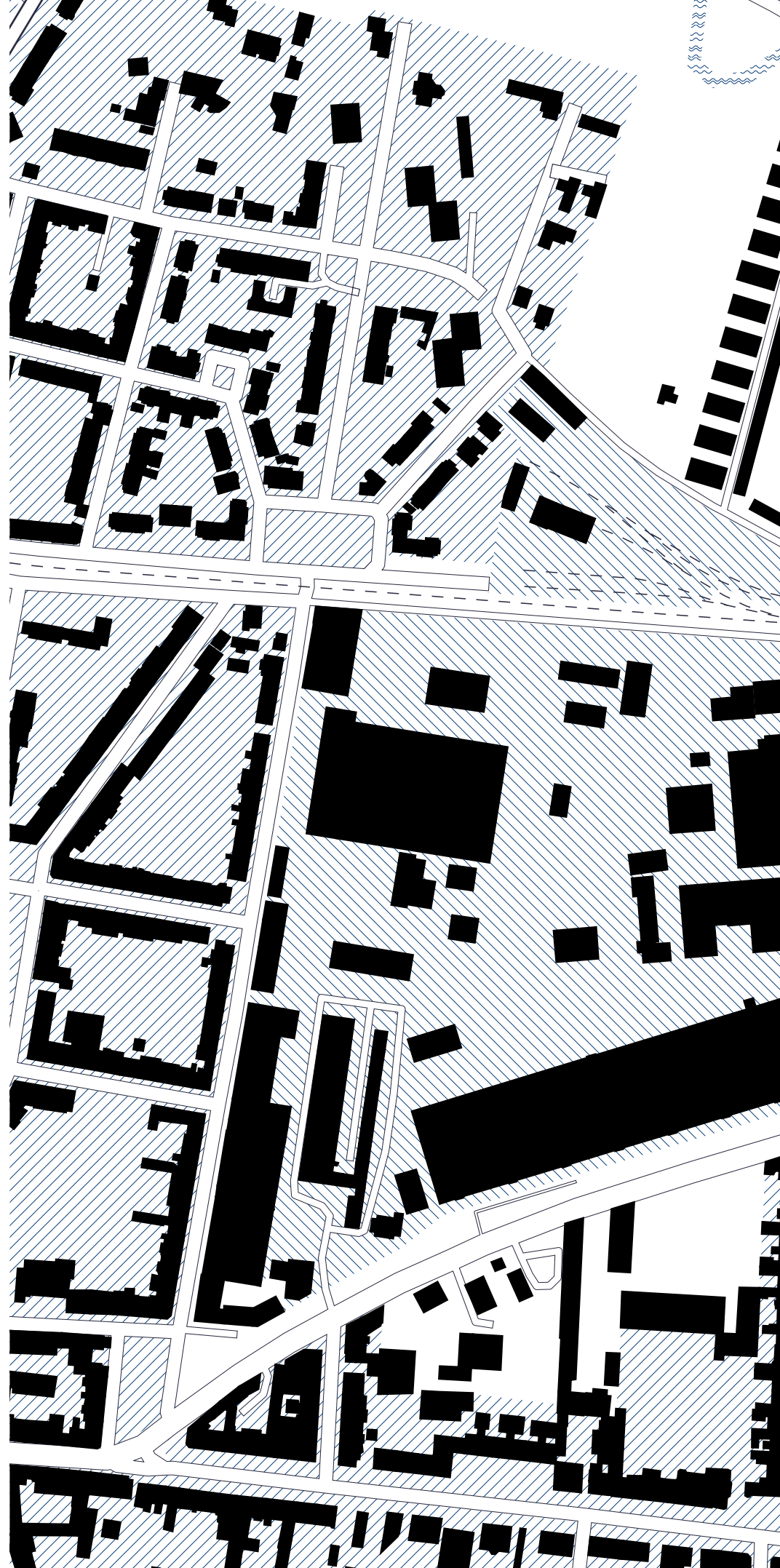
Finální stav

Významné body

- A. Autobusové nádraží
- B. Vlakové nádraží
- C. Bývalý areál OP Prostějov
- D. Pivovarský rybník

	Obytná zóna
	Průmyslová zóna
	Zahrádkářská kolonie

Širší vztahy





D

A

B

C



A. Betonová dlažba

Na prostor těsně přiléhající k budově pivovaru, kde se počítá s největším provozem, je použita velkoformátová dlažba s hladkým povrchem, který se snadno ošetřuje a čistí.



B. Kamenná dlažba

Cesty jsou dlážděny kamenem, který se liší mírou opracování a různou šířkou spar. Směrem k biokoridoru a rybníku se dlažba rozvolňuje a postupně mizí.



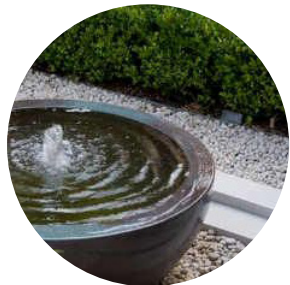
C. Minerální beton

Prostor v těsném sousedství biokoridoru a rybníka je protkán pouze neformálními cestičkami z minerálního betonu, které umožňují pohodlný pohyb, ale zároveň splývají s přírodou.



D. Dřevo

Betonová plocha pod pergolou z původních ocelových rámu pokračuje k rybníku, kde přechází v dřevěný povrch a malé pobytové schody na břehu.



E. Vodní prvek

V místě původní studny je vodní prvek, ve tvaru jednoduchého ocelového válce, ke kterému se koncentricky otáčí kamenná dlažba, která se směrem dále od středu rozvolňuje a mizí v divokých lučních květinách a bylinách.

F. Platan javorolistý

Platan v centrálním prostoru dvora, vyvažuje velkou hmotu pivovaru. V dospělosti dorůstá až do výše a šíře 20m. Jeho zajímavá odlupující se kůra a plody jsou pak nejvíce patrné v zimě.



G. Třešeň pilovitá

Menší strom dorůstající do výše 6-8 metrů s vázovitě se rozvírající korunou a růžovými květy. Tvoří jednostranné stromořadí, které by zejména na jaře oživovalo areál.



H. Javor mléč panašovaný

5 - 7 metrů vysoký strom s vejcovitou korunou s výrazným zabarvením listů, které mají na jaře sytě zelené, na podzim pak jasně oranžové zbarvení.



I. Výsadba v květináčích

Ovelové květináče jsou osázeny nenáročnými bylinkami - např. levandulí, šalvějí, tymiánem a vyššími travinami. Zároveň slouží jako lavičky.



Luční květiny

V areálu se nevyskytují žádné trvalé a pracně udržované travnaté plochy. Příroda tu hraje prim a proto jsou zde nenáročná divoce rostoucí květiny. Biokoridor tak může po odstranění zdi, obíhající celý pozemek, prorůst do areálu.



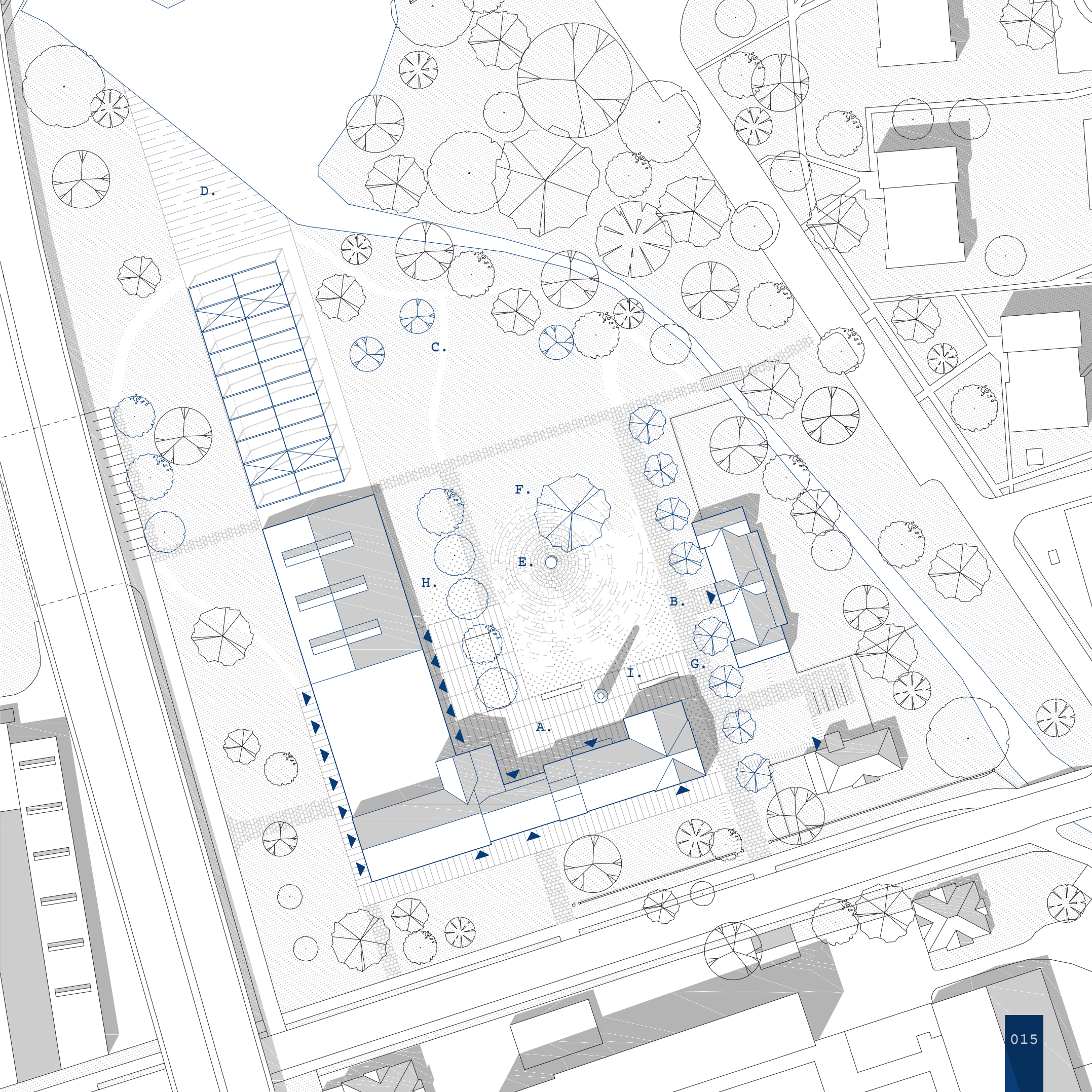
Materiály



M 1 : 1000

Situace

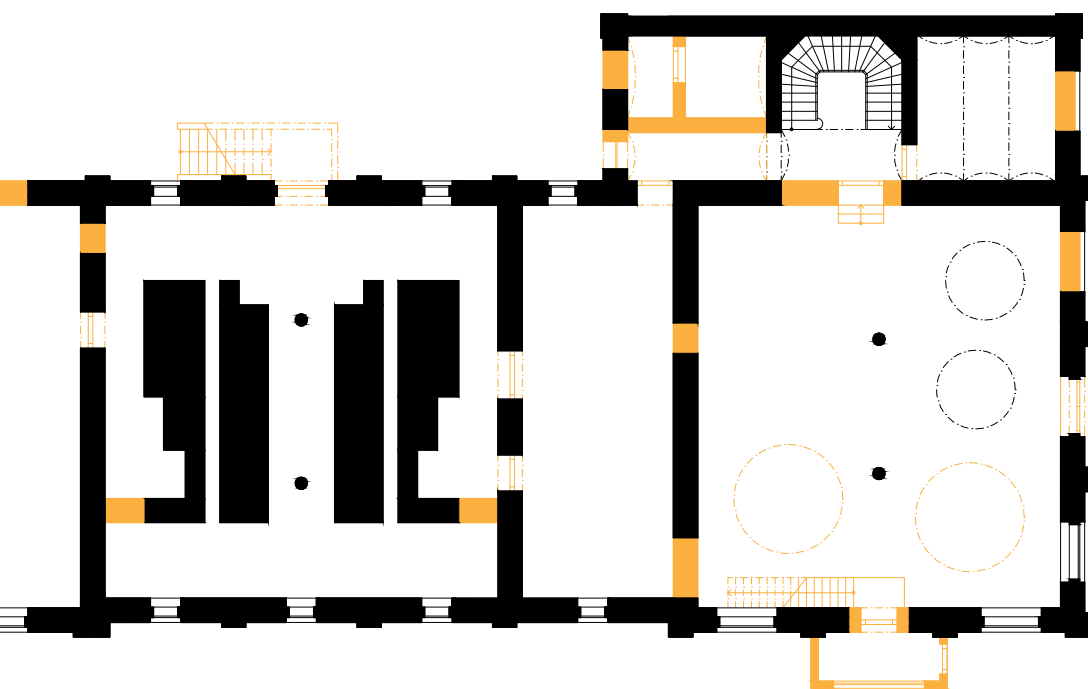
Rostliny





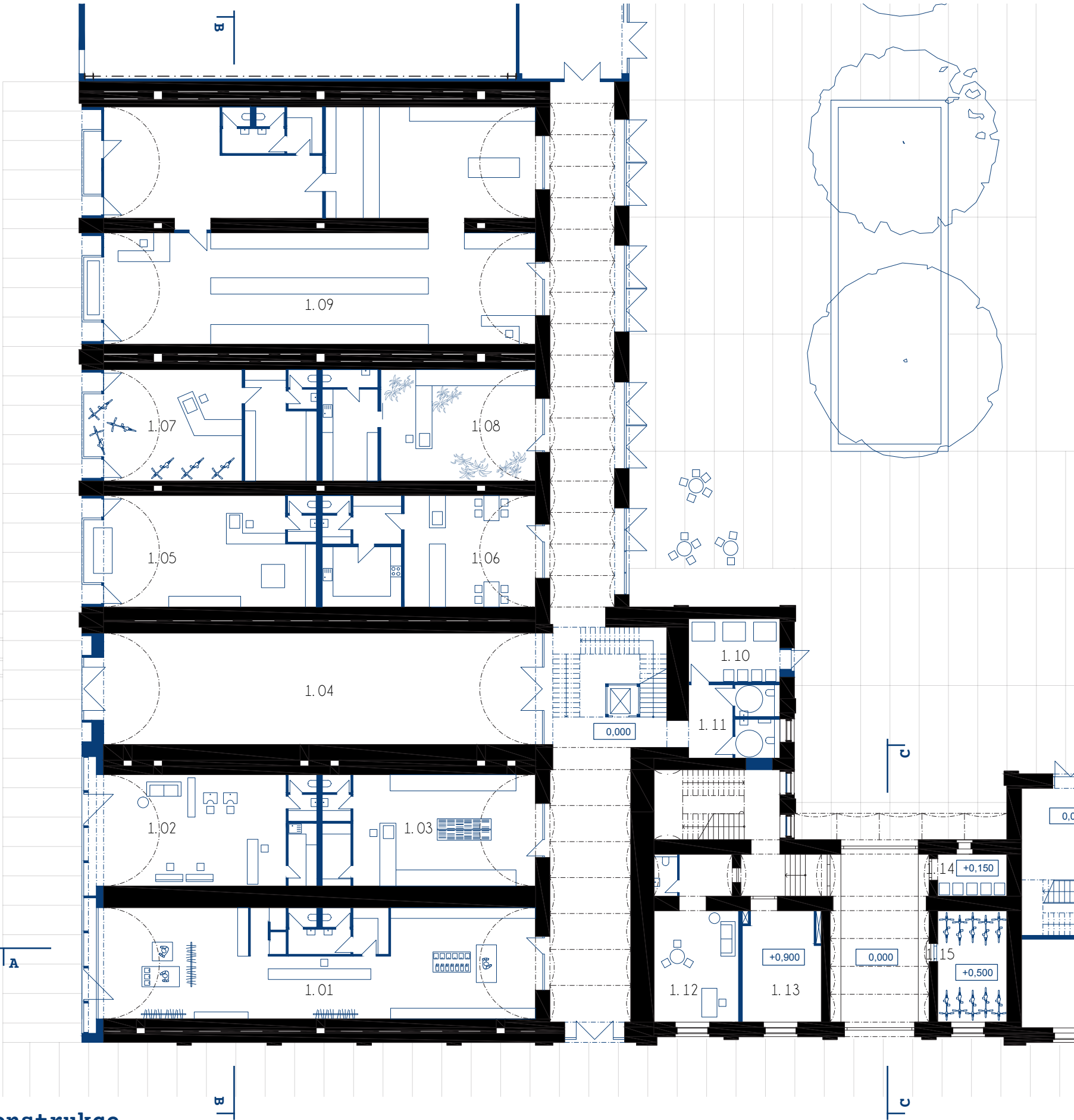
M 1:250

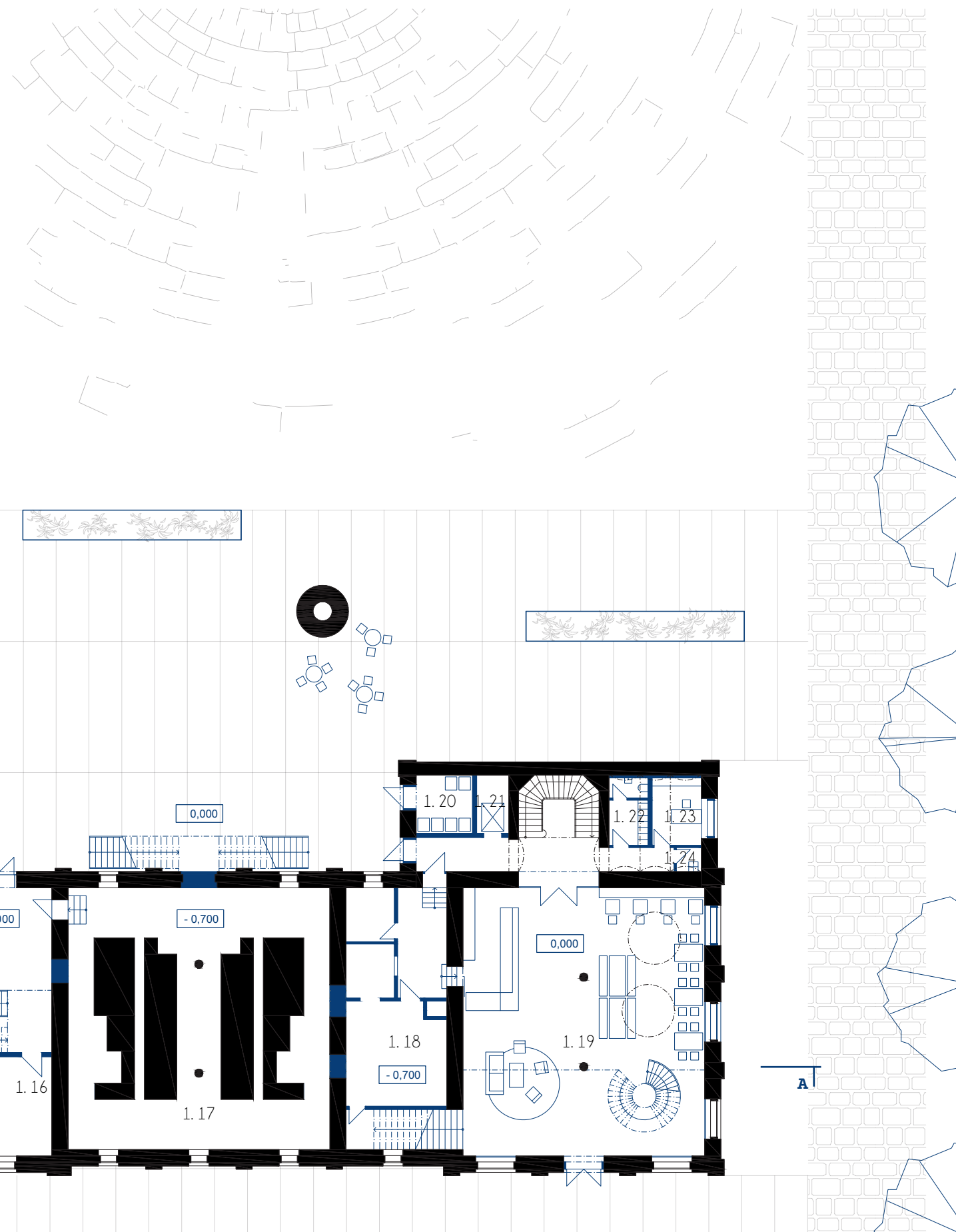
1NP Bourané konstrukce



M 1:250

1NP Nové konstrukce





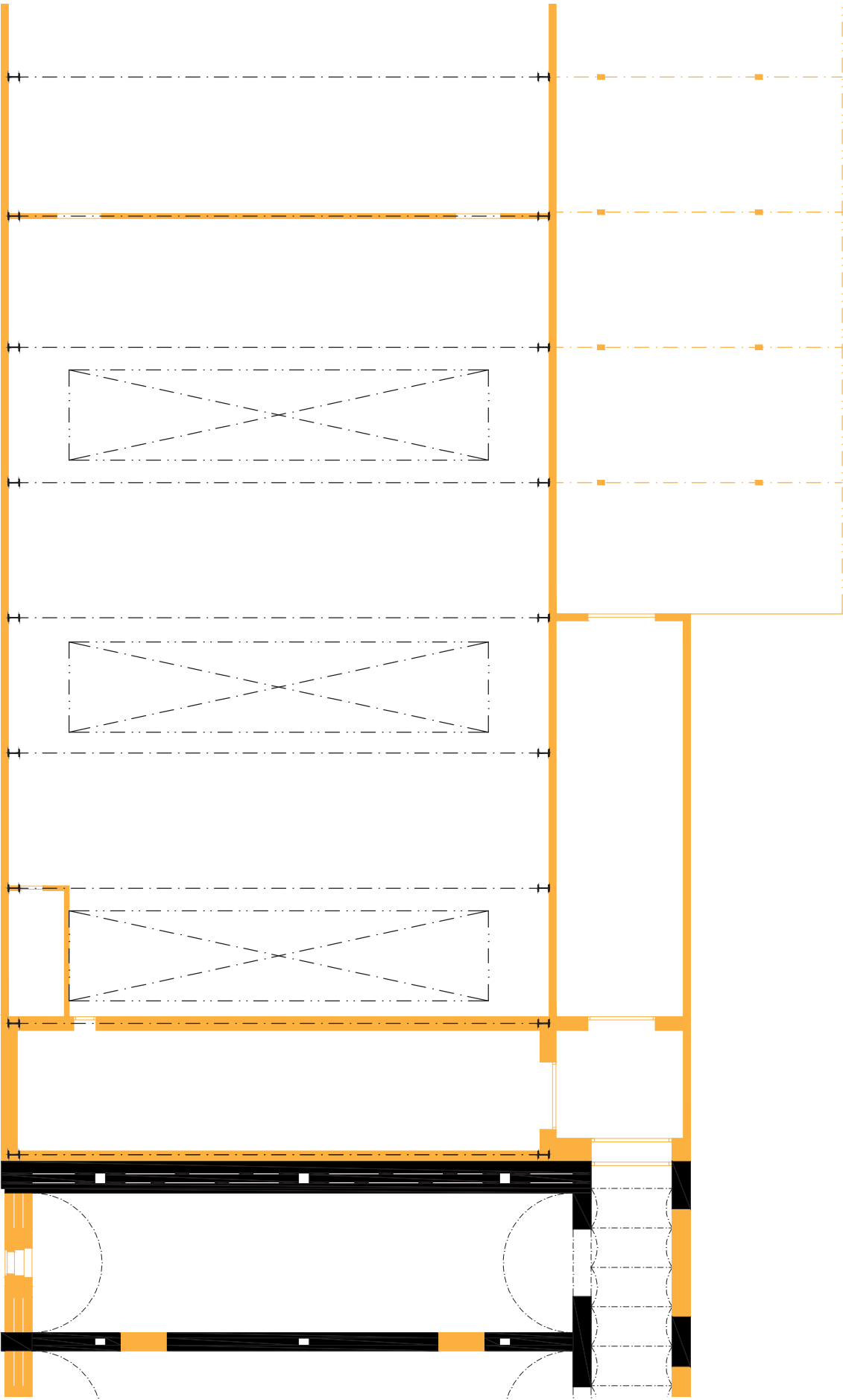
Legenda

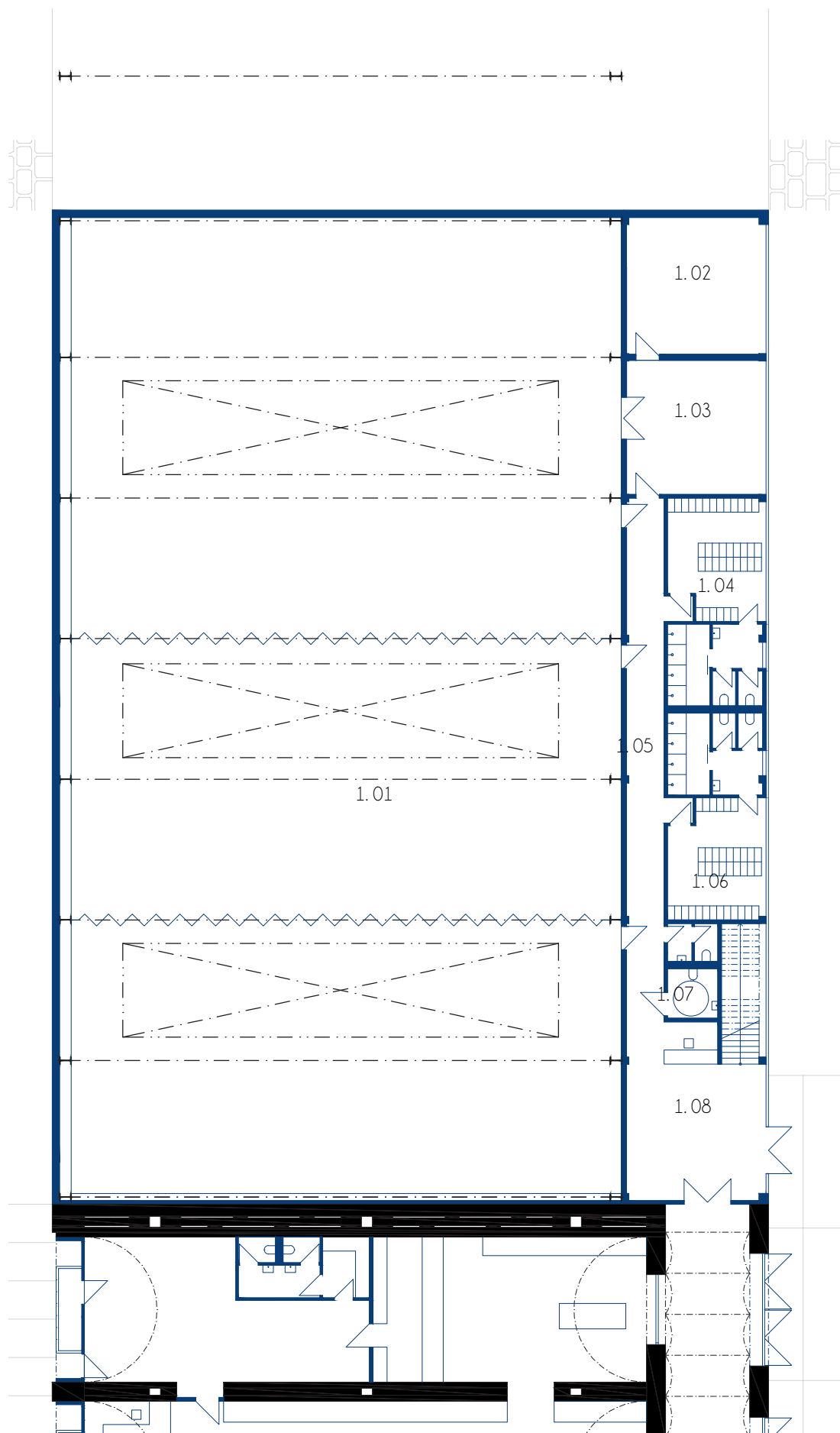
		m ²
1.01	Komerční jednotka	148
1.02	Komerční jednotka	73
1.03	Komerční jednotka	73
1.04	Obchodní pasáž	375
1.05	Komerční jednotka	73
1.06	Komerční jednotka	73
1.07	Komerční jednotka	73
1.08	Komerční jednotka	73
1.09	Komerční jednotka	296
1.10	Odpadová místnost	17
1.11	WC handicap	11
1.12	Kancelář správce	40
1.13	Technická místnost	27
1.14	Odpadová místnost	9
1.15	Kolárna	24
1.16	Sklad zahradního náčiní	27
1.17	Sklepy	100
1.18	Kuchyň	64
1.19	Bistro	160
1.20	Odpadní místnost	7
1.21	Výtah	5
1.22	Zázemí bistro	7
1.23	Kancelář	8
1.24	Úklid	2



M 1 : 250

1NP Bourané konstrukce - hala





Legenda

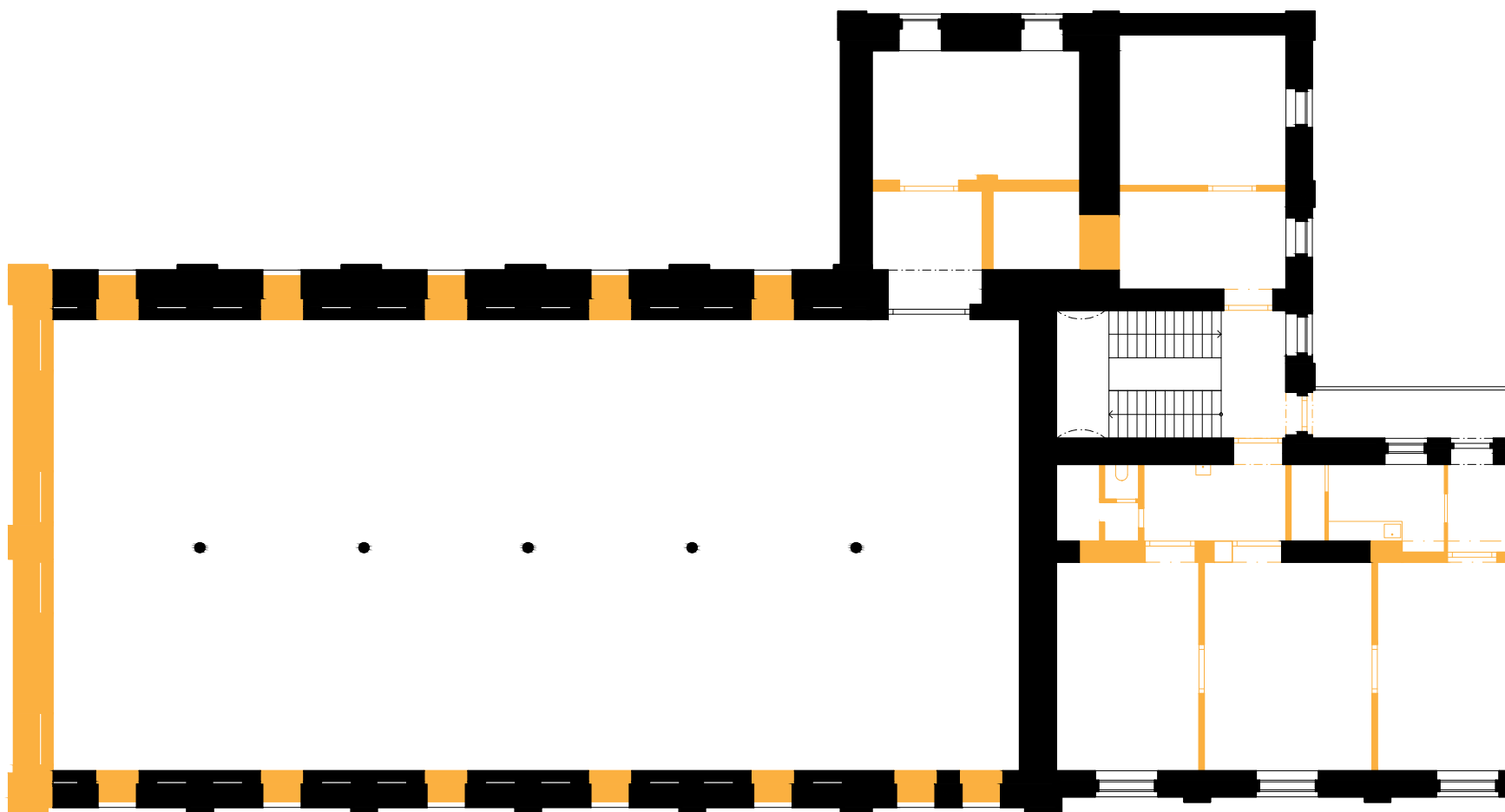
		m ²
1.01	Hala	978
1.02	Technická místnost	35
1.03	Nářadovna	35
1.04	Šatna ženy	37
1.05	Chodba	36
1.06	Šatna muži	37
1.07	WC	9
1.08	Recepce	35
2.01	Cvičební sál	66
2.02	Galerie - spinning	100
2.03	Sklad	22

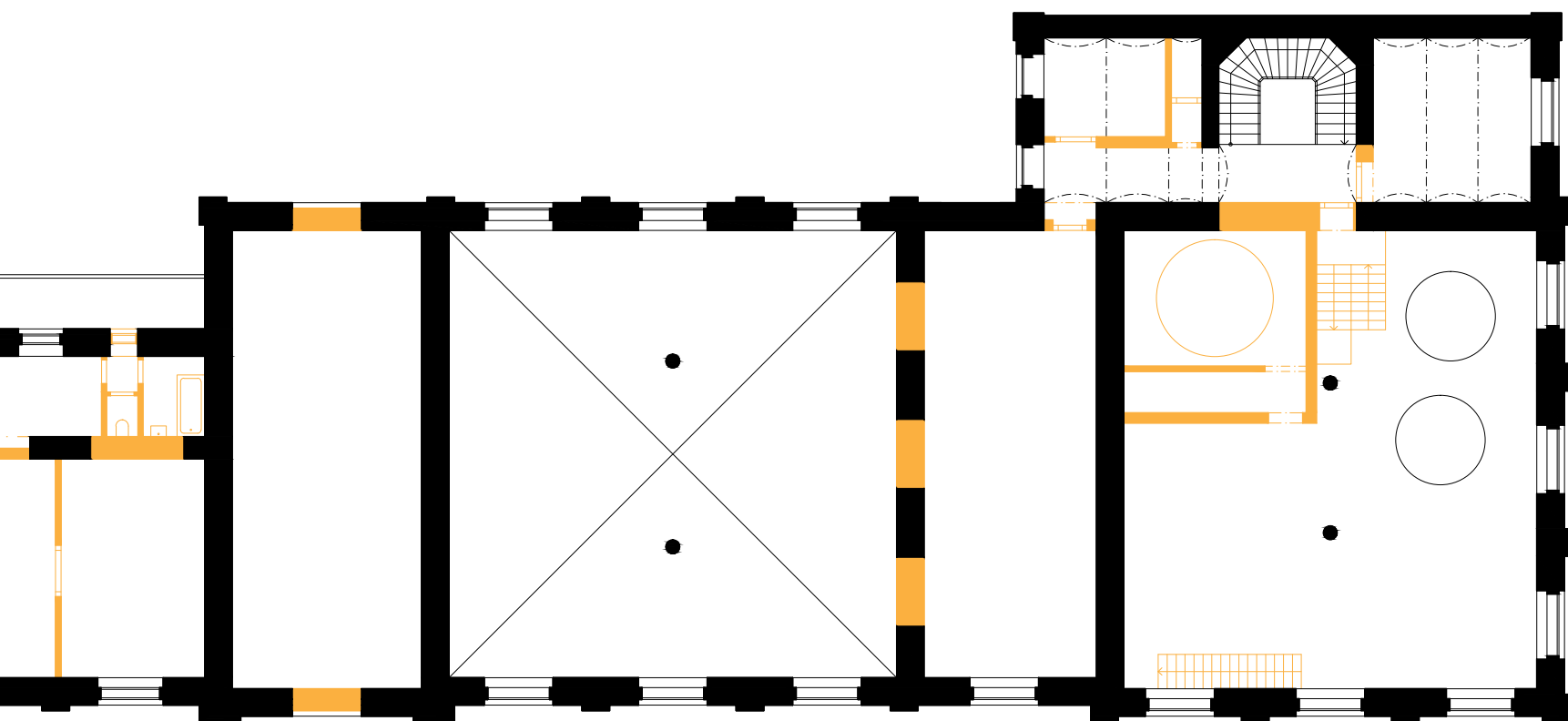
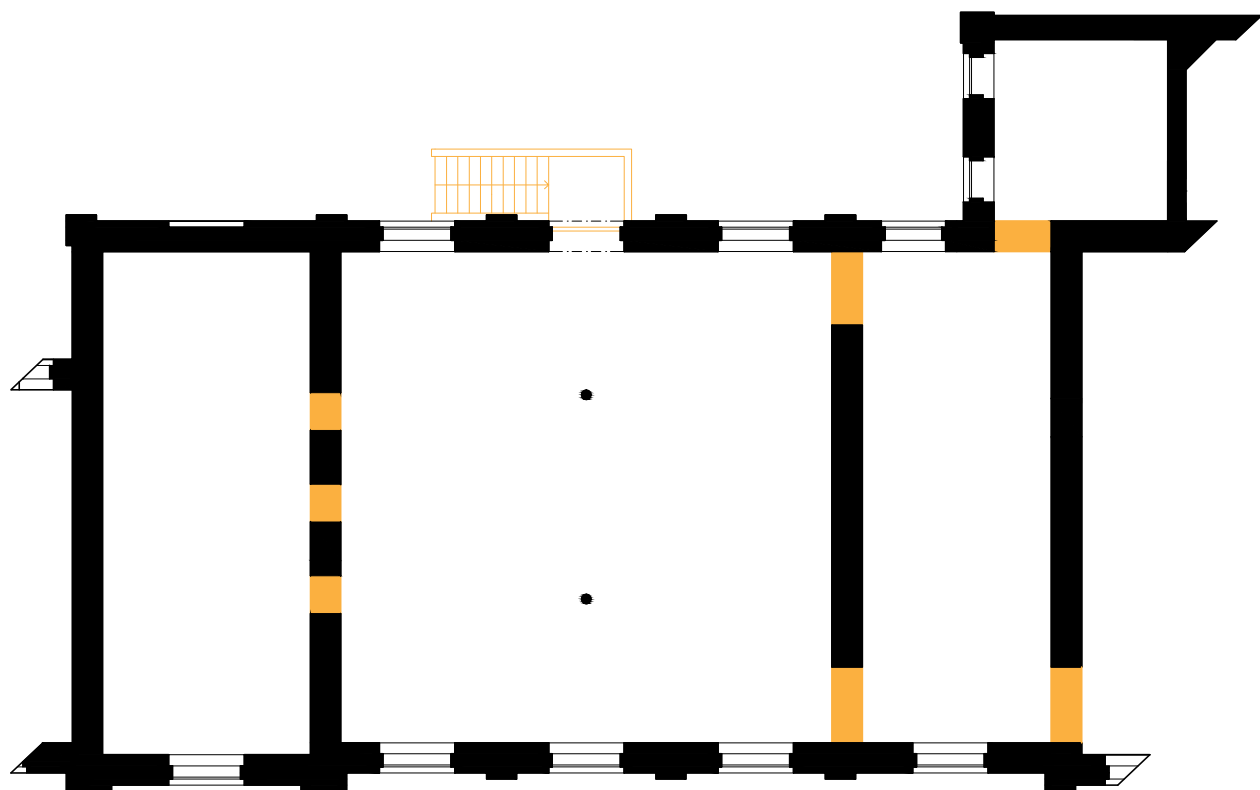
1NP Nové konstrukce - hala



M 1:200

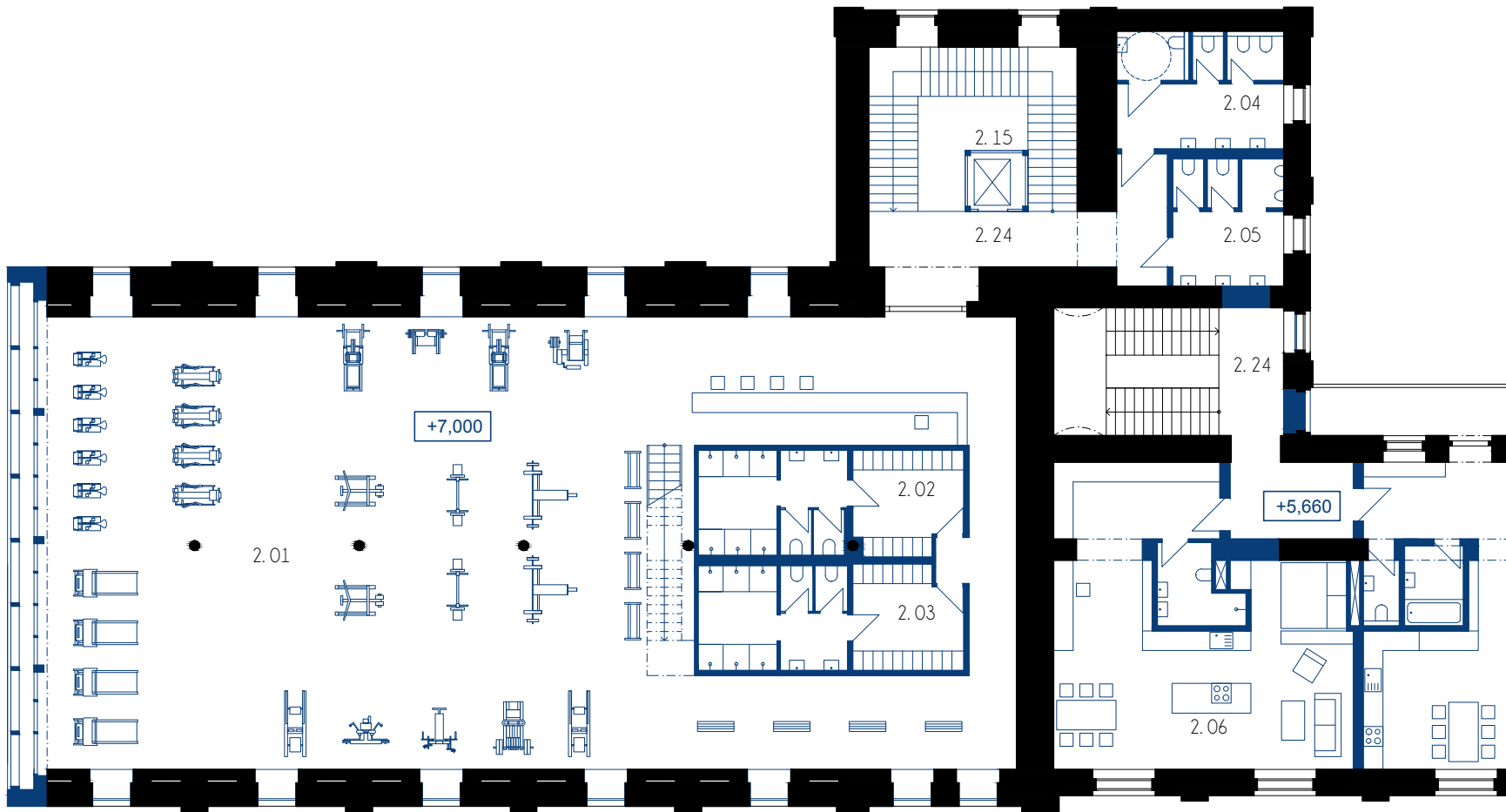
2NP Bourané konstrukce



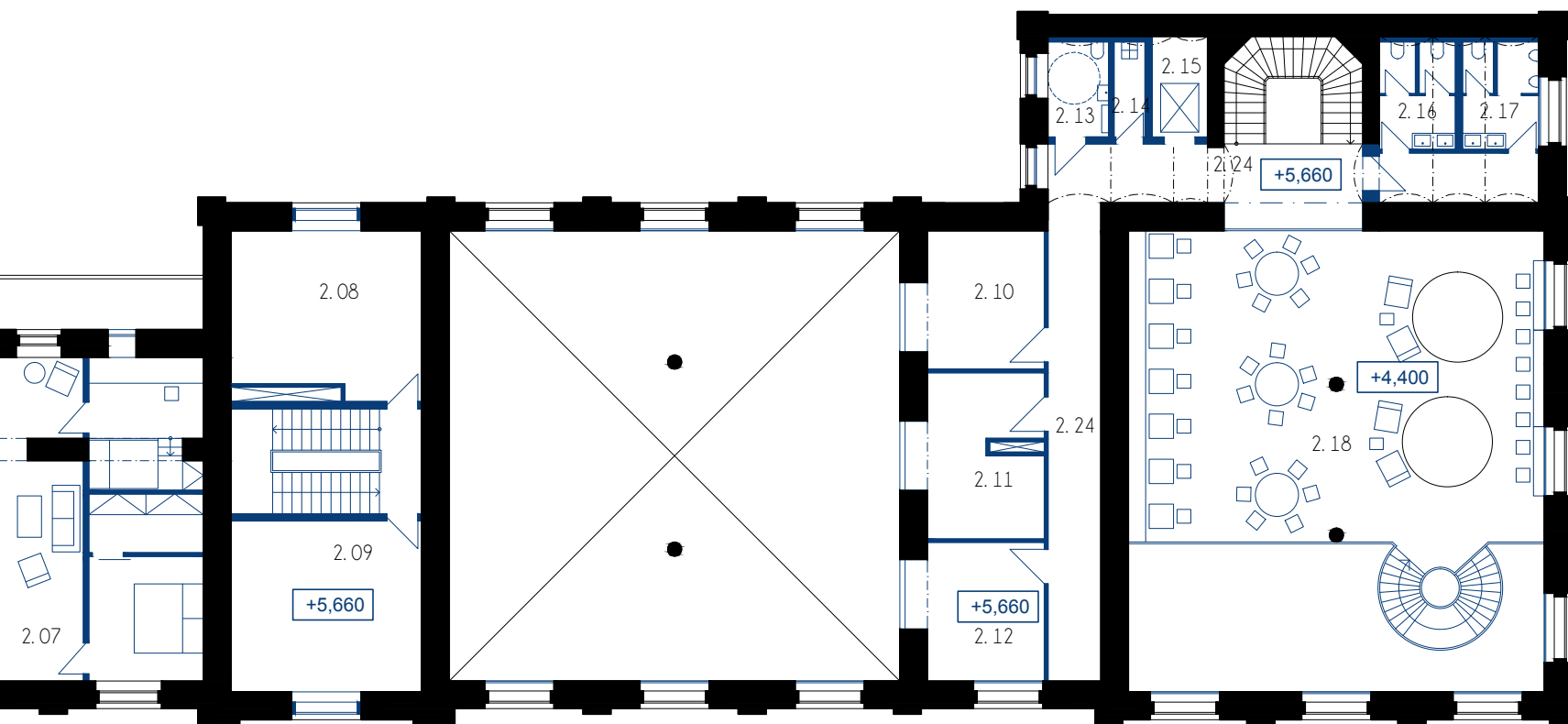
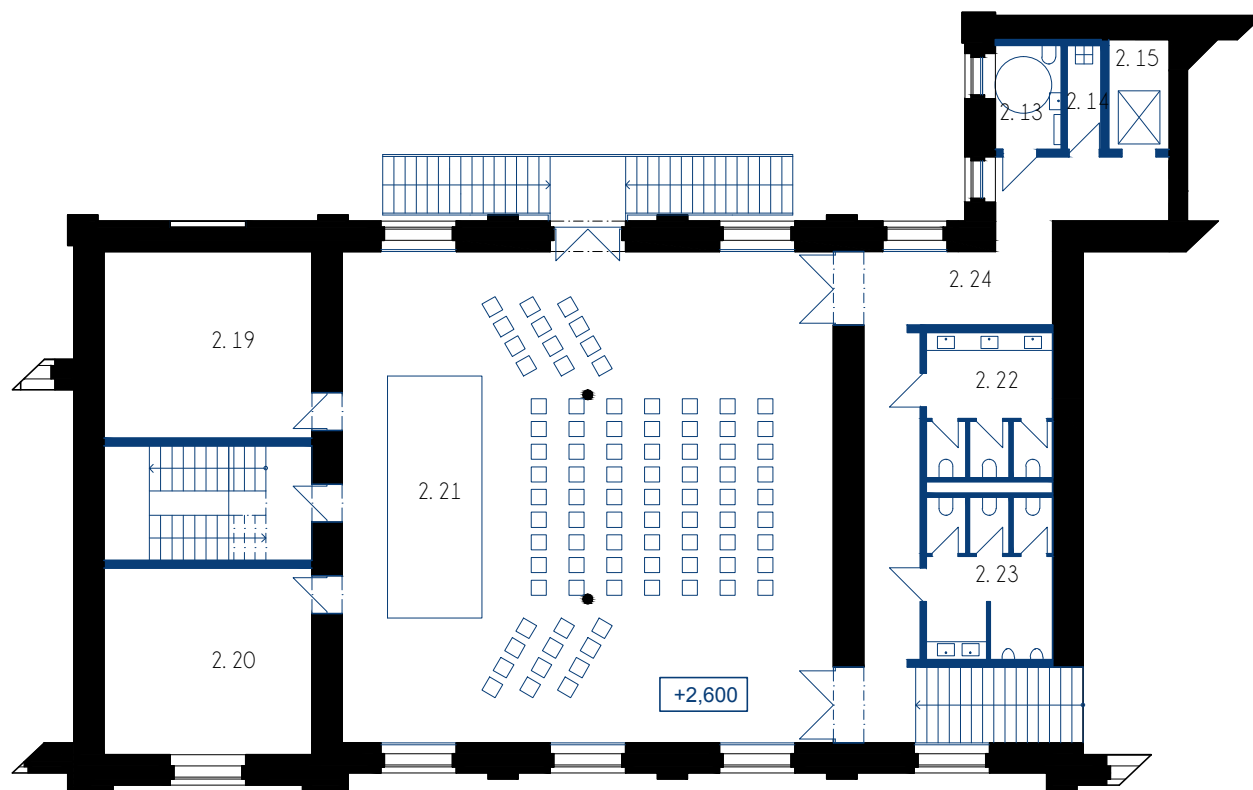


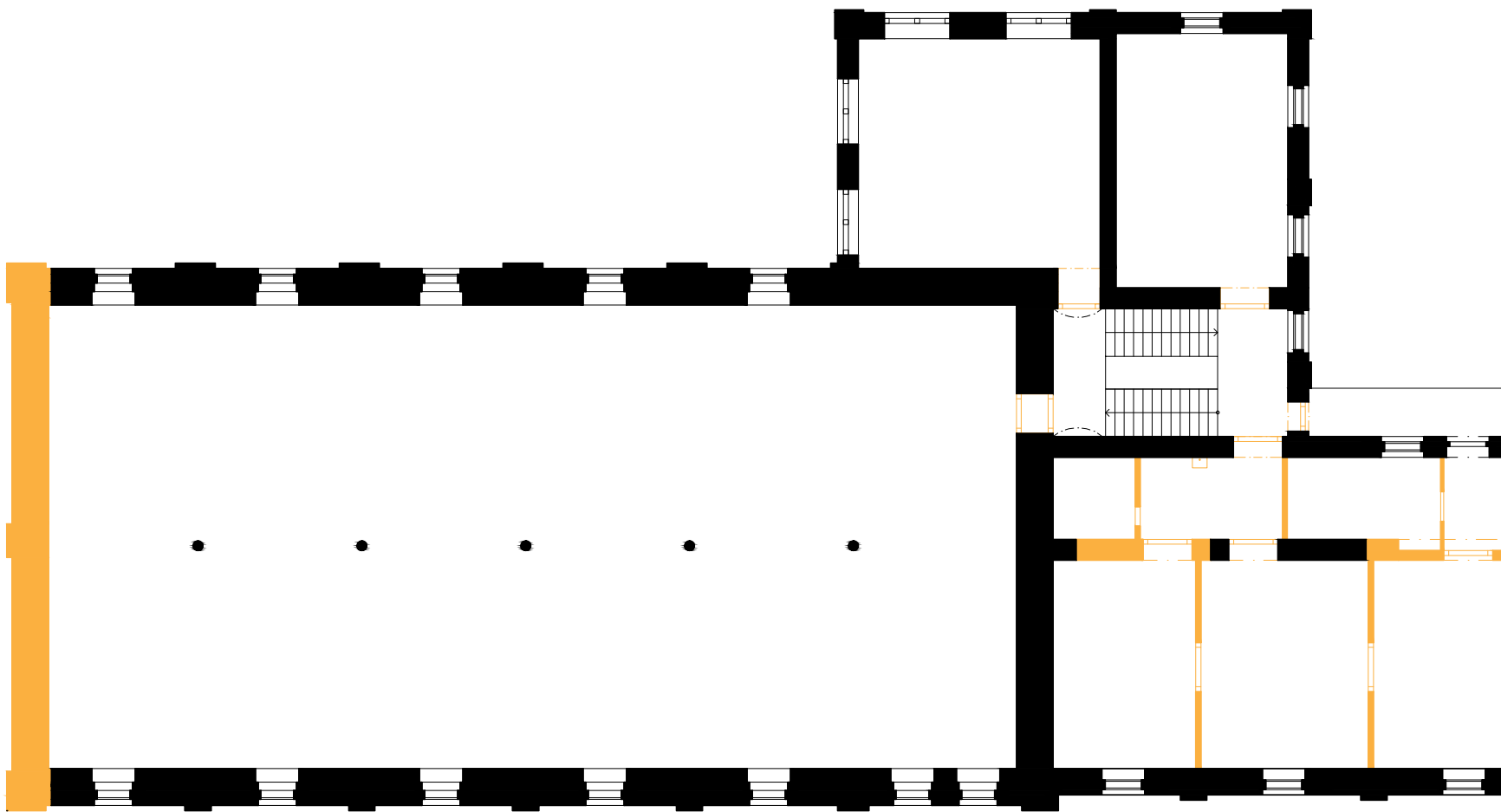
Legenda

	m ²		m ²		
2.01	Posilovna	347	2.13	WC handicap	5
2.02	Šatna ženy	23	2.14	Úklidová místnost	2
2.03	Šatna muži	23	2.15	Výtah	5
2.04	WC ženy	18	2.16	WC ženy	7
2.05	WC muži	13	2.17	WC muži	7
2.06	Byt 1 + kk	71	2.18	Bistro	108
2.07	Byt 3 + kk	95	2.19	Sklad sálu	27
2.08	Vzduchotechnika	25	2.20	Zázemí účinkující	27
2.09	Technická místnost	27	2.21	Sál	169
2.10	Technologické zázemí sálu	13	2.22	WC ženy	13
2.11	Technologické zázemí sálu	15	2.23	WC muži	14
2.12	Technologické zázemí sálu	13	2.24	Schodiště, chodby	179



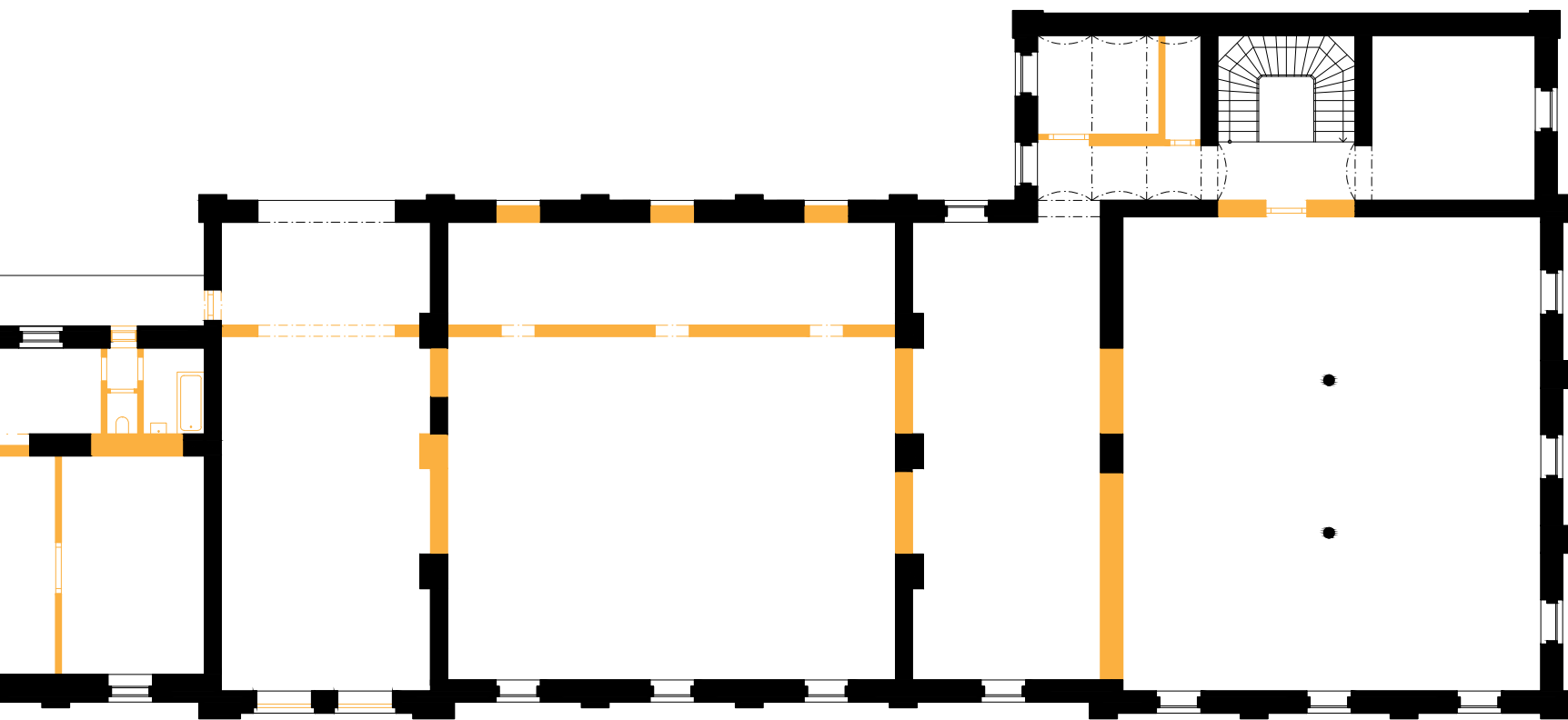
M 1:200





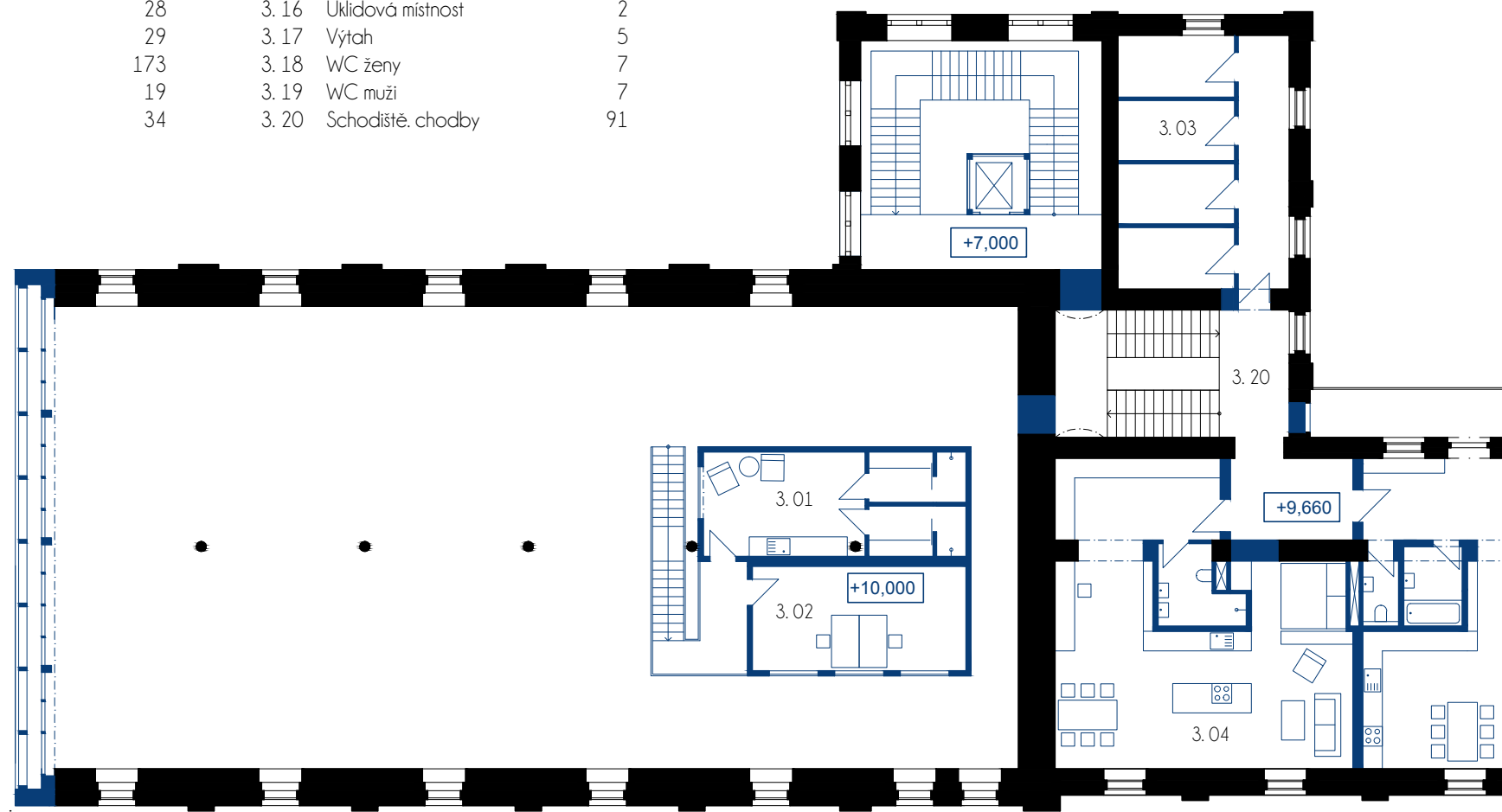
M 1:200

3NP Bourané konstrukce

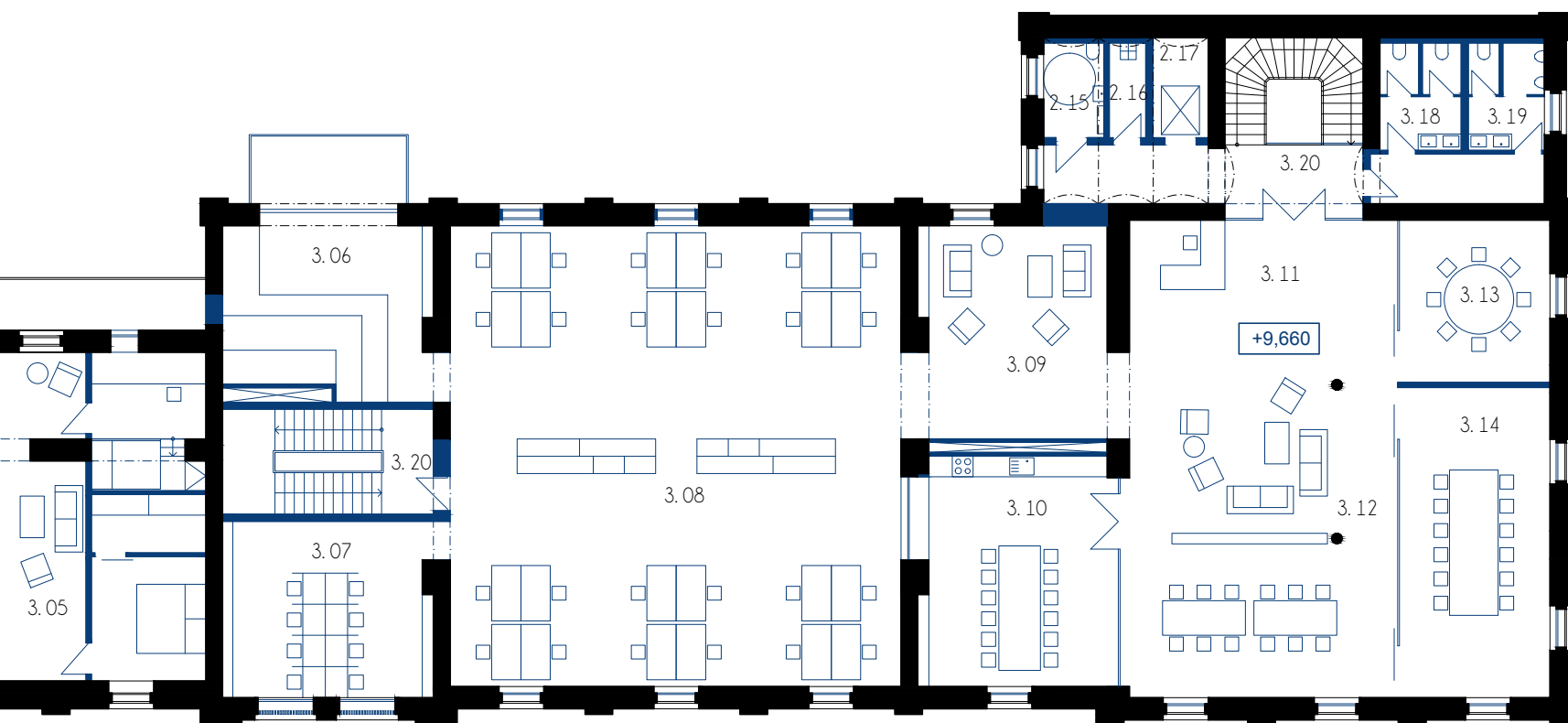


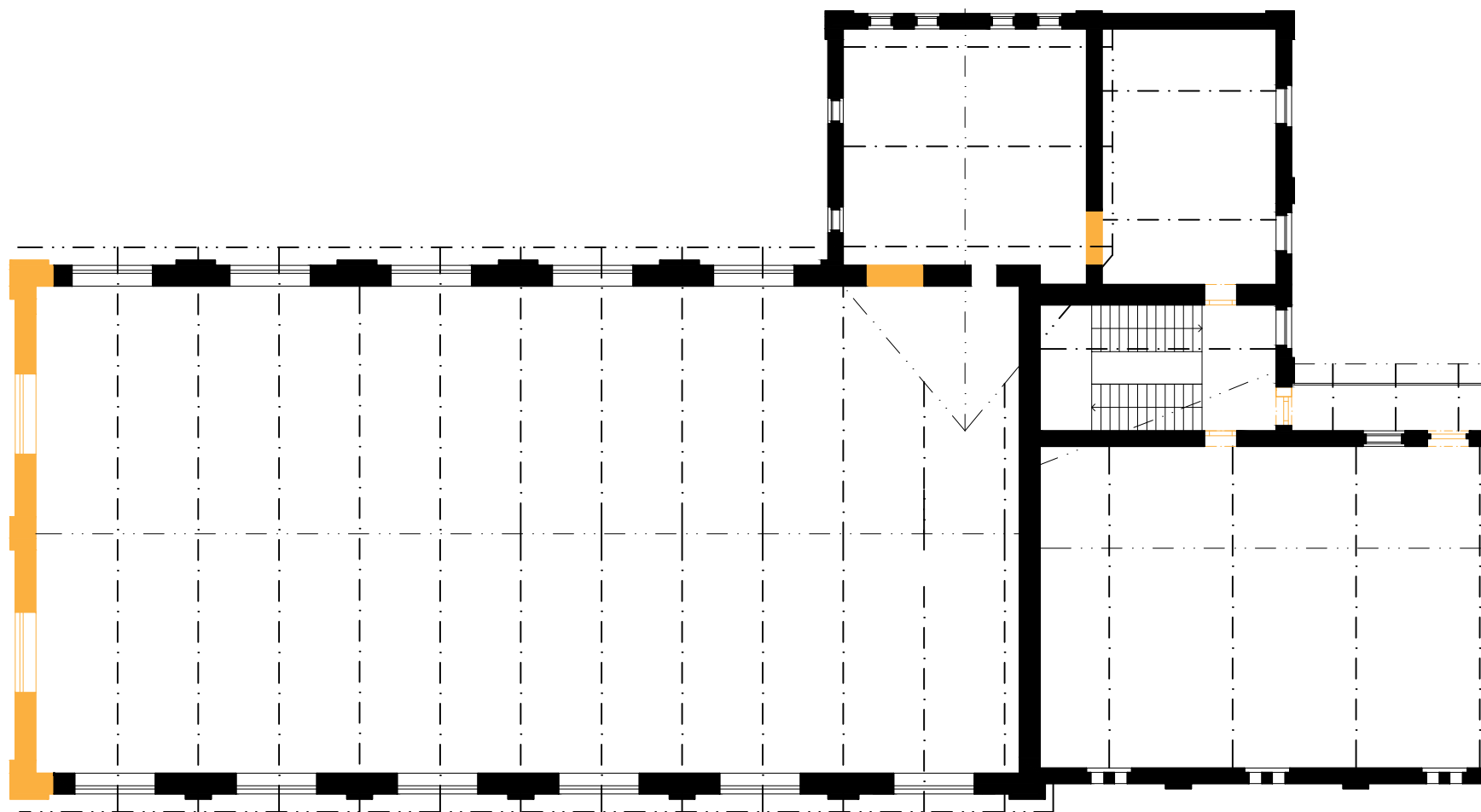
Legenda

	m ²		m ²		
3. 01	Zázemí trenéři	26	3. 11	Recepce	23
3. 02	Kancelář posilovny	21	3. 12	Zóna týmové práce	76
3. 03	Kóje k bytům 4x	6	3. 13	Jednací místnost	20
3. 04	Byt 1+kk	71	3. 14	Jednací místnost	39
3. 05	Byt 3+kk	95	3. 15	WC handicap	5
3. 06	Relaxační zóna	28	3. 16	Úklidová místnost	2
3. 07	Tichá zóna	29	3. 17	Výtah	5
3. 08	Pracovní zóna	173	3. 18	WC ženy	7
3. 09	Jednací zákoutí	19	3. 19	WC muži	7
3. 10	Kuchyně	34	3. 20	Schodiště, chodby	91



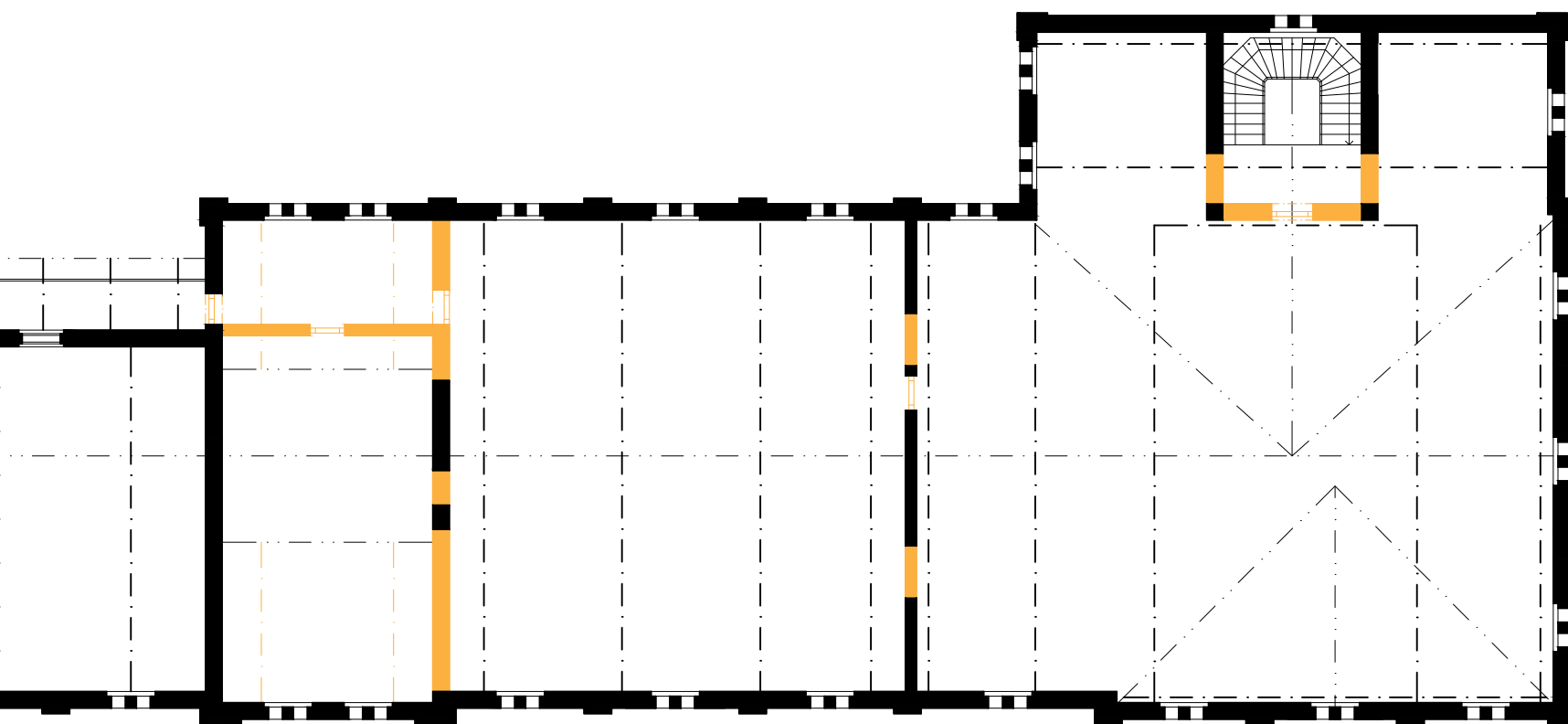
M 1 : 200

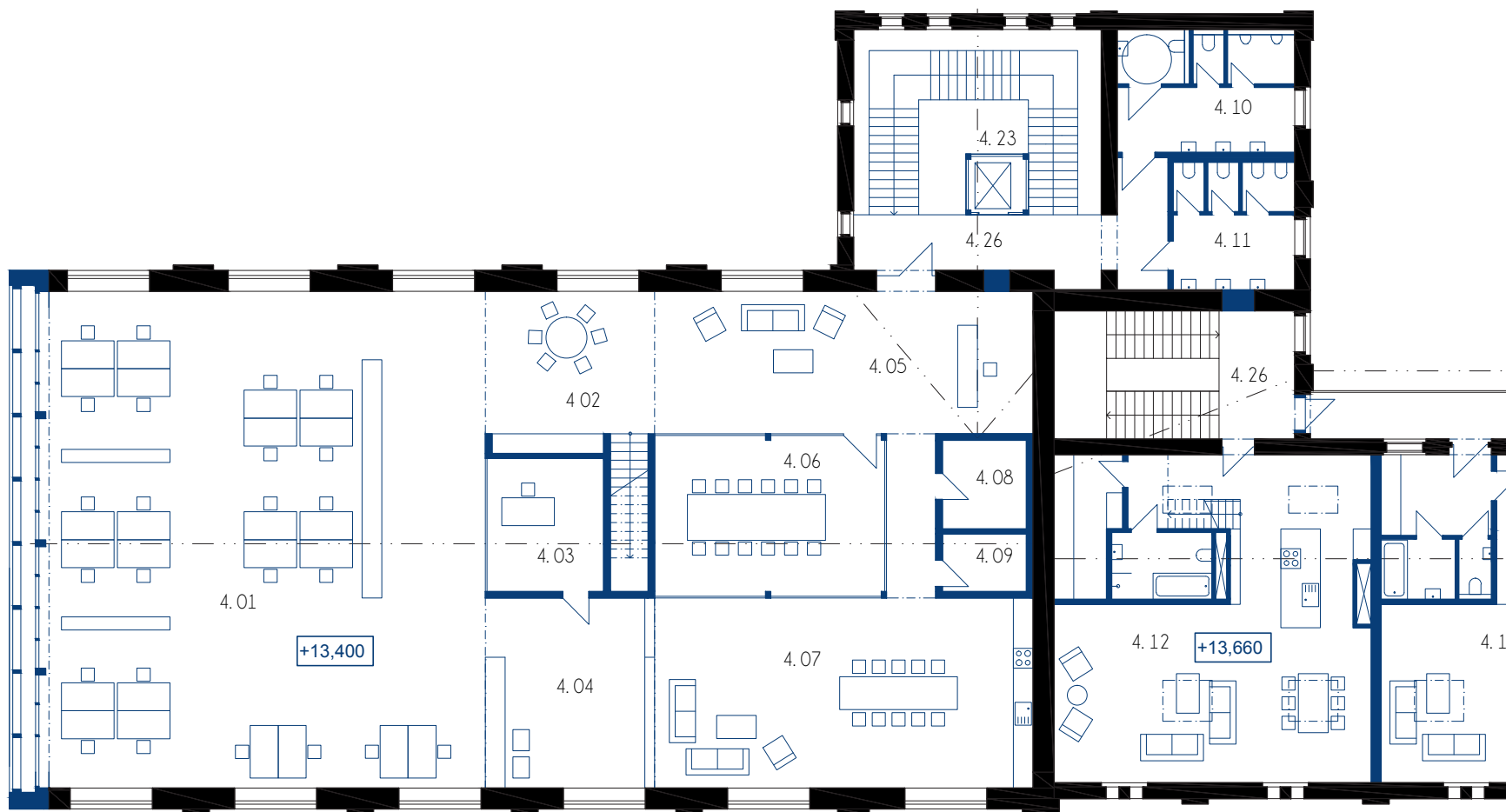
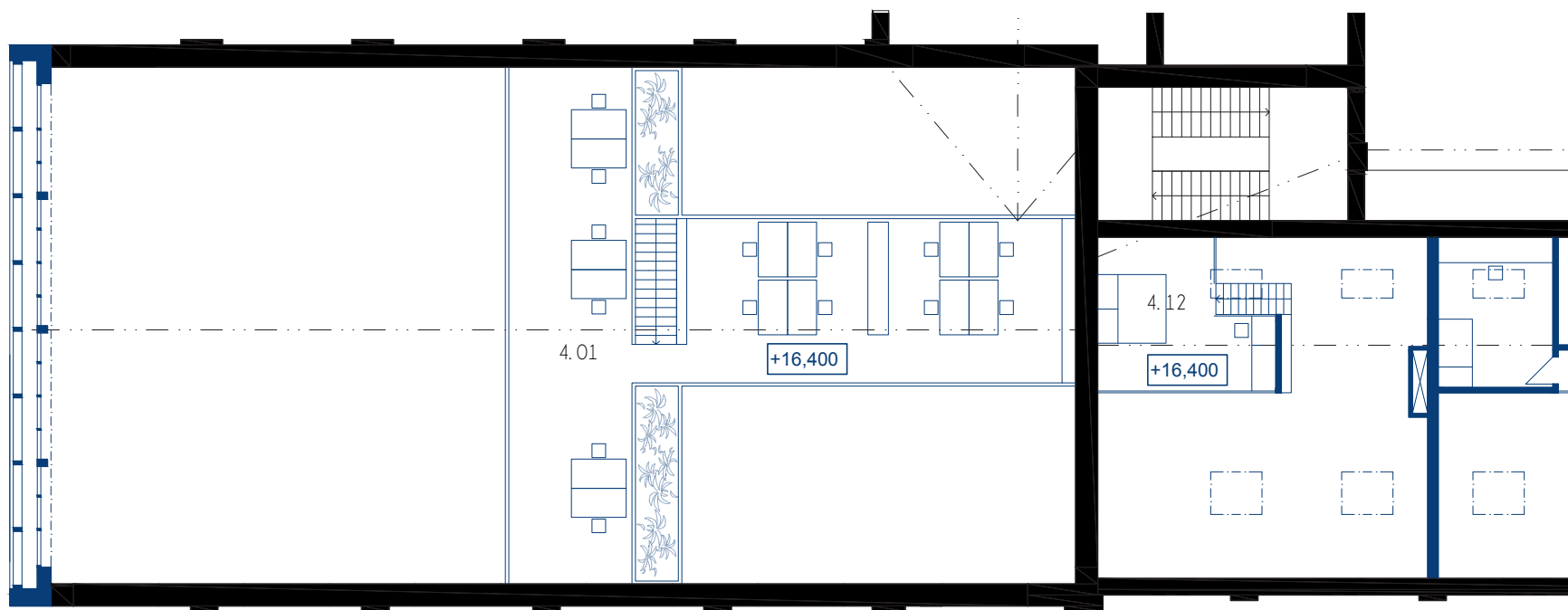




M 1:200

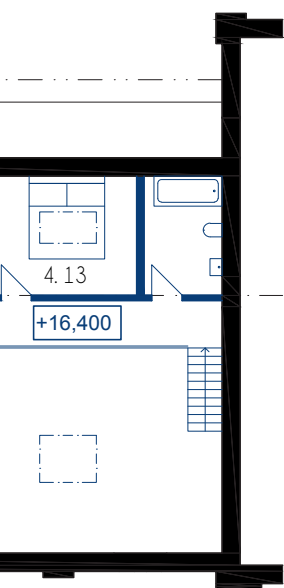
4NP Bourané konstrukce





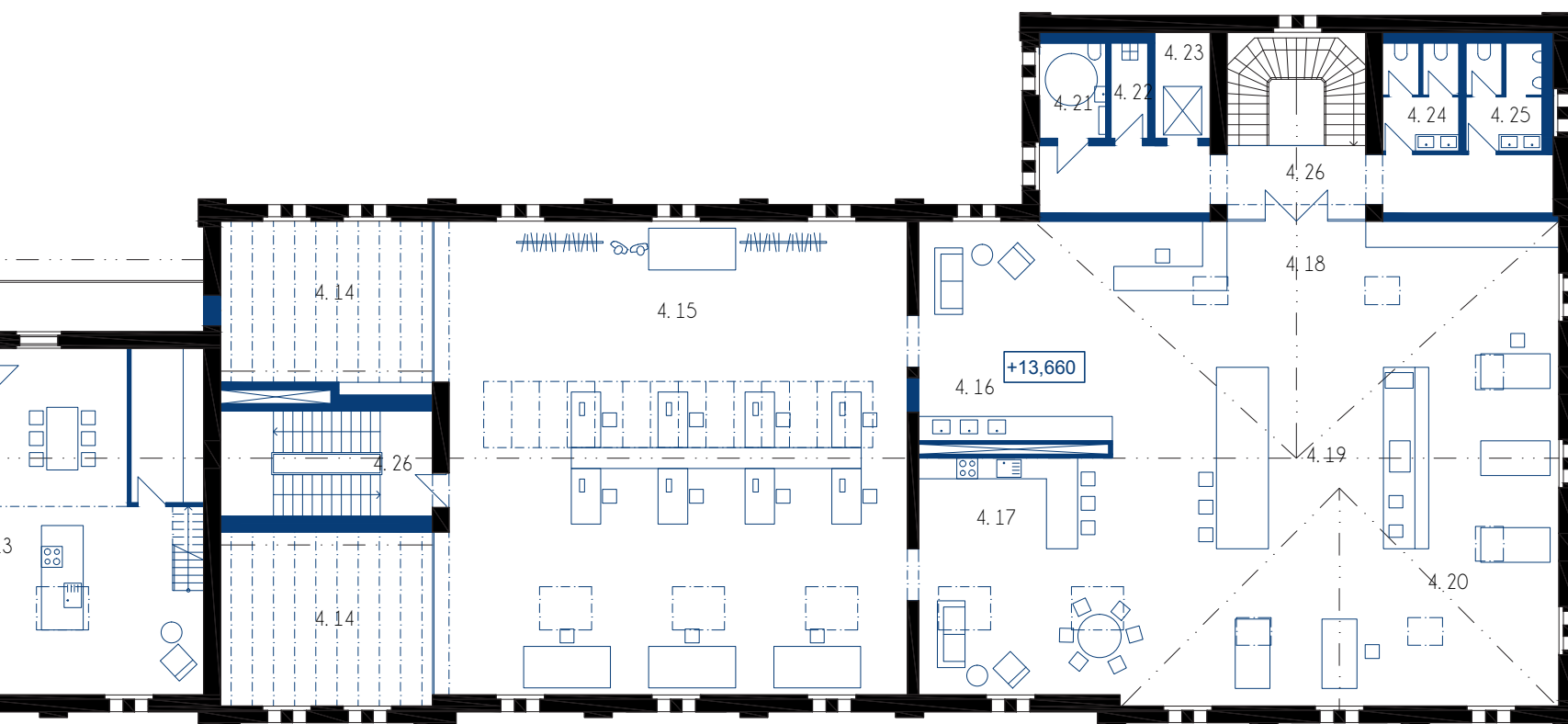
M 1:200

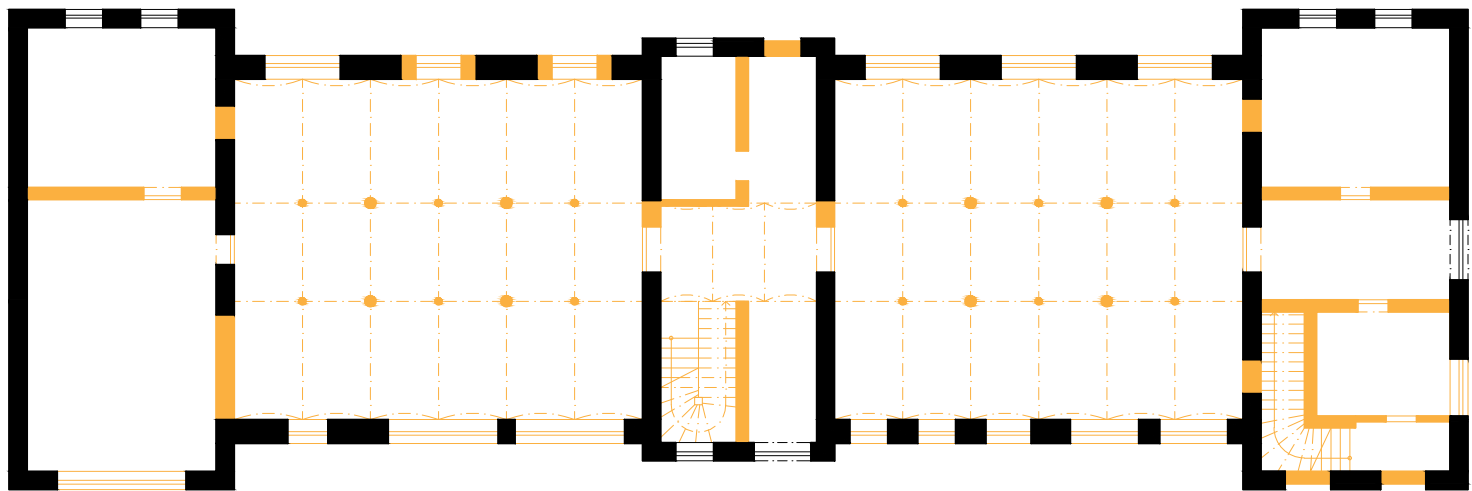
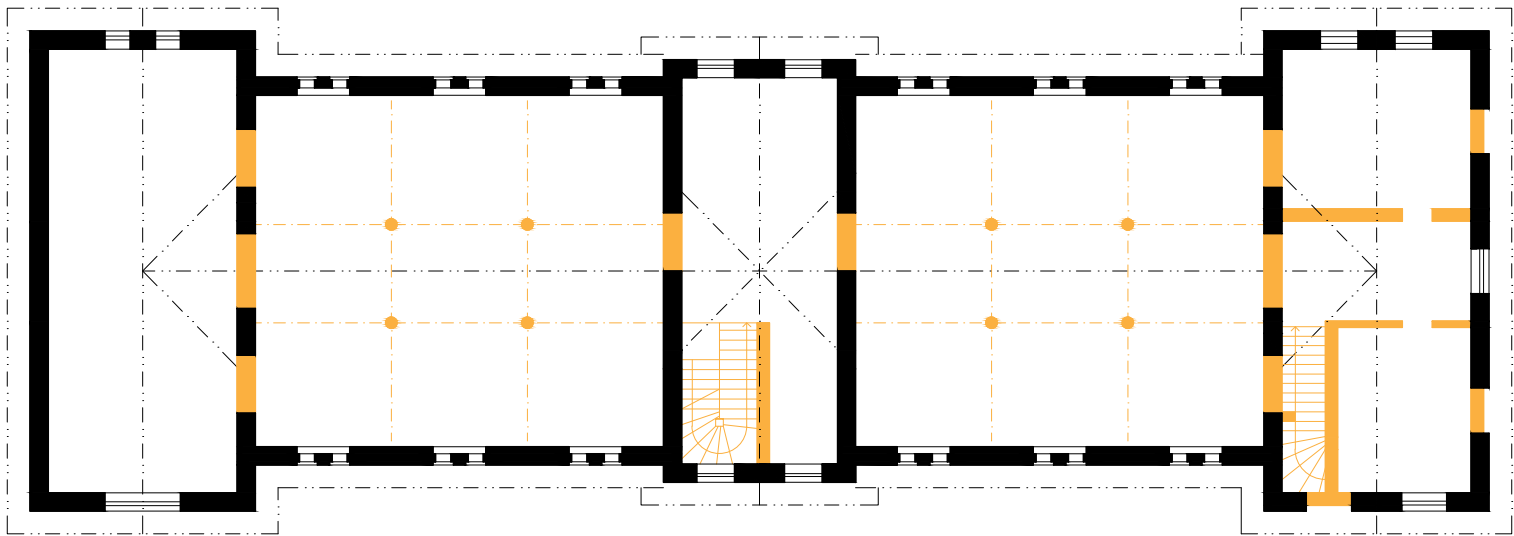
4NP Nové konstrukce



Legenda

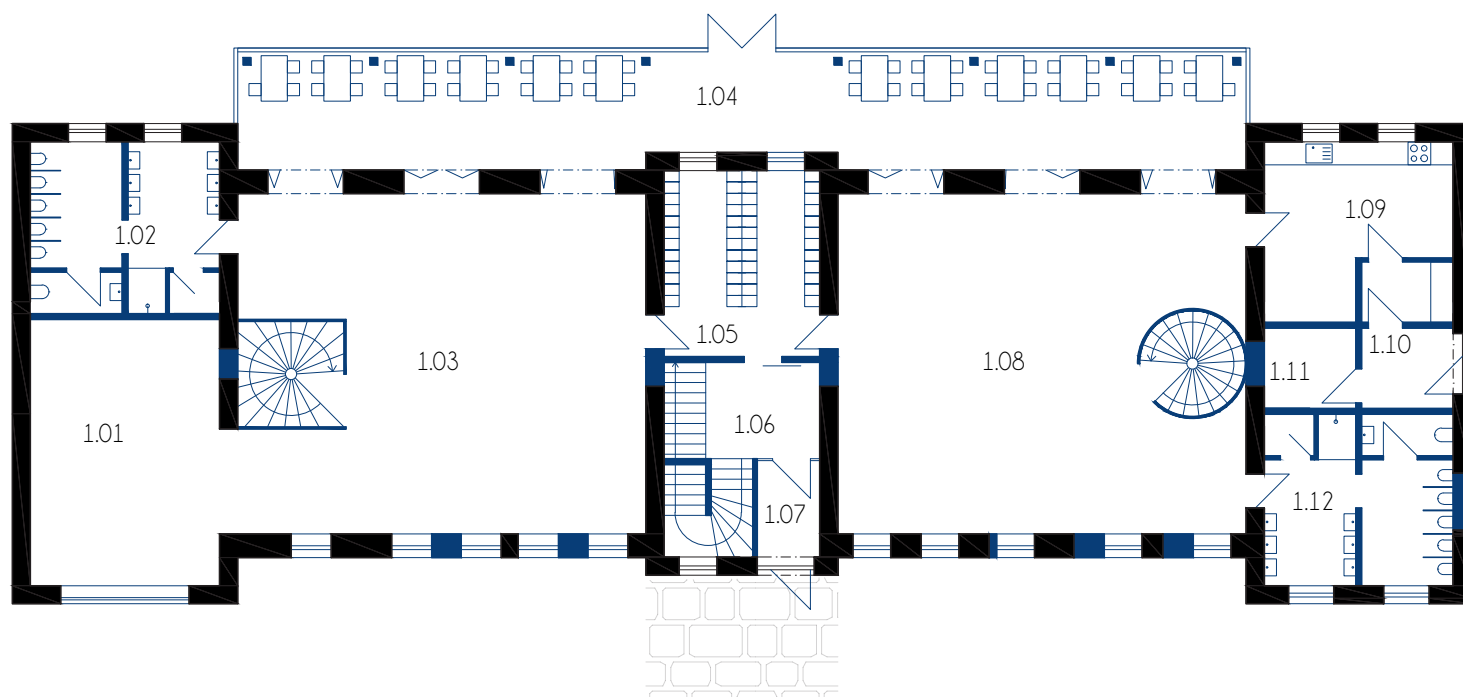
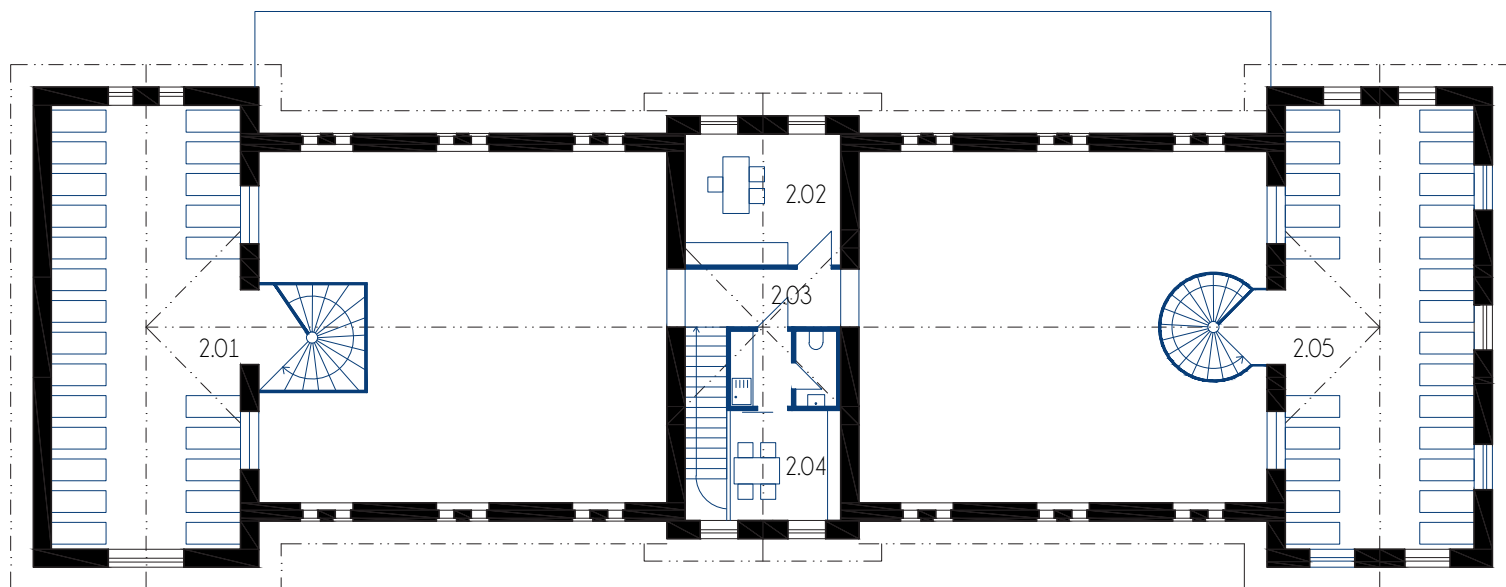
	m ²		m ²
4.01	Open space pracoviště	308	
4.02	Jednací zákoutí	22	
4.03	Kancelář vedoucího	15	
4.04	Tisk	19	
4.05	Recepce	47	
4.06	Jednací místnost	34	
4.07	Relax zóna + kuchyně	66	
4.08	Sklad	8	
4.09	Serverovna	5	
4.10	WC Muži	20	
4.11	WC Ženy	14	
4.12	Byt 2+kk	118	
4.13	Byt 3+kk	140	
4.14	Terasa 2x	30	
4.15	Šicí dílna	180	
4.16	Mycí zóna	17	
4.17	Kuchyně	40	
4.18	Recepce	35	
4.19	Tisk - 3D tisk, plotry, řezačky,...	47	
4.20	Pracovní stoly - dílna	70	
4.21	WC Handicap	5	
4.22	Úklidová místnost	2	
4.23	Výtah	5	
4.24	WC ženy	7	
4.25	WC muži	7	
4.26	Schodiště, chodby	138	





M 1:200

Školka



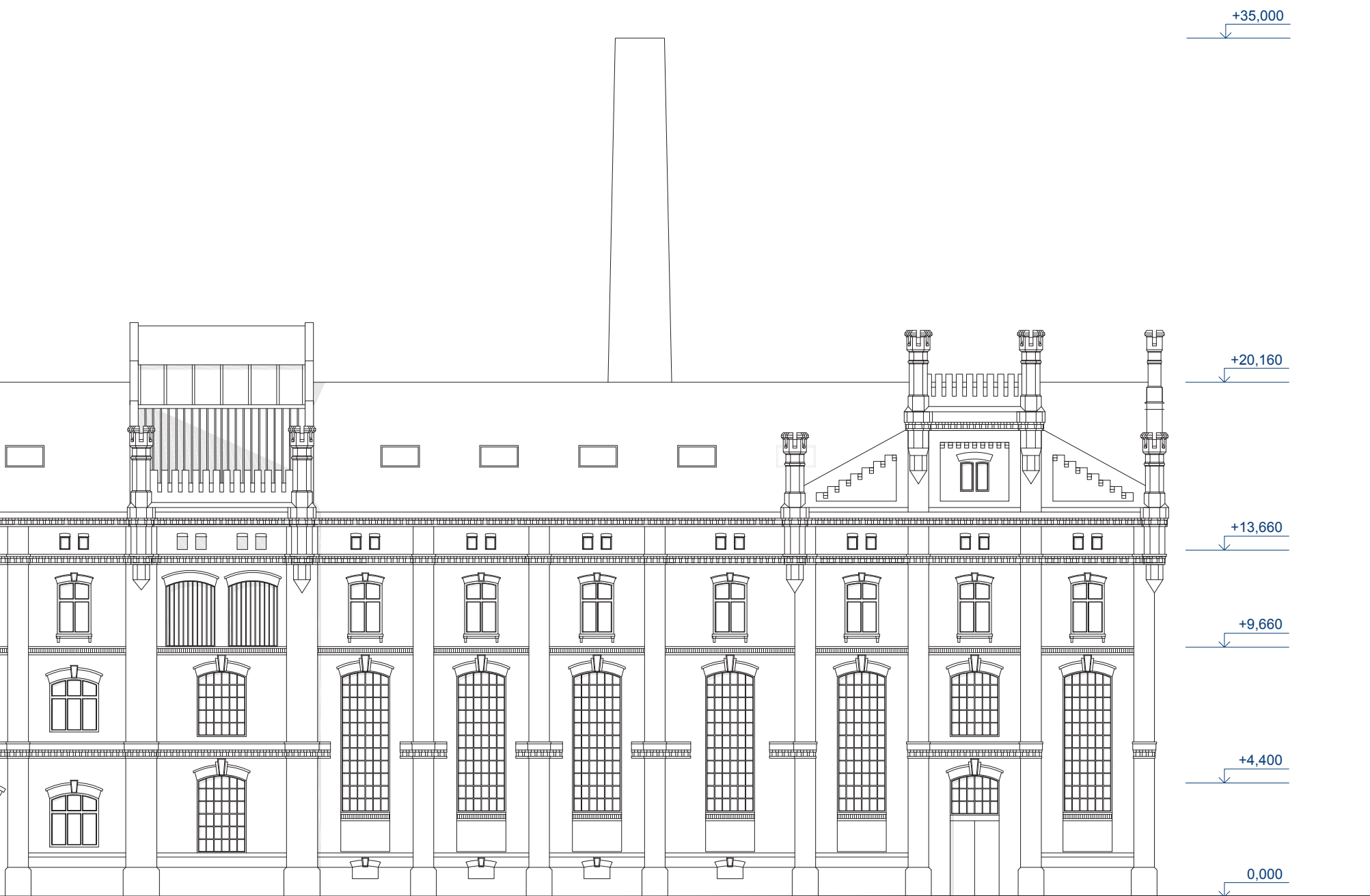
Legenda

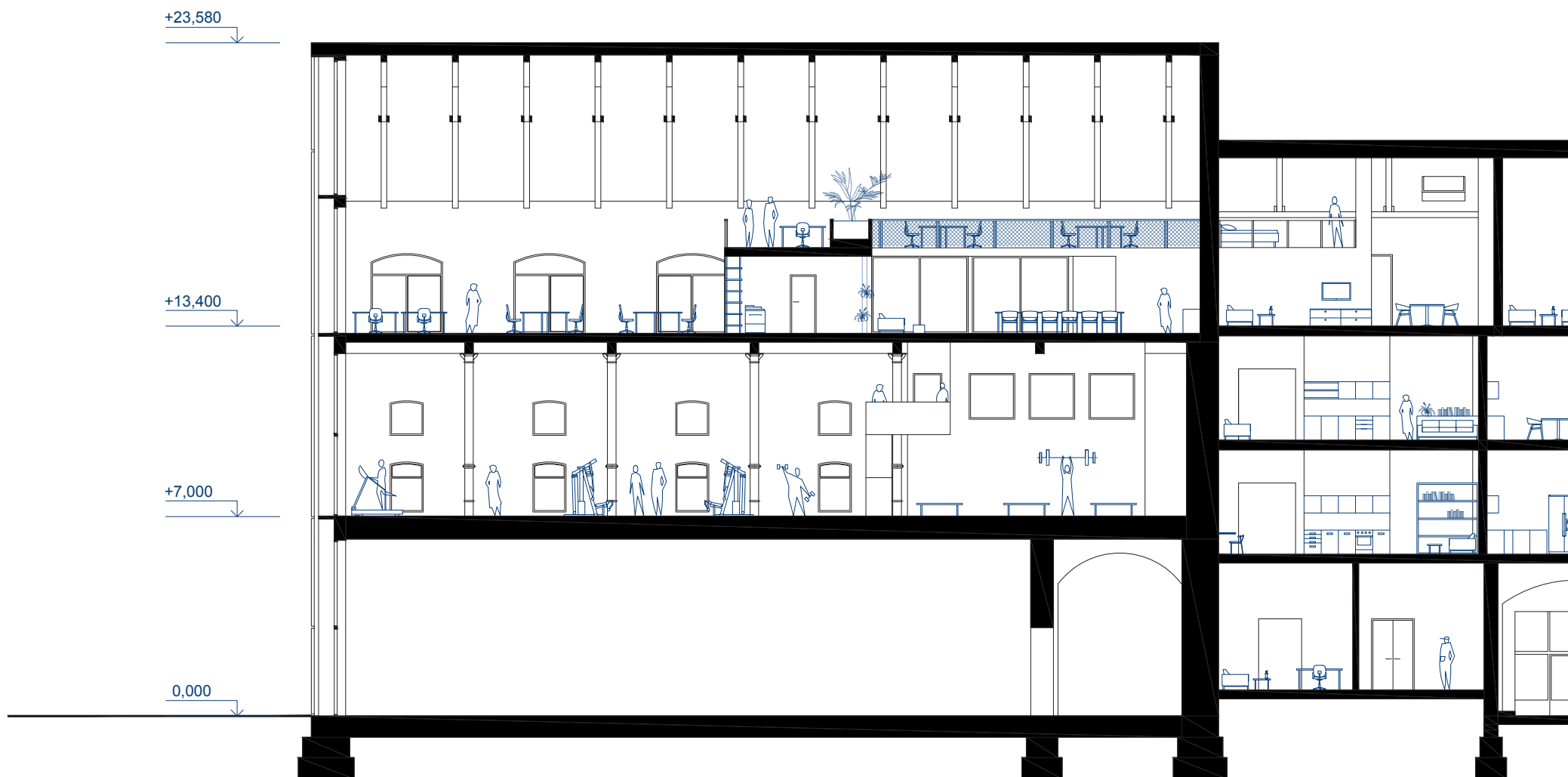
m ²			m ²			m ²		
1. 01	Čítárna	35	1. 07	Zádveří	4	2. 01	Lehárna	58
1. 02	Hygienické zázemí	23	1. 08	Třída	97	2. 02	Kancelář ředitele/ky	14
1. 03	Třída	97	1. 09	Kuchyň	24	2. 03	Chodba	6
1. 04	Společná část	83	1. 10	Přijem	9	2. 04	Zázemí zaměstnanci	14
1. 05	Šatna	20	1. 11	Sklad	5	2. 05	Lehárna	58
1. 06	Vstupní část	10	1. 12	Hygienické zázemí	23			



M 1:200

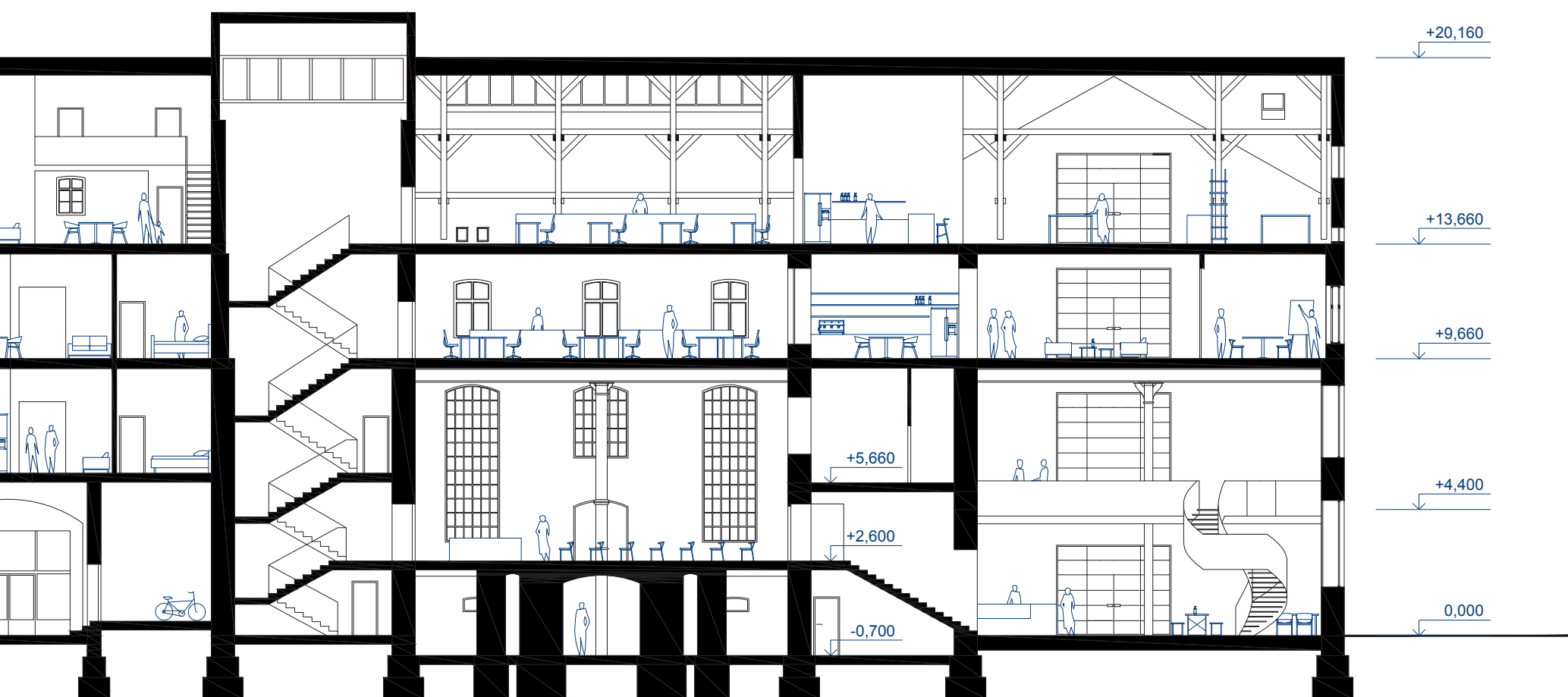
Pohled JV

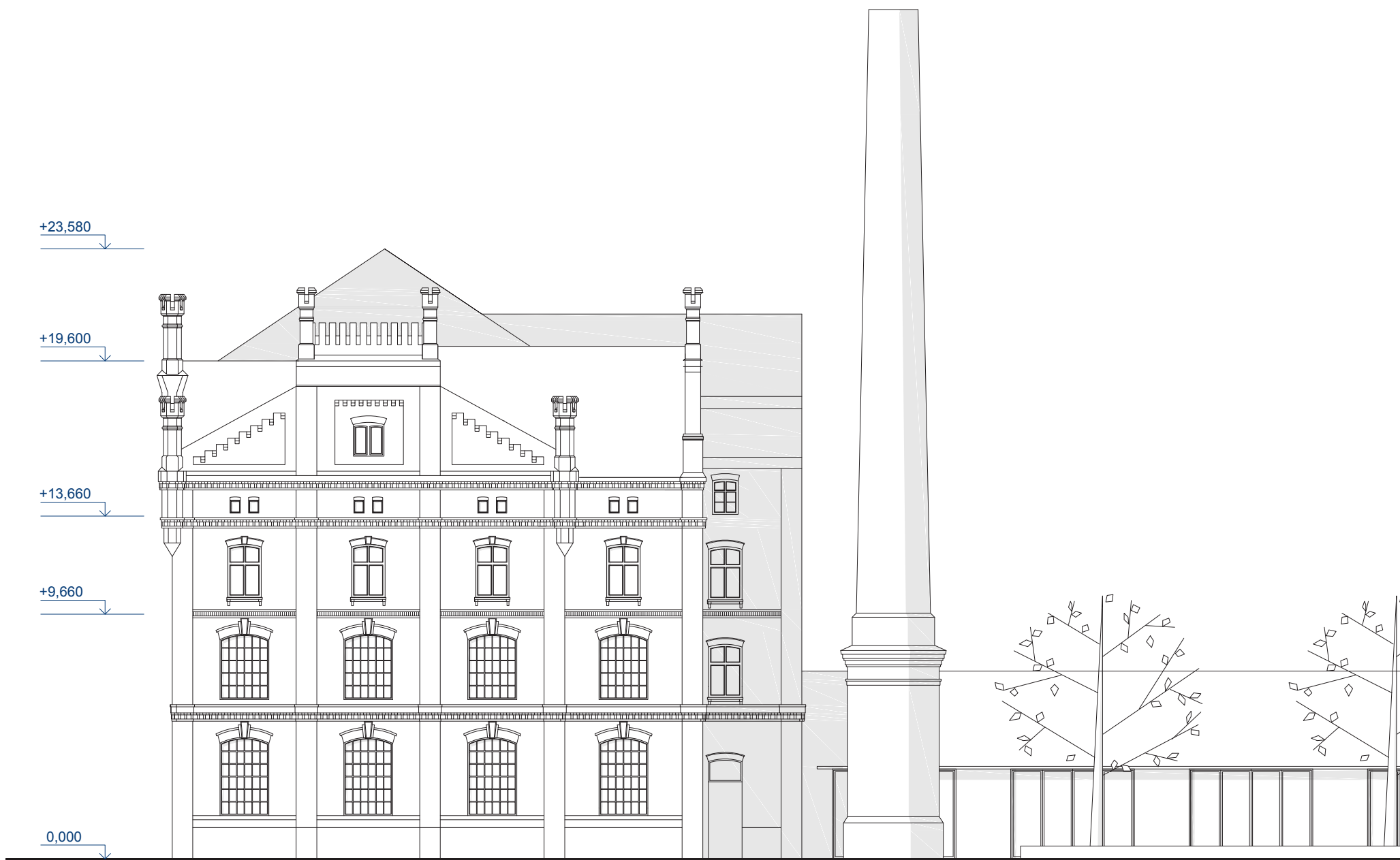




M 1:200

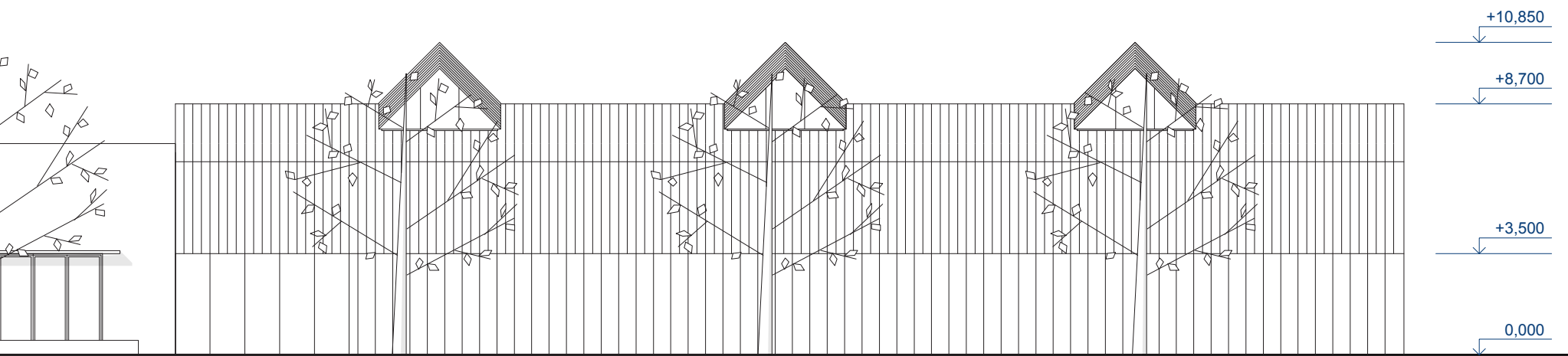
Řez A





M 1:200

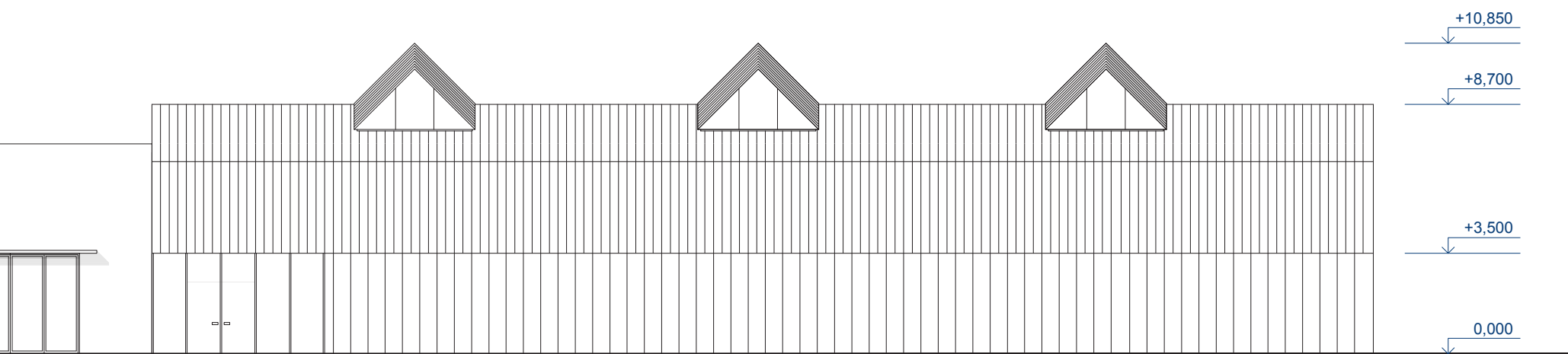
Pohled SV

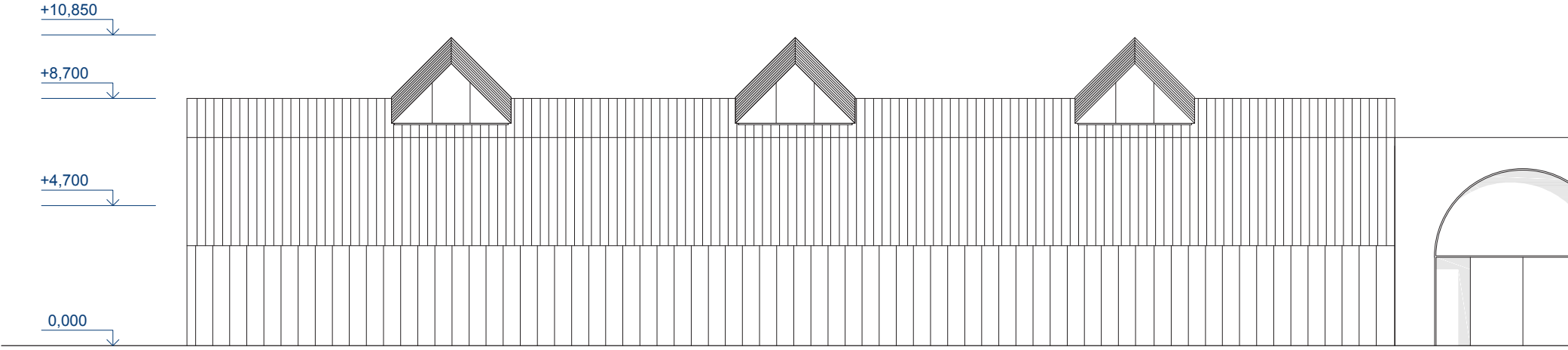




M 1 : 200

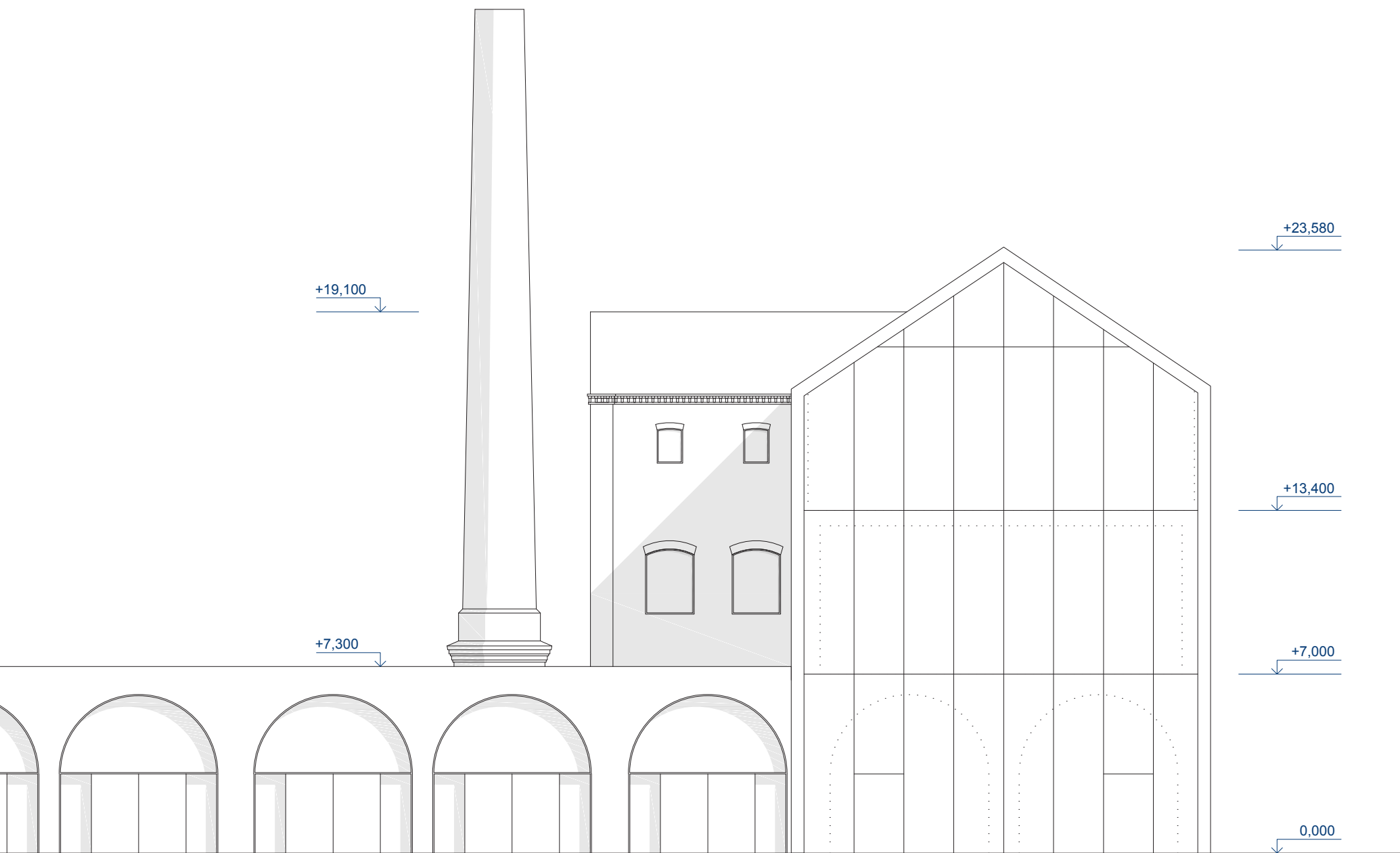
Řez B

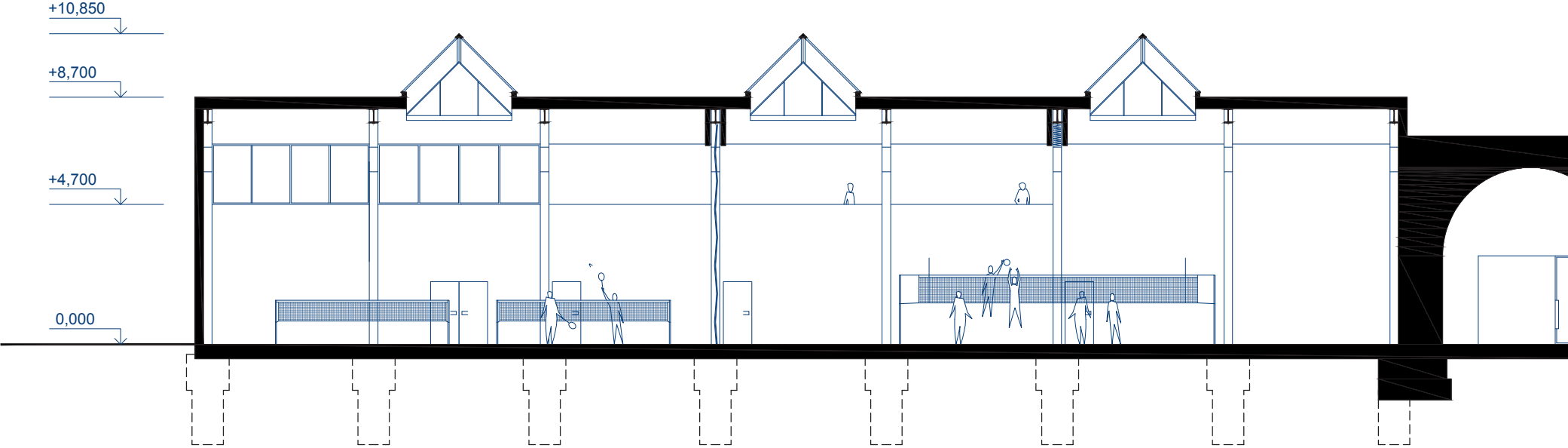




M 1 : 200

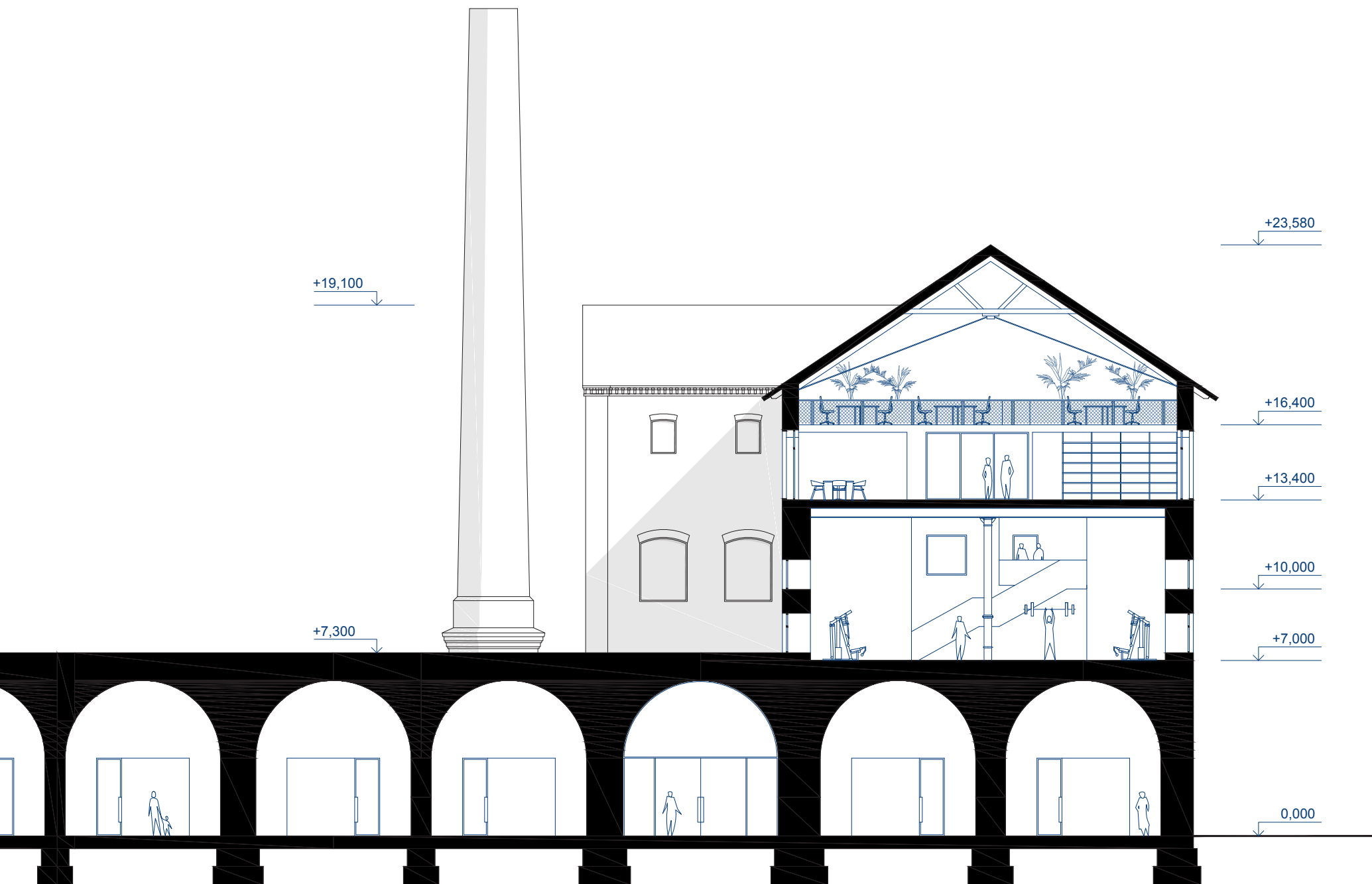
Pohled JZ

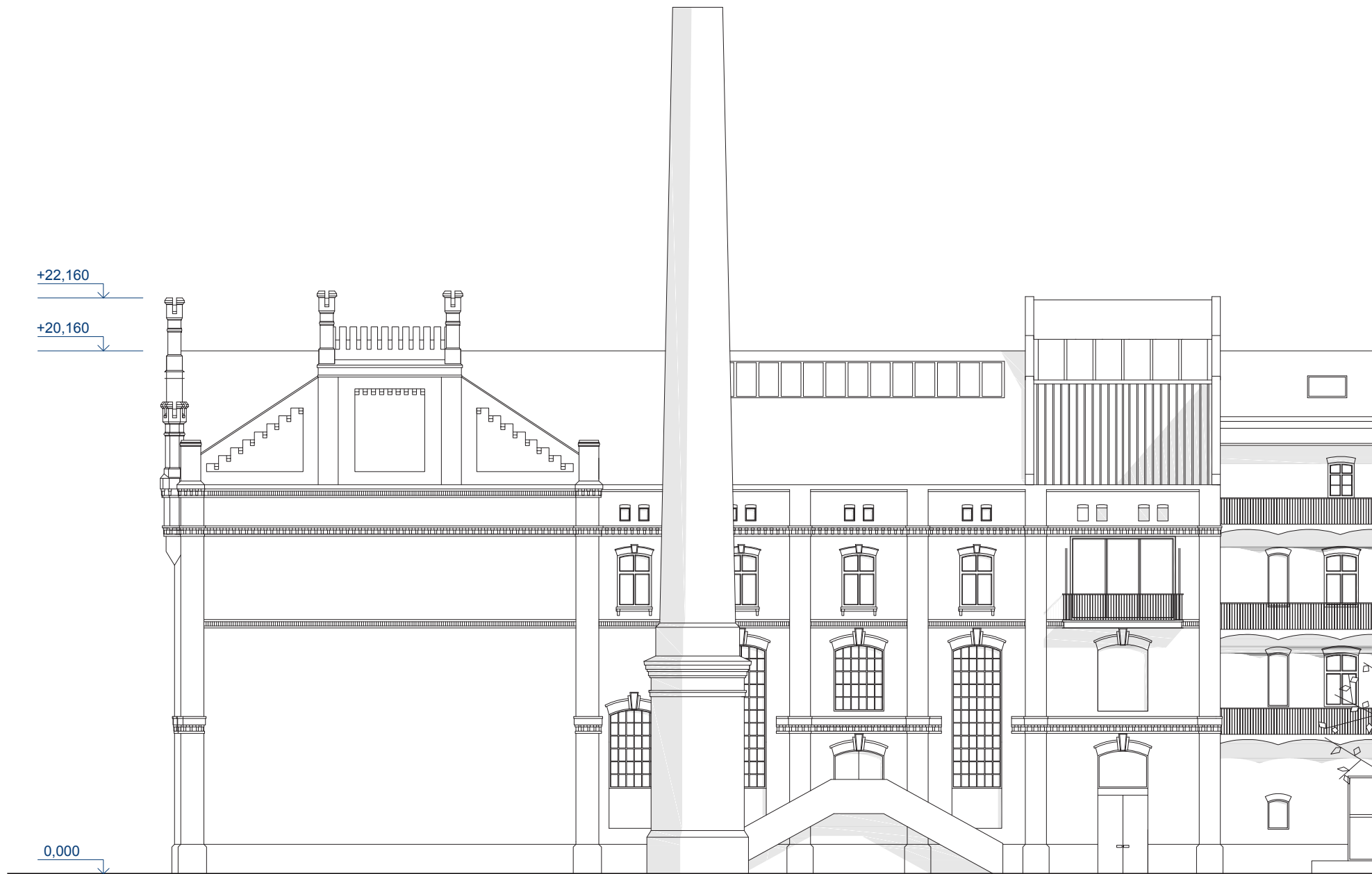




M 1 : 200

Řez C

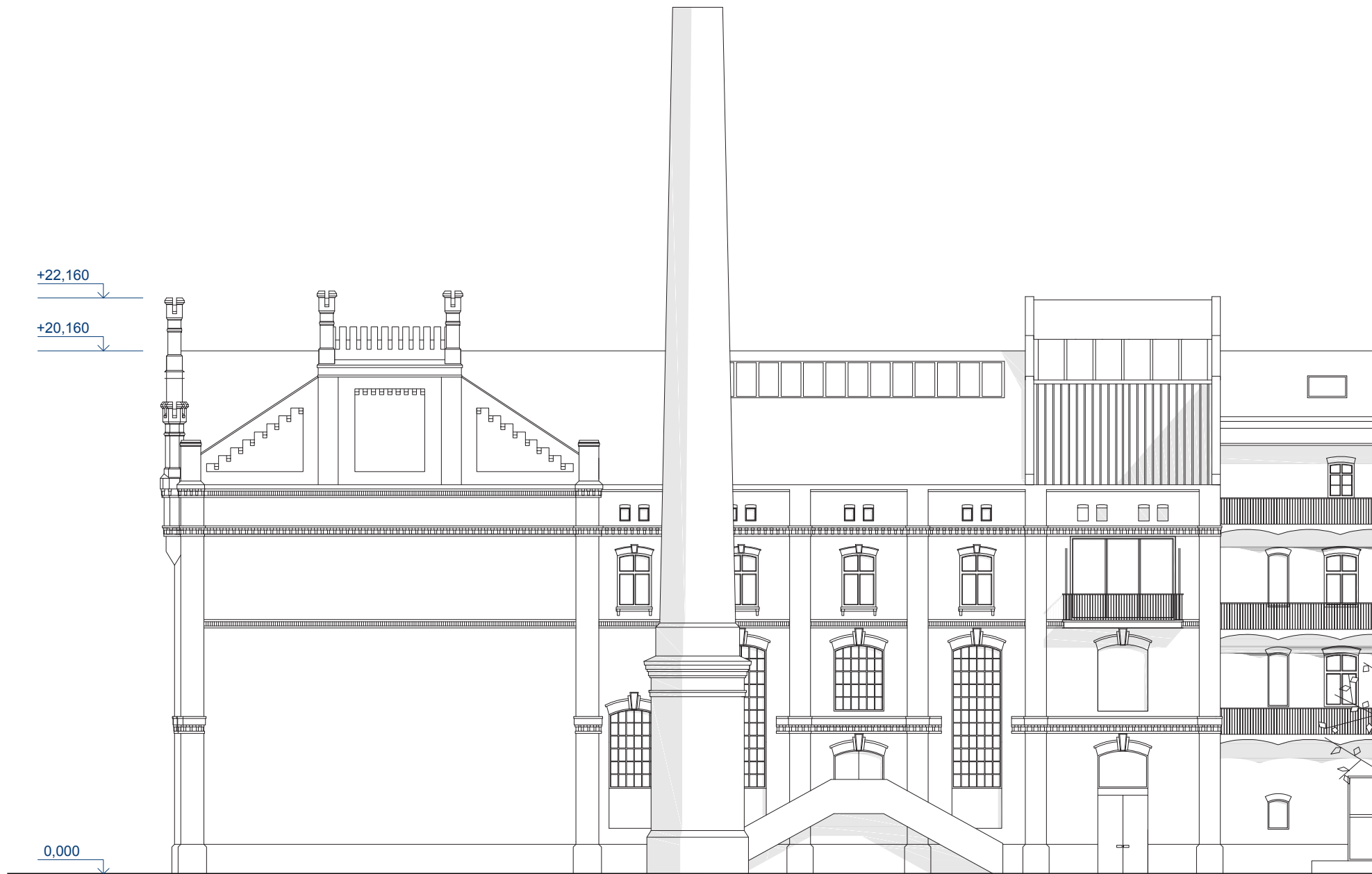




M 1:200

Pohled SZ





M 1:200

Pohled SZ





Pohled JZ

M 1:200

Pohledy školka



Pohled SV





Vizualizace



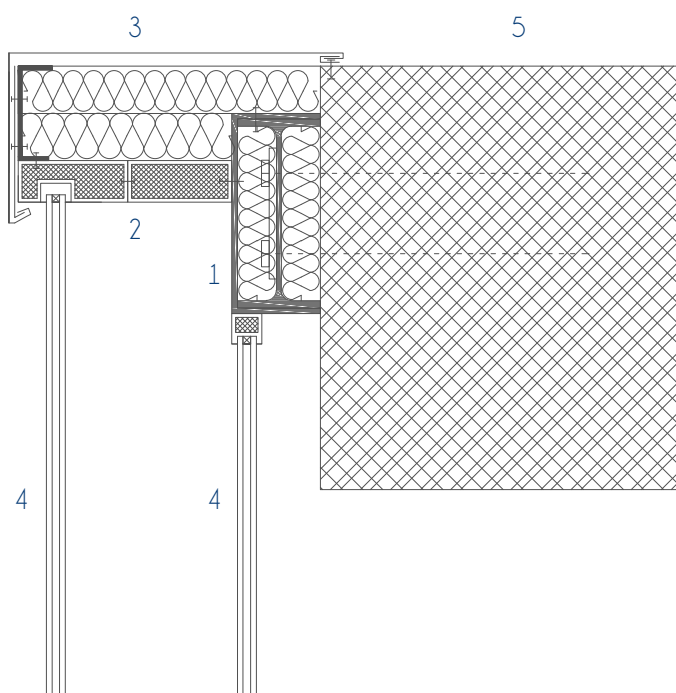




PROSTOR

ZORA

Detail



Horizontální řez ukončením dvojité fasády v 1 NP

- 1 Ocelový rám 2 Nosný fasádní systém 3 Oplechování 4 Izolační dvojsklo 5 Zdivo z plných cihel

Průvodní zpráva

Urbanismus

Areál pivovaru byl postaven v roce 1897 jako velký ambiciózní podnik. Byl v okrajové části města, v těsné blízkosti zeleně. V roce 1999 se v pivovaru uvařila poslední várka piva, protože se výrazně proměnil trh a pivovar již nebyl schopný konkurovat. Během let se výrazně proměnilo okolí areálu i areál samotný.

Areál v současnosti leží na několika rozmezích. Na jedné straně sousedí s biokoridorem, na straně druhé s dálnicí. Přes řeku Hloučelu je obytná zóna, přes silnici zóna průmyslová. Obrazně také leží na křížení dopravních cest. V blízkosti se

nachází autobusové i vlakové nádraží a kolem areálu jsou plánovány dvě cyklostezky. Dobrá dopravní dostupnost by v případě změny funkční náplně mohla hrát roli v přilákání i mimo-Prostějovských obyvatel.

V samotném areálu je čitelný postupný rozvoj pivovaru a na něj navazující dostavba dalších potřebných objektů, které jsou často nevhodně umístěny tak, že degradují architektonické hodnoty objektů starších. Architektura těchto staveb je čistě funkční bez snahy o hodnotnější výraz. Jejich přestavba nemá

velký smysl, protože přináší spíše jen komplikace bez vidiny adekvátních možností využití.

Ke konverzi jsou určeny 3 stavby, pivovar s ležáckými sklepy, jízdárna a lahovna. Dohromady vytváří otevřený dvůr, který se postupně od formální úpravy přelévá do divoké přírody biokoridoru. Je zrušeno stávající betonové oplocení areálu a je vybudována nová pěší lávka přes Hloučelu spojující areál s obytnou zónou.

Strategie a program

HPP pivovaru je 7 474 m². Zaplnění této plochy jedinou funkční náplní není pravděpodobně životaschopné. Jedinou možností jak vrátit do areálu život je postupné začleňování do chodu města přidáváním dalších dílčích funkcí. Projekt je etapizován tak, aby současně pronajímané objekty skladišť a haly mohly být využívány co možná nejdéle, aby se opět nepřerušila kontinuita vývoje areálu a současně byl generován částečný zisk.

Prvním krokem, je revitalizace biokoridoru a pivovarského

rybníka a nutné opravy budov určených ke konverzi, otevření areálu v části vedle dálnice a napojení této části k rybníku. Postupně se pak demolují nevýdělečné objekty a do stavby pivovaru je přidáno bistro, multifunkční sál a nová obchodní pasáž. Jsou to funkce určené pro širokou veřejnost tak, aby se postupně začali sžívat s novým areálem. Poté jsou rekonstruovány stávající byty a kanceláře na 6 nových bytových jednotek. Část areálu stále zůstává veřejnosti nepřístupná a je dále pronajímána.

Poté jsou demolovány další stavby a přístavky, areál je

otevřen pro veřejnost a připojen k zelené ploše biokoridoru pěší lávkou. Lidé tak mají šanci vytvořit si vztah k pivovaru jako příjemnému místu k trávení času. To by zvýšilo samotný zájem o budovu pivovaru, kam by bylo umístěno coworkingové centrum a pronajímatelné prostory. Areál by fungoval jako „dobrá adresa“. Tato myšlenka by byla dále podpořena umístěním sportovní haly a školky. Místo by pak bylo cílem pro širší škálu obyvatel a areál by sloužil jak k bydlení, tak k práci a volnočasovým aktivitám.

Architektonické zásahy

Všechny nové zásahy jsou prováděny s ohledem na stávající kvality, detail a kompoziční řešení staveb bez snahy je maskovat. Naopak mají být znakem toho, že areál žije novým životem. Celkově je snaha budovu pivovaru co nejvíce otevřít a napojit na parter ze všech stran.

Nejvýraznějším prvkem je celoprosklená štitová stěna spilky, která je výkladní skříní celého areálu. Tento zásah by měl vyvolat zájem o dění uvnitř a zejména ve večerních hodinách by fungovala jako maják, který signalizuje nový život.

Původní štitová stěna je kompletně odstraněna a je nahrazena tuhým ocelovým ocelový rámem stahující původní nosné konstrukce. Štít je nově řešen jako dvojitá fasáda s izolačním zasklením.

Ležácké sklepy jsou otevřeny z obou stran. Z jihozápadní části navenek ukazují svůj charakteristický klenební průřez a zároveň fungují jako výlohy komerčních jednotek. Ze severovýchodu jsou napojeny na nový dvůr společnou pasáží, která umožňuje procházení skrz objekt a zároveň je hlavní komunikací pro využití vyšších pater spilky.

Bytová část se navenek mění jen umístěním nových střešních oken. Rekonstruován je pouze interiér tak, aby vyhovoval současným standardům moderního bydlení. Původní prostor je očištěn o všechny nenosné příčky. Otvory v nosné konstrukci jsou podepřeny ocelovými rámy. Nové příčky jsou vyzdívány z cihelných bloků. V objektu vzniká 6 bytových jednotek – 2x 1+kk, 1x 2+kk a 2x 3+kk, o ploše 71 až 140 m². Původní

špaletová okna jsou nahrazena novými kopiemi, kde je vnější křídlo s izolačním dvojsklem.

Varna a strojovna jsou převýšené prostory, které jsou využity jako bistro a multifunkční sál. Pod původní strojovnou jsou sklepní prostory s původními základy pro parní stroj. Základy jsou zde ponechány, jen částečně ubourány tak, aby bylo možné se jednodušeji pohybovat po celém obvodu. Prostor může být využit jako místo pro konání alternativních akcí, divadelních představení nebo výstav.

Hlavní vstup do sálu je ze dvora přes nové ocelové schodiště. Ve spodní části je vybudováno zázemí pro účinkující a sklady, ve vyšším patře pak zázemí pro zvukovou a osvětlovací techniku.

V prostoru varny je částečně vybourána stropní konstrukce s charakteristickými kruhovými otvory, které zde zbyly po měděných kádích. Dva otvory, které jsou tím odstraněny, se do návrhu propisují ve formě rozdílného materiálu na podlaze a točitého schodiště, které dodržují půdorysnou stopu původních otvorů.

Oba prostory mohou být navzájem propojeny přes nové schodiště a během konání akcí může bistro fungovat jako catering. Z vnější strany je zásah téměř nepatrný. Z původních industriálních oken jsou odstraněny skleněné tabulky a otvory jsou na vnitřní straně osazeny novými okny s izolačním trojsklem.

Ve vyšších patrech je umístěn coworking. V 3. nadzemním podlaží jsou sdílená pracoviště a v půdním prostoru jsou

sdílené dílny a ateliéry. Pro vytvoření kvalitnějšího pracovního prostředí je v obou případech připojen menší venkovní prostor. V 3NP prostorný zavěšený ocelový balkon otevřený do dvora s výhledem na biokoridor a rybník a ve 4NP jsou dvě atypické střešní terasy, které jsou překryty latěmi ve stejném sklonu a odstínu jako střešní krytina a nijak tedy nenarušují původní kompoziční členění fasády.

Budova jízďáren je konvertována na mateřskou školu se dvěma třídami. Školka má svou uzavřenou zahradu orientovanou k Hloučele. Původní objem stavby je do zahrady rozšířen o prosklenou terasu, která funguje jako propojení obou tříd a krytý prostor otevřený do zeleně.

Lahovna je z části demontována, z části rekonstruována. Je zanechána ocelová rámová konstrukce a stávající střešní světlíky. V části je nová sportovní hala s montovaným pláštěm. Objem je horizontálně rozčleněn na dvě části. Střecha a druhé podlaží jsou sjednoceny tmavě šedým titanzinkovým oplechováním a oproti tomu přízemí je ze skleněných tváric vyplněných transparentní izolací.

Do haly je možné vstupovat buď z obchodní pasáže, nebo přímo ze dvora. V přízemí je umístěna recepce, šatny a hala se zázemím. Z recepce je možné pokračovat na galerii, která je otevřena do haly a slouží ke skupinovému cvičení případně jako tribuna. Samotný prostor sportovní haly umožňuje variabilní dělení mobilními příčkami až na tři části a umožňuje tak intenzivnější využití.

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

